

Niets in dit vak schrijven !

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.

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

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

60 **Bekwaamheid**

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

69 **II. VERKOOP**

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

72 **BESCHRIJVING VAN HET GOED**

73 **STAD GENT - EERSTE AFDELING**

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

78 Een te renoveren **appartement** in paviljoen Oslo, gelegen op de dertiende verdieping, dragende
79 politienummer **206**, gelegen op de rechterachterkant, gekenmerkt "13C", met de eraan verbonden **kelder**,
80 genummerd **64**, bekend ten kadaster volgens titel van eigendom en op heden onder de sectie G, nummer
81 710D4 P0129 (A13/13C/K64 PAV.OSLO), en begrijpende:

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

85 b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieënveertig tienduizendsten
86 (43/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

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

88 Basisakte

89 Zoals voormeld goed uitgebreider beschreven staat in de basisakte verleden voor notaris Jacques De
90 Meester, destijds notaris te Gent op 1 juni 1968, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op
91 12 juni 1968, boek 2569, nummer 17, gewijzigd bij akte verleden voor zelfde notaris, op 21 april 1969,
92 overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent, op 28 april 1969, boek 14 nummer 22, gewijzigd bij
93 akte verleden voor notaris Pieter Snelders en notaris Johan Van den Kastele, notarissen respectievelijk te
94 Zwijnaarde en De Pinte, op 01 juli 2013, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent, onder
95 nummer 67-T-27/07/2013-12053.

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

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

99 Roerende goederen

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

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

104 **OORSPRONG VAN EIGENDOM**

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

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

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

111 **PRIJS - BETALING - KWIJTING**

112 Partijen verklaren dat huidige verkoop en aankoop is overeengekomen voor de prijs van
113 TWEEHONDERD DUIZEND EURO (€ 200.000,00). De verkoper verklaart dat hij na ondertekening van de
114 onderhandse overeenkomst op 22 september 2022 is overgegaan tot schenking aan zijn zoon voornoemde
115 heer Yannick De Geletterde van zijn schuldvordering op de koper-vennootschap in deze, bedragende
116 honderdachtennegentig duizend euro (€ 198.000,00), welke schenking werd geregistreerd op 04 oktober
117 2022.

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

121 **Anti-witwaswetgeving**

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

128 **Ontslag van ambtshalve inschrijving**

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

131 **ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

132 **1. Hypothecaire toestand**

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

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

139 **2. Pandwet**

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

145 Gelet op voormelde wetgeving, verklaart de verkoper:

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

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

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

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

155 met uitzondering van een schuld voortvloeiende uit een onbetaalde factuur door de verkoper
156 verschuldigd ten bedrage van drieduizend vijfhonderd euro (€ 3.500,00) aan de NV Dirk Boiler en Zonen
157 (0843.354.110), met zetel te 8000 Luik, Rue Bonne Nouvelle 101, uit hoofde van het plaatsen van een nieuwe
158 boiler. Ondergetekende werkende notaris bevestigt dat een en ander werd geregistreerd in het pandregister.
159 Waarop de kopers verklaren deze factuur op zich te nemen en de verkoper daartoe te vrijwaren.

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

162 **3. Eigendomsoverdracht - genot**

163 3.1. De koper verkrijgt de volle eigendom van voormeld goed vanaf heden.

164 Partijen komen overeen dat de verkoper voorschreven goed verder mag blijven gebruiken
165 gedurende drie maanden vanaf heden, mits betaling van een gebruiksvergoeding van tweeduizend euro (€
166 2.000,00), waarna de koper bij het verstrijken van deze periode het genot en het vrij gebruik verkrijgt. De
167 gebruiksvergoeding dient te worden betaald op een door de koper nog op te geven bankrekeningnummer
168 uiterlijk bij de sleuteloverdracht.

169 3.2. Gedurende de ganse periode waarin de verkoper voorschreven goed blijft gebruiken, zal hij:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

203 **4. Belastingen**

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

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

208 Leegstandbelasting

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

210 Belasting onbebouwde percelen

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

212 **5. Staat**

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

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

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

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

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

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

230 **6. Oppervlakte**

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

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

236 **7. Gemene muren - afsluitingen**

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

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

243 **8. Erfdienstbaarheden/bijzondere voorwaarden**

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

249 De verkoper verklaart dat bij zijn weten het verkochte goed niet is bezwaard met erfdiens-
250 baarheden en dat zijn eigendomstitel geen erfdiensbaarheden of bijzondere voorwaarden betreffende het
251 verkochte goed vermeldt, behoudens deze opgenomen in de basisakte en gebeurlijke wijzigende
252 basisakte(n).

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

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

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

259 **10. Verzekering**

260 De overdracht van het risico aan de koper gebeurt heden.

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

264 De koper moet de verzekeringspolissen betreffende het verkochte goed, onderschreven voor
265 rekening van de gemeenschap van mede-eigenaars overnemen overeenkomstig de bepalingen van de
266 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 erfdiensbaarheden 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 erfdiensbaarheden 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:

319 1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de
320 algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten,
321 maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

322 2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-
323 eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de
324 dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

325 3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe
326 de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan
327 de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

328 4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen,
329 ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de
330 syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

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

336 **4. Bijdrage periodieke kosten**

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

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

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

346 **5. Reservekapitaal**

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

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

350 **6. Schuldvorderingen van de mede-eigendom**

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

355 **7. Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars**

356 De verkoper verklaart te weten dat hij ertoe gehouden is de koper te vrijwaren tegen elk risico op
357 uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27
358 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en
359 het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

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

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

365 **8. Varia**

366 a. Kosten

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

369 b. Adres van de partijen

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

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

372 **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.

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

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

431 **4. Postinterventiedossier**

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

435 **ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

436 **Stedenbouw**

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

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

439 **Milieuvergunningen**

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

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

445 **Bodemdecreet**

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

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

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

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

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

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

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

469 *"1 KADASTRALE GEGEVENS*

470 *datum toestand op: 02.11.2021*

471 *afdeling : 44807 GENT 7 AFD*

472 *straat + nr. : SCANDINAVIESTR 206*

473 *sectie : G*

474 *nummer : 0710/00D004*

475 *Verder 'deze grond' genoemd.*

476 **2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

477 *Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

478 **2.0 EXTRA INFORMATIE:**

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

481 2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS
482 Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was.
483 Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

484 2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT
485 Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

486 **2.2.1 Historische verontreiniging**
487 Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze
488 grond.
489 De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 08.08.2007,
490 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

491 2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT
492 **2.3.1 Historische verontreiniging**
493 **DATUM: 08.08.2007**
494 **TYPE: Oriënterend bodemonderzoek**
495 **TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek - Residentie Zweden - Scandinaviestraat 168 - 9000 Gent**
496 **AUTEUR: Saneco BV**
497 *Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

498 **3 OPMERKINGEN**
499 1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.
500 2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op
501 www.ovam.be/disclaimer.
502 3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.”

503 4. Behoudens wat hierboven werd vermeld, verklaart de verkoper met betrekking tot het
504 verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper
505 of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot
506 andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

507 5. De notaris wijst de koper er echter op dat:
508 - dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
509 - dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde
510 decreet) onverminderd van toepassing blijven.

511 6. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld,
512 bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de
513 overdracht van gronden werden toegepast.

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

517 **Decretale voorkoopplichten**
518 Uit de opzoeken gedaan door ondergetekende notaris op 20 juni 2022 in het themabestand van de
519 Vlaamse Landmaatschappij is gebleken dat het goed **niet** wordt getroffen door een decretaal voorkoopplicht
520 **Conventionele voorkoopplichten – recht van wederinkoop - andere rechten**
521 De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een
522 conventioneel gevestigd recht van wederinkoop of vervreemdingsverbod.

523 De verkoper verklaart kennis te hebben van het feit dat sinds 1 september 2021 de akte die het
524 bestaan van een conventioneel voorkeurrecht, voorkoopplicht of optierecht vaststellen met betrekking tot
525 het verkochte goed moeten worden overgeschreven op het bevoegde kantoor van de Algemene
526 Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en dat het gebrek aan overschrijving zijn engagement
527 tegenover de derde niet uitsluit; hierop verklaart de verkoper dat hij geen kennis heeft dat het verkochte
528 goed bezwaard is met één van deze rechten.

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

535 **Vlaamse Codex Wonen – leegstand – verkrotting**

536 1. Ondergetekende notaris heeft de koper gewezen op:

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

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

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

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

553 **Risicozone overstromingsgebied - de waterparagraaf**

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

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

558 - niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;

559 - niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone.

560 **Asbest**

561 **Privatief**

562 De verplichting in hoofde van de verkoper om een asbestinventaris-attest (zoals gedefinieerd in
563 het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) voor te leggen aan
564 de koper trad in werking op 23 november 2022. De eerste overeenkomst dateert van voor 23 november
565 2022 waardoor de verkoper geen asbestinventaris-attest dient te voorzien bij onderhavige akte.

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

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

573 **Gemeenschappelijke delen**

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

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

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

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

581 **INFORMATIE**

582 **1. Premies – verzekering gewaarborgd wonen**

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

587 **2. Verwarmingsaudit**

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

590 **3. Rookmelders**

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

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

598 Verdere informatie is terug te vinden op [https://www.vlaanderen.be/rookmelders-verplicht-in-](https://www.vlaanderen.be/rookmelders-verplicht-in-woningen-huurwoningen-en-kamers)
599 [woningen-huurwoningen-en-kamers](https://www.vlaanderen.be/rookmelders-verplicht-in-woningen-huurwoningen-en-kamers).

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

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

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

III. FISCALE VERKLARINGEN

608 **1. Prijsbewimpeling**

609 De partijen bevestigen dat de instrumenterende notaris hen kennis heeft gegeven van artikel
610 3.18.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, dat luidt als volgt:

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

613 *1° in geval van bewimpeling over de prijs en de lasten of de overeengekomen waarde;*

614 *2° als de overeenkomst, vastgesteld in een akte, niet diegene is die door de partijen is gesloten, of*
615 *als de akte betreffende een overeenkomst, vermeld in artikel 19, eerste lid, 2° of 5°, van het federale*
616 *Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, onvolledig of onjuist is, met dien verstande dat ze*
617 *al de bestanddelen van de overeenkomst niet weergeeft.*

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

620 **2. Koper**

621 **Verlaagd tarief**

622 De koper natuurlijke persoon vraagt om toepassing van het verlaagde tarief van **3%** van artikel
623 2.9.4.2.11 VCF (aankoop woning) en verklaart dat de voorwaarden vervuld zijn, te weten:

624 1° de zuivere aankoop van een woning;

625 2° de verkrijging door een of meer natuurlijke personen samen en gelijktijdig van de
626 geheelheid volle eigendom van dit goed;

627 3° geen verhinderend actueel onroerend bezit (andere woning of bouwgrond in België of in
628 het buitenland).

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

632 De koper bevestigt gewezen te zijn op

633 1° de voorwaarden tot het bekomen van het verlaagde tarief van 1% voor (gedeeltelijke)
634 herbouw of ingrijpende energetische renovatiewerken;

635 2° de mogelijkheid om een teruggave van 2% te vragen, indien hij alsnog aan voormelde
636 voorwaarden voldoet. Hiertoe moet de koper tijdig een verzoekschrift indienen.

637 Voor verdere informatie, zie notaris.be;

638 3° de mogelijkheid om te kiezen voor het tarief van 6% in combinatie met meeneembaarheid
639 en dat de keuze voor 3% definitief is.

640 **Meeneembaarheid registratierechten (artikel 2.9.5.0.1 VCF)**
641 De koper vraagt geen toepassing van de vermindering voorzien in artikel 2.9.5.0.1 Vlaamse
642 Codex Fiscaliteit

643 **Rechtenvermindering niet hoger dan € 220.000,00**

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

647 **Tekortschatting**

648 De koper verklaart ingelicht te zijn door ondergetekende notaris:

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

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

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

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

659 **3. Verkoper**

660 **Teruggave van registratierechten bij wederverkoop binnen de termijn van twee jaar**

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

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

665 **Meeneembaarheid registratierechten (artikel 3.6.0.0.6, § 3 VCF)**

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

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

669 **4. Verkoop onder stelsel van registratierechten/BTW**

670 Het goed wordt verkocht onder het stelsel van registratiebelastingen.

671 **5. Volmacht**

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

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

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

V. SLOTBEPALINGEN

677 **Identiteitsverklaring - woonstkeuze**

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

681 **Afschrift - IZIMI-kluis**

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

686 **Toelichtingen - ontwerp**

687 De partijen verklaren ieder dat het ontwerp van de akte hen medegedeeld werd vóór het verlijden
688 van deze akte, te weten op 27 december 2022, en dat zij deze voorafgaande mededeling van het ontwerp
689 als voldoende tijdig aanzien, zelfs mocht dit ontwerp hen minder dan 5 werkdagen vóór heden zijn
690 medegedeeld, alsmede dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen. Onderhavige akte
691 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.

Examenummer: (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)