

De basis van dit document is opgesteld door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw in samenwerking met de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (KFBN).

Bemiddelen vastgoedmakelaar: Jens Verriest

BIV-NR: 507.278

Kantoor: fasade.be (BE 0749.820.094)

Nieuwendorpe 33 in Knesselare

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



ONDERHANDSE VERKOOPOVEREENKOMST

Tussen de partijen:

1. Dhr. Willy Verriest voor 100% VG
Wonende te Veldstraat 6 in Vichte
Geboren te Kortrijk op 21 januari 1937
Burgerlijke staat: weduwnaar van Mevrouw Pannecoucke Suzanna
Gsm & mail: nvt

EN

Dhr. Freddy Verriest voor 100% BE
Wonende te Molendam 1 in Avelgem
Geboren te Oudenaarde op 7 juli 1965
Burgerlijke staat: echtgenoot van Mevrouw Biebuyck Ann
Gsm & mail: *****

Handelend in de hoedanigheid van eigenaar en lasthebber

Hierna genoemd: “*de verkopers*”

En

[indien natuurlijk persoon:]

2. Dhr./Mevr.

Wonende te:
Geboren te: op:
Burgerlijke staat:
Gsm & mail:

[indien vennootschap:]

Onderneming: met ondernemingsnummer:.....
met zetel te:
Straat: Nr.: Bus:
Postcode: Stad: Land:

Hier vertegenwoordigd door:

Dhr./Mevr.

Naam: Voornaam:

wonende te:

Straat: Nr.: Bus:
Postcode: Stad: Land:
in hoedanigheid van:

De verkoper verkoopt hierbij aan de koper, die aanvaardt:

- ☐ voor zichzelf
- ☐ voor een vennootschap
- ☐ in navolgende verhouding: *****

Hierna genoemd: “*de koper(s)*”

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

Wordt het volgende overeengekomen:

VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst heeft betrekking op het volgende onroerend goed:
woning met grond: Veldstraat 6 in Vichte

- Kadastrale afdeling: 34038 ANZEGEM 6 AFD/VICHTE/
- Kadastrale sectie: B
- Kadastraal nummer: 57 S2 P0000
- Oppervlakte volgens kadaster: 3a 66ca
- Het (niet-geïndexeerd)kadastraal inkomen bedraagt: 374 euro

garage met grond: Bietenstraat in Vichte

- Kadastrale afdeling: 34038 ANZEGEM 6 AFD/VICHTE/
- Kadastrale sectie: B

- Kadastraal nummer: 44 P2 P0000
- Oppervlakte volgens kadaster: 0a 99ca
- Het (niet-geïndexeerd)kadastraal inkomen bedraagt: 64 euro

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

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

Meeverkochte roerende goederen:

In huidige verkoop zijn de volgende roerende goederen begrepen, zijnde alle aanwezige gordijnen en overgordijnen, alle aanwezige plafondverlichting, het fornuis en de koelkast in de keuken. De prijs van deze goederen is begrepen in de hierna vermelde totale koopsom en de waarde ervan wordt pro fisco geschat op € 3.000.

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

ALGEMENE BEPALINGEN

1. HYPOTHECAIRE TOESTAND

Het goed wordt verkocht onder de opschortende voorwaarde dat het bij het verlijden van de authentieke verkoopakte vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, hypotheken, hypothecaire volmachten of andere belemmeringen, alsmede van alle opnames in het pandregister betreffende de ingelaste meubilaire goederen, of goederen die onroerend door bestemming geworden zijn, kan worden overgedragen. De verkoper verklaart dat er geen procedure hangende is aangaande faillissement of collectieve schuldenregeling of een gerechtelijke reorganisatie van bedrijven, noch dat er enig beslag is op voorschreven eigendom. Als gevolg van de mogelijkheid om de uitvoering van werken te waarborgen door middel van een pand of van een eigendomsvoorbehoud, verklaart de verkoper dat alle door hem als bouwheer uitgevoerde werken (onroerend door incorporatie of door bestemming) in het verkochte goed betaald werden, en dat er bovendien geen enkele schuld ten overstaan van een bouwonderneming of een vakman open staat, die in het pandregister zou kunnen vermeld worden.

Deze opschortende voorwaarde is enkel bedongen in voordeel van de kopers, die de enige zijn die haar kunnen inroepen.

2. STAAT

Het goed wordt verkocht:

- in de huidige staat en zonder waarborg van maat of oppervlakte ; elk verschil in meer of min, zelfs indien het meer dan 1/20 bedraagt, zal ten bate of ten schade komen van de koper, zonder wijziging van de prijs;
- met alle zichtbare en verborgen gebreken, zowel van de constructies, de grond, als de ondergrond; de koper bevestigt het verkochte goed te hebben bezocht, de staat ervan voldoende te kennen en er geen nadere beschrijving van te verlangen.
- zonder waarborg van juistheid van de kadastrale aanduidingen, die louter ten informatieve titel gegeven worden. Enige onnauwkeurigheid of onjuistheid kan geen verhaal doen ontstaan.
- de verkoper verklaart geen kennis te hebben van koopvernietigende verborgen gebreken. In dit verband verklaart de verkoper geen kennis te hebben van enig koopvernietigend gebrek in de constructies, zoals betonrot, huiszwam, houtworm, schimmels of dergelijke meer, en hij bevestigt dat de overheid dienaangaande geen enkele maatregel heeft bevolen.

3. LASTEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN GEMEENSCHAPPEN

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden, al dan niet bekend en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en zelf er ook geen te hebben gevestigd, ter uitzondering van diegene eventueel hierna vermeld, voor wat betreft de garages:

2. Met al zijn actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, doorlopende of onderbroken dienstbaarheden waarmede het zou kunnen bevoordeeld of bezwaard zijn, met last voor de koper de voordelen te kunnen beteugelen te doen gelden en zich tegen de nadelen te verweren op hun kosten rekening en gevaar en zonder enig verhaal tegen de verkopende maatschappij.

Het verkochte goed heeft recht van uitweg over het lot zeven en vandaar langs de reeds bestaande uitweg op de grond thans nog toebehorende aan de verkopende maatschappij, en dit zowel voor de huidige kopers als voor alle toekomstige eigenaars of pachters, zoals deze uitweg afgeschetst is op het aangehechte plan. Het verkochte goed zal echter zelfde recht van doorgang moeten verlenen over zijn grond ten behoeve van de zuidelijk gelegen huizen.

De uitweg zal moeten onderhouden worden door al de personen die er gebruik zullen van maken en dit mits gemene kosten. Hij zal nooit mogen belemmerd worden daar hij altijd vrije doorgang zal moeten laten aan alle gebruikers, tegenwoordige en toekomstige.

AANHALING UIT EIGENDOMSTITEL

1. Met betrekking tot het woonhuis gelegen aan de Veldstraat 6: Ingevolge voormelde akte verleden voor notaris Andre Moerman, destijds te Kortrijk de één februari negentien honderd twee en zeventig, staat woordelijk vermeld hetgeen volgt: "En namelijk staat vermeld in de hoger aangehaalde eigendomstitel van de verkopers:

-Het alhier verkochte goed heeft recht van uitweg ter breedte van een meter vijftig centimeter over de grond van de goederen afgeschetst onder de loten vijf en zes van het plan en vandaar over de eigendommen thans toebehorende aan Dekimpe, Vancoppenolle en Debrouwere om aldaar aan de Veldstraat te geraken, zoals deze uitweg afgeschetst is op het aangehechte plan en dit zowel voor de huidige kopers als voor alle toekomstige eigenaars of pachters.

Deze uitweg zal moeten onderhouden worden door al de personen die er gebruik zullen van maken, en dit mits gemene kosten.

Hij zal nooit mogen belemmerd worden daar hij altijd vrije doorgang zal moeten laten voor al de personen die er gebruik zullen van maken, tegenwoordige en toekomstige.

-Zonder schriftelijke toestemming vanwege de maatschappij-verkoopster ("Mijn Huis" te Harelbeke) is het de kopers verboden: I. Het gebouw en zijn aanhorigheden of het gedeelte van de tuin tussen het gebouw en de openbare weg, te wijzigen.

2. Enige afsluitingen, gebouwen of aanhorigheden op te richten op het verkochte goed.

3. Het verkochte goed voor andere doeleinden dan bewoning aan te wenden.

Zij moeten de op het verkochte goed berustende dienstbaarheden eerbiedigen, namelijk diegene betreffende waterleidingen, riolen, telefoon, telegraaf, elektrische draden en andere diensten van dien aard?

Alle bepalingen van dit artikel gelden als passieve dienstbaarheden ten laste van het verkochte goed en als actieve dienstbaarheden ten bate van al de andere goederen die toebehoord hebben of nog toebehoren aan de verkopende maatschappij, en die gelegen zijn in de omtrek van het verkochte goed."

2. Met betrekking tot de garage gelegen aan de Bietenstraat:

Ingevolge voormelde akte verleden voor notaris Frederic Maelfait te Harelbeke de vijftien oktober negentien honderd acht en negentig, staat woordelijk vermeld hetgeen volgt:

"de verkoper wijst de koper erop dat de afvoerbuis van het regenwater van de garages van de behouden eigendom van de verkoper alover het verkochte goed loopt tot aan de controleput, zoals aangeduid op aangehechte schets in stippellijn.

De koper verklaart dat deze toestand mag behouden blijven."

4. OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT

- 4.1.** De verkoper verklaart dat hij de effectieve eigenaar is van voorschreven onroerend goed en dat hij de vereiste bevoegdheid heeft om erover te beschikken en dat er geen overdrachtsbeperkingen gelden in zijnen hoofde.
- 4.2.** De verkoper verklaart dat het verkochte goed met geen enkel recht van voorkoop, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard. Huidige verkoop geschiedt onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het ter zake geldend wettelijk recht van voorkoop, dat door de aangestelde notaris zal dienen aangeboden te worden indien uit het RVV-themabestand blijkt dat op het onroerend goed een voorkooprecht rust en indien geen wettelijke uitzondering van toepassing is.
- 4.3.** De verkoop is gesloten door het ondertekenen van onderhavige overeenkomst, onder voorbehoud van eventueel hierna vermelde opschortende voorwaarde(n). De koper bekomt het eigendomsrecht bij het verlijden van de notariële akte. Hij zal er op hetzelfde ogenblik het genot en het vrij gebruik van verkrijgen, behoudens hierna anders vermeld.
- 4.4.** De verkoop omvat niet de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters.

5. GENOT

- 5.1.** De verkoper verklaart dat het verkochte, de woning niet is verhuurd. Dat de garages op heden verhuurd zijn via een mondelinge overeenkomst. De koper bevestigt in geval van verhuring of gedeeltelijke verhuring een kopie te hebben ontvangen van de huurovereenkomst en op de hoogte te zijn van de verhuurmodaliteiten zoals bedongen in de huurovereenkomst.
- 5.2.** Op het goed bevinden zich geen publiciteitspanelen
- 5.3.** De koper verklaart in geval van verhuring of gedeeltelijke verhuring tevens ingelicht geweest te zijn door de verkoper over de eventuele aansluiting door de verkoper bij het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (huurgarantiefonds) en in voorkomend geval alle nuttige informatie en documenten hierover van de verkoper te hebben ontvangen.
- 5.4.** Mocht het verkochte goed geheel of gedeeltelijk verhuurd zijn, wordt de koper gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper aangaande de bedoelde huur te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de akte en treedt de koper in het genot ervan door het opstrijken van de huurgelden te rekenen vanaf hetzelfde moment. De huurprijs voor de maand waarin de akte zal worden verleden, zal pro rata temporis tussen partijen worden afgerekend bij het verlijden van de akte. De verkoper verbindt er zich toe zijn medewerking te verlenen om na het verlijden van de verkoopakte, de huurwaarborg in hoofdsom en interest over te dragen aan de koper.
- 5.5.** Mocht het goed geheel of gedeeltelijk verhuurd zijn, zal de koper het vrij gebruik ervan bekomen, na beëindiging van de bestaande huur op eigen risico en zonder enige vrijwaring vanwege de verkoper, en overeenkomstig de rechten en opzeggingsmogelijkheden die de wet en de huurovereenkomst hem ter zake bieden.
- 5.6.** In de periode tussen de ondertekening van onderhavige verkoopovereenkomst en het verlijden van de authentieke akte, verbindt de verkoper zich ertoe geen huurovereenkomst af te sluiten, noch de lopende huurovereenkomsten te verlengen, noch de woonvoorwaarden te wijzigen zonder de schriftelijke instemming van de koper. Bij miskenning van deze bepaling zal de koper de keuze hebben om lastens de verkoper ofwel de ontbinding van de verkoopovereenkomst te vorderen met schadeloosstelling, ofwel enkel de vergoeding van de schade die hieruit voor hem ontstaat.
De instemming van de koper is niet vereist voor het toestaan van een tijdelijk gebruiksrecht dat ten laatste bij de ondertekening van de authentieke akte afloopt. In voorkomend geval zal de verkoper erop toezien dat de gebruiker van het goed een polis brand en aanverwante risico's van het type "bewoner" onderschrijft.

- 5.7. De verkoper verklaart dat hem geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij ook geen kennis heeft van enige ondergrondse inneming betreffende het goed, voorwerp van huidige verkoping.
- 5.8. De verkoper verklaart dat er geen hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het onroerend goed voorhanden zijn.

6. BRANDVERZEKERING

De verkoper verklaart dat het verkochte goed door hem voldoende verzekerd is tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende gevaren. Hij verbindt er zich toe deze verzekering aan te houden tot en met de dag van het verlijden van de akte. Indien de verkoper het verkochte goed na het verlijden van de akte nog verder zou blijven bewonen, zal hij zijn aansprakelijkheid als bewoner voor brand en aanverwante gevaren verzekeren bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij en hiervan het bewijs op eerste verzoek voorleggen aan de koper.

7. FISCALE BEPALINGEN

- 7.1. De onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen in verband met het verkochte onroerend goed, zullen door de koper gedragen worden te rekenen vanaf het verlijden van de notariële akte. Eventuele persoons- en of bedrijfsgebonden heffingen zoals heffingen op niet bebouwde percelen, leegstand, verwaarlozing, ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, ophalen huisvuil, oppervlaktewateren, poldergebieden, tweede verblijf, blijven ten laste van de verkopers voor huidig heffingsjaar.

7.2. Verhaalbelastingen

de verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn.

7.3. BTW – het verkooprecht

De verkoop geschiedt volledig onder het stelsel van het verkooprecht.

7.4. Bepalingen aangaande leegstand, verwaarlozing, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

Het verkochte goed is niet opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen als bepaald in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen.

Het verkochte goed is niet opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaald in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen.

Het verkochte goed is niet opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en woningen als bepaald in artikel 2.9. ev van de Vlaamse Codex Wonen.

Het verkochte goed is niet opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten als bepaald in artikel 3, § 1, van het decreet van 19 april 1995.

De respectievelijke heffingen voor het lopende jaar worden verrekend tussen de koper en verkoper volgens de bepalingen van het desbetreffende gemeentelijke reglement/decreet.

8. WETTELIJKE BEPALINGEN

8.1. Het bodemdecreet van 27 oktober 2006

De verkoop betreft een overdracht van een onroerend goed waarop géén risico-inrichting wordt of werd uitgevoerd, opgenomen in bijlage 1 van VLAREBO of bijlage 1 van VLAREM II (kolom 8),.

1. De verkoper verklaart dat in het verkochte goed, voorwerp van huidige overeenkomst, geen inrichting wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is op één van de lijsten van de risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

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

3. Voor de garages:
De verkoper verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd en dat er voor het sluiten van deze overeenkomst een bodemattest is afgeleverd door OVAM op 13.06.2025 met attestnummer: 20250513476 waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

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

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

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

te Mechelen, 13.06.2025

Voor de woning:

De verkoper verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd en dat er voor het sluiten van deze overeenkomst een bodemattest is afgeleverd door OVAM op 13.06.2025 met attestnummer: 20250513475 waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

- 1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.
- 2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.
- 3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.
- 4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

te Mechelen, 13.06.2025

De koper erkent een kopie van bedoeld attest te hebben ontvangen en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan en dit vóór het sluiten van deze overeenkomst.

8.2. Vlaamse Codex Wonen

Het verkochte goed ligt niet in een zone bestemd voor wonen, afgebakend door de gemeente via een gemeenteraadsbesluit, waardoor de woonmaatschappij(en), Vlabinvest apb of de gemeente een recht van voorkoop kan uitoefenen.

Het verkochte goed betreft geen perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied[1].

Conform art. 5.76, §3 van de Vlaamse Codex Wonen zijn (onder meer) uitgesloten van het recht van voorkoop:

[1] Gemeenten die op 9 juni 2023 in bijzonder gebied liggen, blijven tot en met 31 december 2024 onderworpen aan de oude regelgeving, zoals van kracht voor 9 juni 2023.

1° de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom doet ontstaan;

2° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht;

3° afzonderlijke garages en staanplaatsen voor fietsen en motorvoertuigen;

4° de aankoop van een perceel of een gebouw dat door een of meer natuurlijke personen bestemd zal worden als enige en eigen woning, op voorwaarde dat al die verkrijgers samen geen andere woning of ander perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben op de dag waarop de overeenkomst tot koop wordt gesloten;

5° ...

Indien het verkochte goed zich in dergelijke zone bestemd voor wonen of bijzonder gebied bevindt en geen van de uitzonderingen spelen vermeld in art. 5.76, §3 van de Vlaamse Codex Wonen, wordt de overeenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde van

het niet-uitoefenen van het voorkeepsrecht door de woonmaatschappij(en), Vlabinvest apb of de gemeente.

8.3. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

8.3.1. Plannen-en vergunningenregister

Gemeenten met goedgekeurd plannen-en vergunningenregister

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

1. Voor het verkochte goed is er voor de woning geen stedenbouwkundige vergunning afgeleverd, er is wel een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor de garages

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: oprichten van een houten garage aan de garageweg
Grasstraat

Referentie: 34002_1998_254

Gemeentelijk dossiernummer: 34002/1021/B/1998/241

Aard aanvraag: Nieuw eengezinswoning

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 06/05/1999

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Verval:

Status: Niet onderzocht

Motivering:

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/06/2025)

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: BOUWEN VAN EEN GARAGE

Referentie: 34002_1989_191

VIP-00533677 Pagina 9 van 16 34038B0044/00P002

Gemeentelijk dossiernummer: 34002/4485/B/1989/24

Aard aanvraag: Nieuw eengezinswoning

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 08/03/1989

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Verval:

Status: Niet onderzocht

Motivering:

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 18/06/2025)

2. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed, volgens het:

- Gewestplan: woongebieden
 - BPA Grasstraat: zone voor woongebouwen - woningen
 - PRUP: overdruk solitaire vakantiewoningen
3. Het verkochte goed maakt niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), of er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel.
 4. Voor het verkochte goed geldt er geen voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
 5. Voorschreven goed is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling.
 6. Het onroerend goed maakt geen voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De koper is dienaangaande volledig gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van de verkoper.

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van 19/03/2025 waarvan een afschrift bij huidige overeenkomst wordt gevoegd.

8.3.2. Inbreuken op de wetgeving inzake ruimtelijke ordening

De verkoper verklaart dat er hem voor voorschreven onroerend goed geen stedenbouwkundige inbreuken bekend zijn.

8.3.3. Rooilijn

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet getroffen is door enige rooilijn.

8.3.4. Specifieke bepalingen uit de VCRO

Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit artikel omvat een lijst van handelingen die een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen.

Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

8.4. Decreet Natuurbehoud

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.

8.5. Bosdecreet

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

8.6. Decreet betreffende het Onroerend Erfgoed

8.6.1. Beschermd erfgoed

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet beschermd is.

8.6.2. Geïnteriseerd erfgoed

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet opgenomen is op één van de in artikel 4.1.1. van het Decreet Onroerend Erfgoed vermelde inventarissen.

8.7. Stookolietanks

Een bovengrondse stookolietank groter dan 5000 liter met een maximum inhoud van 20000 liter. De werkelijke inhoud is 5.250 liter.

De verkoper verklaart dat zich in het goed een bovengrondse stookolietank bevindt die nog in gebruik is. De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging. De verkoper verklaart dat deze stookolietank is uitgerust met een permanent lekdetectiesysteem. De verkoper verklaart dat de stookolietank in een inkuiping is geplaatst. Een kopie van het geldig conformiteitsattest is door de verkoper digitaal reeds overhandigd voor de ondertekening van het compromis.

8.8. Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat voor het verkocht onroerend goed volgens de wettelijke bepalingen nog geen postinterventiedossier dient aanwezig te zijn.

8.9. Keuring Elektrische Installaties

Het pand, voorwerp van huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg is aangevat voor 01.10.1981 en voor 01.06.2020

- Het proces verbaal van onderzoek van de elektrische installaties door een erkend organisme is conform de bestaande wetgeving voorhanden en dateert van: 16.06.2025.

De koper verklaart dit proces-verbaal te hebben ontvangen. Uit het attest blijkt dat de elektrische installatie niet conform is.

De koper koopt het onroerend goed en de elektrische installaties in de staat waarop ze zich bij ondertekening van de verkoopovereenkomst bevinden. De eventuele aanpassingswerken die aan de elektrische installaties zouden moeten worden uitgevoerd om deze installaties conform te maken aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) zullen worden uitgevoerd door de koper op zijn kosten. In het geval van een nog uit te voeren controlebezoek volgend op een negatief proces-verbaal, vestigt de verkoper reeds de aandacht van de koper op zijn verplichting schriftelijk zijn identiteit en de datum van de akte mee te delen aan het bevoegd organisme dat de keuring van de elektrische installatie heeft uitgevoerd.

8.10. Energieprestatiecertificaat (bestaand gebouw met woonfunctie/nieuwbouw)

De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met code 20250605-0003618724-RES-1 opgesteld op 5 juni 2025 met als energiescore 444 kWh/m²/jaar / label E.

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

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

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

8.11. Waterbeleid

Voor het onroerend goed geeft het overstromingsrapport volgende scores, voor de woning:

P score (overstromingskans voor het perceel) : D

G score (overstromingskans voor het gebouw) : B

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

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

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

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

Het onroerend goed is gelegen in:

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

Het onroerend goed is gelegen in:

- een signaalgebied: neen
- met bouwvrije opgave: neen

Voor het onroerend goed geeft het overstromingsrapport volgende scores, voor de garages:

P score (overstromingskans voor het perceel) : A

G score (overstromingskans voor het gebouw) : A

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

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

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

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

Het onroerend goed is gelegen in:

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

Het onroerend goed is gelegen in:

- een signaalgebied: neen
- met bouwvrije opgave: neen

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

8.12. Rookdetectoren

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

8.13. Renovatieverplichting

Het goed is een residentieel gebouw / residentiële gebouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

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

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

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

8.14. Asbestattest

De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een asbestattest :

- met unieke code: 20250625-000198.000
- opgesteld op: 25.06.2025
- samenvattende conclusie: het gebouw is niet asbestveilig

Eindconclusie:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

11	1	0
Asbestmaterialen	Beperking	Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

3	Asbestmaterialen	Dringend verwijderen
0	Asbestmaterialen	Dringend maatregelen nemen
2	Asbestmaterialen	Verwijderen
1	Asbestmateriaal	Maatregelen nemen
5	Asbestmaterialen	Zorgvuldig beheren

- Tijdens de inspectie geïdentificeerd:
 - Elementen in bakeliet: zorgvuldig beheren
 - Veranda panelen - Type glasal: zorgvuldig beheren
 - Coating spoelbak - Keuken: zorgvuldig beheren
 - Bakeliet radiatorkranen: zorgvuldig beheren
 - Kit - Schrijnwerk/glas van ramen en/of deuren: zorgvuldig beheren
 - Onderdakplaten - Hoofddak boven woning: maatregelen nemen
 - Golfplaten - Dak buitenberging - Grenzend aan binnen: dringend verwijderen
 - Roetluik - Schouw: verwijderen
 - Golfplaten - Dak CV-ruimte - Grenzend aan buiten: verwijderen
 - Sediment in dakgoten/waterton - Golfplaten: dringend verwijderen
 - Kit - Schrijnwerk/glas van ramen en/of deuren: zorgvuldig beheren

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

8.15. Herstelvordering – Vlaamse Codex Wonen

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

9. KOSTEN

De rechten, kosten, erelonen en belastingen (daarin inbegrepen deze op de toegevoegde waarde) betreffende de verkoopakte vallen ten laste van de koper.

Komen echter ten laste van de verkoper de kosten van levering van het goed. Het betreft onder meer de kosten en vergoedingen (aan de notaris of vastgoedmakelaar verschuldigd) die uit de volgende formaliteiten voortvloeien voor zover een wettelijke of reglementaire bepaling, of onderhavige overeenkomst de verwezenlijking ervan aan de verkoper oplegt in het kader van de verkoop:

- bodemattesten;
- attest van controle van de mazouttank;
- attest van controle van de elektrische installatie;
- asbestattest;
- rookdetectors;
- energieprestatiecertificaat;
- stedenbouwkundige inlichtingen;
- kadastrale stukken;
- handlichtingen;
- kopie van de eigendomstitel.

Zijn tevens ten laste van de verkoper, de kosten van vastgoedmakelaar, publiciteit en volmacht (met uitzondering van de aanvullende overschrijvingskosten) als hij erom verzoekt.

10. NOTARISKEUZE

10.1. Behoorlijk ingelicht nopens het recht om, zonder bijkomende kosten, hun respectievelijke notaris aan te duiden – voor zover hun keuze gemaakt werd binnen acht dagen na datum van heden – hebben ondergetekenden te dien einde volgende notaris aangeduid:

- voor de verkoper: Denys-Monteyne, geassocieerde notarissen (Avelgem)
- voor de koper: notaris *****

10.2. De partijen verbinden zich er toe om voor het verlijden van de akte voor de instrumenterende notaris op zijn voorstel te verschijnen en dit uiterlijk op 3 maand. De partijen werden uitdrukkelijk op de hoogte gesteld van de verplichting van registratie en van de betaling van het verkooprecht binnen de vier maanden na de ondertekening van huidige verkoopovereenkomst of na vervulling van de opschortende voorwaarden.

10.3. Partijen machtigen de instrumenterende notaris om een ontwerp van de akte en de afrekening aan de vastgoedmakelaar te zenden, en om hem voorafgaandelijk op de hoogte te brengen van de afspraak voor het verlijden van de akte, zodat hij tijdig het saldo van het voorschot aan de notaris kan overmaken.

11. PRIJS

11.1. Onderhavige verkoop is gedaan en aanvaard tegen de prijs van:

(In cijfers)€, zegge (Volut) euro.

De verkoopovereenkomst (compromis) en de notariële akte moeten het nummer van de financiële rekening vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgedragen (zowel de bankinstelling als het banknummer dienen te worden vermeld).

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

11.3. Bij het tekenen van deze overeenkomst wordt er door de koper een bedrag betaald van € van rekeningnummer op naam van bij de bankinstelling op de derdenrekening van de vastgoedmakelaar BE83 1431 1259 8715.

Dit bedrag geldt als waarborg voor de goede uitvoering van de verbintenissen van de koper. Partijen zijn evenwel overeengekomen dat dit bedrag mag worden aangerekend op de prijs, en dus geldt als voorschot vanwege de koper, voor zover en op het ogenblik waarop de authentieke akte vaststellende de verkoop wordt verleden. Indien de eventuele opschortende voorwaarden in onderhavige overeenkomst zich niet tijdig realiseren, dan wordt dit bedrag teruggegeven aan de koper. De intresten die werden verworven op dit bedrag komen steeds toe aan de partij aan wie dit bedrag uiteindelijk wordt betaald.

De verkoper geeft de vastgoedmakelaar de toestemming om het hem toekomende makelaarsloon van de waarborg dat hem werd overhandigd af te houden en het saldo zoals bovenstaand beschreven door te storten aan de instrumenterende notaris.

11.4. Het saldo van de koopsom, hetzij € is betaalbaar uiterlijk bij het verlijden van de akte.

De betaling van het saldo zal gebeuren via overschrijving van de rekening bij de bankinstelling en/of via een nog te verkrijgen krediet.

11.5. De koper en verkoper verklaren geïnformeerd te zijn over de draagwijdte van artikel 2.9.3.0.1., § 2 Vlaamse Codex Fiscaliteit dat stelt : “De belastbare grondslag mag in geen geval lager zijn dan de verkoopwaarde van de overgedragen onroerende goederen”, inzonderheid met betrekking tot de grenswaarde van 220.000€ of 240.000€ die is verbonden aan de mogelijke toepassing van de rechtenvermindering binnen het Vlaams verkooprecht. Ingeval van prijsbewimpeling of doelbewuste tekortschatting kan VLABEL steeds art. 2.9.3.0.1, §2 VCF invoeren. Als de verkoopprijs manifest lager is dan de verkoopwaarde kan de Vlaamse fiscus op basis van die bepaling overgaan tot een raming van de verkoopwaarde, om die dan vervolgens aan te wenden als belastbare basis voor de berekening van het verkooprecht.

12. SANCTIES

- 12.1.** In geval van vertraging in de betaling zal er door de koper van rechtswege en zonder ingebrekestelling te rekenen vanaf het opeisbaar zijn van de betaling, een nalatigheidinterest verschuldigd zijn gelijk aan 8 % per jaar op het verschuldigd gebleven bedrag.

Indien de akte laattijdig wordt verleden om reden(en) die te wijten is (zijn) aan de verkoper, dan is de verkoper van rechtswege en zonder verplichting tot ingebrekestelling ertoe gehouden de koper schadeloos te stellen, door betaling van een forfaitair tussen partijen vastgestelde nalatigheidsvergoeding die berekend wordt, van dag tot dag, aan een intrestvoet verhoogd van 8% op de verkoopprijs op jaarbasis, vanaf het verstrijken van de overeengekomen datum.

Opgelet: als de verkoper handelt als een onderneming (natuurlijke persoon of rechtspersoon die op duurzame wijze een economisch doel nastreeft) en de koper een consument is: Bij niet-betaling van (het saldo van) de koopsom, zal de verkoper een kosteloze ingebrekestelling versturen in de vorm van een 1ste herinnering.

Indien er geen (volledige) betaling volgt binnen veertien kalenderdagen na voormelde ingebrekestelling (waarbij deze termijn een aanvang neemt op de derde werkdag na de verzending, dan wel de eerste dag na de verzending ingeval van een elektronische ingebrekestelling), dan is de koper verschuldigd:

1/ een nalatigheidsintrest aan de intrestvoet uit de Wet op de Betalingsachterstand in Handelstransacties (2 augustus 2002), verhoogd met 8%, berekend op de nog te betalen som, alsook

2/ een forfaitaire vergoeding die als volgt wordt begroot:

*20 € als het verschuldigd saldo lager dan of gelijk aan 150 € is,

*30 € vermeerderd met 10% van het verschuldigde bedrag op de schijf tussen 150,01 en 500 € als het verschuldigde saldo tussen 150,01 en 500 € is,

*65€ vermeerderd met 5 % van het verschuldigde bedrag op de schijf boven 500 € met een maximum van 2.000 € als het verschuldigde saldo hoger dan 500 € is.

- 12.2.** Indien de authentieke akte door de fout van één der partijen niet verleden kan worden, dan zal de andere partij de keuze hebben, nadat een door haar aan de in gebreke blijvende partij bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot verrichte aanmaning 15 dagen zonder gevolg is gebleven,

- ofwel de ontbinding van de verkoop te vorderen, in welk geval door de nalatige partij een schadevergoeding gelijk aan 10 % van de koopsom zal verschuldigd zijn ten titel van forfaitaire schadevergoeding;
- ofwel de gedwongen uitvoering van de verkoop na te streven;

Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen in beide hiervoor gestelde hypothesen, zullen ten laste komen van de in gebreke blijvende partij.

13. KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op hun bovenvermeld adres en, indien deze niet in België gelegen zijn, op het kantoor van de door hen aangewezen notaris.

14. GESCHILLEN

Ingeval van geschil zijn de rechtbanken bevoegd van het arrondissement van het verkochte goed. Deze overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht.

Als er een conflict ontstaat over de geldigheid, de totstandkoming, de interpretatie, verbreking of uitvoering van deze overeenkomst, dan kunnen de koper en verkoper een alternatieve conflictoplossing gebruiken. Mogelijkheden zijn [verzoening](#) of [bemiddeling](#).

15. VERZEKERINGSCLAUSULE

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

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

- de verzekering is kosteloos voor de koper;
- verzekerd risico : overlijden door ongeval;
- verzekerde personen : kopers natuurlijke personen;
- verzekerd kapitaal : het saldo van het aandeel van de overleden koper(s) in de verkoopprijs (verkoopprijs onder aftrek van het te betalen voorschot en/of waarborg) tot beloop van maximum 90 % van de verkoopprijs, vermeerderd met de kosten, rechten en erelonen van de overdracht;
- absolute beperking van € 250 000 onafgezien van het aantal afgesloten verkoopovereenkomsten en het aantal kopers;
- duur van de dekking : vanaf het ondertekenen van de verkoopovereenkomst tot aan de ondertekening van de authentieke akte van aankoop, met een maximum duur van 123 dagen na ondertekening van de verkoopovereenkomst of de verwezenlijking van de opschortende voorwaarden die in de verkoopovereenkomst zouden voorkomen. Indien het overlijden zich voordoet in deze periode moet de authentieke akte verleden worden binnen de vier maanden die volgen op het overlijden.
- deze termijn wordt verlengd tot zes maanden indien er als gevolg van een overlijden door ongeval van een van de kopers minderjarige kinderen betrokken zijn bij de verkoop;
- de waarborgen van polis zullen slechts van toepassing zijn indien de zes volgende voorwaarden vervuld zijn:
 1. de verkoopovereenkomst moet opgesteld zijn op hoofding van de

vastgoedmakelaar of zijn stempel dragen;

2. de verkoopovereenkomst moet door de partijen gedagtekend en ondertekend zijn;
3. de verkoopovereenkomst moet in de betaling van een voorschot en/of waarborg voorzien van minimaal € 2 500. De betaling ervan dient te gebeuren binnen de 10 werkdagen na het sluiten van de overeenkomst;
4. de verkoopovereenkomst dient voorzien van het daarvoor aan de vastgoedbemiddelaar uniek toegekende toetredingsnummer
5. ingeval een beroep wordt gedaan op de waarborg dienen de originele documenten voorgelegd aan de verzekeraar;
6. het overlijden moet door een ongeval veroorzaakt worden. Onder ongeval begrijpen we een plotse en onvrijwillige gebeurtenis, uitwendig aan het menselijk lichaam van de verzekerde.

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

16. ZONNEPANELEN – GROENE STROOMCERTIFICATEN

NVT

17. BIJZONDERE BEPALING - DOCUMENTEN

De kopers erkennen voorafgaand aan de ondertekening volgende documenten per mail te hebben verkregen en er de inhoud van te kennen:

- kadastrale leggers en plannen;
- bodemattesten;
- EPC
- asbestattest
- document conformiteitsattesten
- document Gewestinfo
- document herstellverordeningen
- document omgevingsrapport
- document ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring
- document onroerend erfgoed
- document overstromingsgevaar
- document recht van voorkoop
- vastgoedinformatie

Opgemaakt in 3 exemplaren (één voor de kopende partij, één voor de verkopende partij en een kopie voor fasade.be) te ***** op *****.
Iedere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen:

De verkoper

De koper