

1. BEMIDDELEND VASTGOEDMAKELAAR:
ColorCasa BVBA

BIV-NR: 502953

KANTOOR + ADRES: Stationsstraat 79 – 1861
Wolvertem

WAARBORGORGANISME DERDENGELDEN:
Crelan



VERKOOPSOVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden :

ENERZIJD'S :

I. De Besloten Vennootschap "**COLOR PROJECTS**", met zetel te 1860 Meise, Brusselsesteenweg 155, ingeschreven in het Register van Rechtspersonen onder nummer 0632.905.501 - RPR Brussel – en onderworpen aan de Belasting over de Toegevoegde Waarde onder nummer BE0632.905.501.

Opgericht bij akte verleden door ondergetekende notaris Anne Verhaeghe op 22 juni 2015, bekendgemaakt bij uitreksel in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 3 juli daarna onder het nummer 20150703-0311227;

Hier rechtsgeldig vertegenwoordigd krachtens artikel 14 van de statuten door haar bestuurder, de heer DE RIDDER Bram, geboren te Vilvoorde op 17 maart 1980 (nationaal nummer 80.03.17-243.75), wonende te 1860 Meise, Brusselsesteenweg 155, benoemd in deze opdracht bij beslissing van de Bijzondere Algemene Vergadering gehouden onmiddellijk na de oprichting, bekendgemaakt in de voormelde bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 3 juli 2015.

Hierna genoemd : de "grondeigenaar".

II. De Naamloze Vennootschap "**TAXANDRIA**", met zetel te 2550 Kontich, Herman De Nayerstraat 3, ingeschreven in het Register van Rechtspersonen onder nummer 0440.519.362 – RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen – en onderworpen aan de Belasting over de Toegevoegde Waarde onder nummer BE0440.519.362.

Opgericht bij akte verleden door notaris Paul Smits te Borgerhout op 18 april 1990, bekendgemaakt bij uitreksel in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 mei daarna onder het nummer 1990-05-17/228.

Hier rechtsgeldig vertegenwoordigd krachtens de statuten door haar gedelegeerd bestuurder, de besloten vennootschap "PHICON", met zetel te 2930 Brasschaat, Miksebaan 346, ingeschreven in het Register van Rechtspersonen onder nummer 0758.841.490 – RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen – en onderworpen aan de Belasting over de Toegevoegde Waarde onder nummer BE 0758.841.490.

Op haar beurt hier vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Philip Ivo Alfred Penen, geboren te Mortsel op 7 juni 1959 (nationaal nummer 59.06.07-471.18), wonende te 2930 Brasschaat, Miksebaan 346, benoemd in deze opdracht bij beslissing van de Bijzondere Algemene Vergadering gehouden op 23 december 2020.

Hierna genoemd : "de bouwheer".

De heer DE SCHRIJVER Aaron Jef Wim, wonende te 1860 Meise, Sikkelgemstraat 3; De heer HUYGHE Ben, wonende te 1980 Zemst, Leopoldstraat 79; Mevrouw VAN EYS Cynthia Sarah Jeannine, wonende te 1980 Zemst, Leopoldstraat 79; Mevrouw FIERENS Sophie Christine, wonende te 1861 Meise (Wolvertem), Barbierstraat 20 B; Mevrouw KEGELAERS Katrien, wonende te 9255 Buggenhout, Ravenstraat 156; en De heer CLEYMANS Thomas, wonende te 1850 Grimbergen, Spaanse Lindebaan 124, krachtens een authentieke volmacht haar verleend in de basisakte verleden door notaris Anne Verhaeghe te Meise op 17 februari 2021.

De ondergetekenden sub I en II hierna samen ook "de verkoper" genoemd.

ANDERZIJDS :

De heer Jacques Tacq en zijn echtgenote/ wettelijke samenwonende partner, mevrouw Demkovych Lesya Olegivna
wonende te 1851 Humbeek, Hof ter Wilderlaan 2.
Nationa(a)l(e) nummer(s): 46.09.24-355.51 en 74.07.16-490.51
Burgerlijke staat: getrouwd

Hierna genoemd : "de koper".

UITEENZETTING DOOR DE VERKOPER

1. Verzaking aan het recht van natrekking.

De verkoper sub I heeft in een akte verleden door notaris Anne Verhaeghe te Meise op 17 februari 2021 aan de bouwheer een opstalrecht verleend voor een duur van 10 jaar ingaande op de dag van de datum van voormelde akte en verzaakt aan het recht van natrekking dat zij had krachtens artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek op de gebouwen, aanplantingen en werken, die opgericht zouden worden op voorschreven perceel grond.

2. Omgevingsvergunning.

De bouwheer verklaart dat door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Grimbergen op 4 mei 2020 een omgevingsvergunning afgeleverd onder referte OMV/321/19; OMV_2019116955 voor de afbraak van de bestaande bebouwing, het bouwen van 7 woningen, 23 appartementen en een ondergrondse parking, volgens plannen opgemaakt door de Besloten Vennootschap "Mertens-Architecten" te 2940 Stabroek, Geelvinckstraat 8.

NA DEZE UITEENZETTING KOMEN DE ONDERGETEKENDE OVEREEN WAT VOLGT.

wordt overeengekomen wat volgt.

I. VERKOOP

De verkoper verklaart bij deze te verkopen aan de koper, die aanvaardt, de hierna beschreven goederen :

GRIMBERGEN - tweede kadastrale afdeling (voorheen Humbeek)

In een gebouwencomplex omvattende diverse woongelegenheden, op en met



de grond en aanhorigheden, gelegen aan Dorpsstraat 41-53, thans gekend ten kadaster sectie B nummers 0487 E P0000, 0487 D P0000, 0486 F P0000, 0489 C P0000, 0490 B P0000, 0482 E P0000, deel van 0492 M P0000 met gereserveerd perceelidentificatienummer B 0492 P P0000 en 0492 N P0000 voor een totale oppervlakte van zesenvijftig aren zevenenzestig centiaren (56a 67ca), voorheen volgens titel sectie B nummers 486 E, 487 C, 488, 489 A, 490 A, 491 A, deel van 492 L, 492 N en deel van 492 C voor een totale oppervlakte van zesenvijftig aren achtenzestig centiaren (56a 68ca) en met als nieuwe gereserveerde perceelidentificatie B 936 A P0000.

Op het hierboven beschreven onroerend goed wordt een onroerend complex opgericht, genaamd "Residentie Humbeke" en waarvan "Residentie Humbeke Dorpsstraat een deel van uitmaakt.

In Residentie Humbeke Dorpsstraat

Het appartement genummerd "A.43-0002", met individueel kadastraal perceel nummer B 937 A P0012 en toegang van op de Dorpsstraat via de middelste inkomhal, is de vierde van vijf kavels, op het gelijkvloers, van links naar rechts, vooraan aan de Dorpsstraat, omvattende:

a) in privatiieve en exclusieve eigendom:

Inkomhal, leefruimte met open keuken, bering, wc, slaapkamer met badkamer;

b) in privatiief en exclusief genotsrecht:

De achterliggende tuin op het maaiveld, de keermuur en het gelijkvloerse terras aan de achtergevel;

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- tweehonderddrieënzestig/ tienduizendsten (263/ 10.000sten) in de algemene gemene delen van het gebouwencomplex Humbeke, waaronder de grond; en
- tweehonderddrieënzestig/ drietienhonderd en zesden (263/ 3.406den) in de particuliere gemene delen van de residentie Humbeke Dorpsstraat.

Op het hierboven beschreven onroerend goed wordt een onroerend complex opgericht, genaamd "Residentie Humbeke" en waarvan "Residentie Humbeke Parking" een deel van uitmaakt.

In Residentie Humbeke Parking:

1. De bering genummerd "B14", met individueel kadastraal perceelnummer B 937 A P0043 omvattende:

a) in privatiieve en exclusieve eigendom:

De eigenlijk bering met haar deur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- zes / tienduizendsten (6 / 10.000sten) in de algemene gemene delen van het gebouwencomplex Humbeke, waaronder de grond; en
- zes / achthonderddrieëntachtigsten (6 / 883sten) in de particuliere gemene delen van de residentie Humbeke Parking.

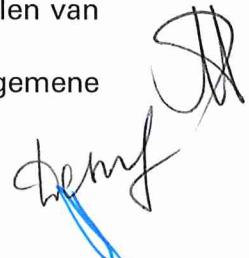
2. De parkeerplaats genummerd "P32", met individueel kadastraal perceelnummer B 937 A P0085 omvattende:

a) in privatiieve en exclusieve eigendom:

De eigenlijke autostaanplaats aangeduid met verfstrepen;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- Achttien / tienduizendsten (18 / 10.000sten) in de algemene gemene delen van het gebouwencomplex Humbeke, waaronder de grond; en
- Achttien / achthonderddrieëntachtigsten (18 / 883sten) in de particuliere gemene delen van de residentie Humbeke Parking.



Zoals deze goederen beschreven staan in de basisakte(n) (met reglement van mede-eigendom) opgesteld door notaris Anne Verhaeghe te Meise op 17 februari 2021.

II. STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING – PLANNEN – LASTENKOHIER

De ondergetekenden verklaren dat de koper de volgende documenten ontvangen heeft, vijftien dagen vóór de ondertekening van onderhavige overeenkomst :

- een kopie van de voormelde omgevingsvergunning
- de plannen van de verkochte entiteiten;
- het Verkoopplastenboek;
- een exemplaar van de hierboven vermelde statuten van het gebouw, waarin de algemene verkoopvoorwaarden opgenomen zijn.

III. VOORWAARDEN

a) Onderhavige verkoop wordt toegestaan en aanvaard onder de algemene verkoopvoorwaarden gehecht aan de statuten van het gebouw, voor zover er niet van wordt afgeweken door onderhavige overeenkomst.

b) De grondoppervlakte van het gebouw is niet gewaarborgd. Elk verschil in min of in meer met de werkelijke oppervlakte zal in het voor- of nadeel van de koper uitvallen, zonder verhaal tegen de verkoper, zelfs al bedraagt het verschil meer dan één twintigste.

c) De goederen worden verkocht met alle erfdienvbaarheden waarmee ze zouden kunnen bezwaard of bevoordeeld zijn. De verkoper verklaart dat bij zijn weten de goederen niet bezwaard zijn met andere erfdienvbaarheden dan deze vermeld in de statuten van het gebouw.

De rechten van de verkoper op de grond en de bestaande opstallen over de in aanbouw zijnde goederen gaan over op de koper bij het ondertekenen van onderhavige overeenkomst. De eigendomsoverdracht van de nog te bouwen opstallen geschiedt naarmate de bouwstoffen in de grond of in het gebouw worden geplaatst of verwerkt.

De overdracht van de risico's bedoeld in art. 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal evenwel gebeuren bij de voorlopige oplevering van voormelde goederen.

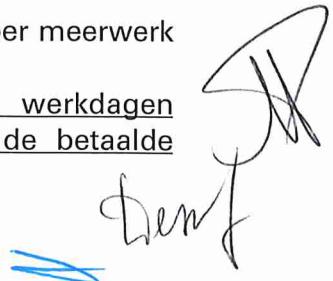
d) De goederen worden verkocht in de staat van afwerking beschreven in de plannen en het lastenboek, onder voorbehoud van eventuele wijzigingen die zouden overeengekomen zijn tussen de partijen.

e) Met de bouwwerken zal een aanvang genomen:

De werken zullen voltooid zijn uiterlijk 400 werkdagen na beëindiging van de afbraakwerken

Deze uitvoeringstermijn wordt evenredig verlengd met 1 werkdag per meerwerk ten bedrage van 400 EUR, exclusief btw.

Worden als gerechtvaardigde werkonderbrekingen en niet als werkdagen beschouwd: de zaterdagen, de zon- en wettelijke feestdagen, de betaalde



jaarlijkse vakantie- en compensatierustdagen en de weerverletdagen. Bij discussie over het aantal weerverletdagen, kan de COÖORDINATOR en/of de KOPER de officiële tabellen van het KMI en/of de bouwconfederatie opvragen.

Weerverlet of onwerkbare dagen zijn bijvoorbeeld deze:

- waarbij het gedurende meer dan 2 uur sneeuwt of regent per dag,
- waarbij de temperatuur lager of gelijk is aan 0° C geverifieerd conform gegeven KMI lijsten,
- waarbij de bodem om 7 uur 's ochtends bedekt is met sneeuw,
- waarop de windsnelheid een maximum van 60 km/u overschrijdt,
- waarbij het opruimen of herstellen van de opgelopen schade uitgevoerd wordt ten gevolge van de hierboven opgesomde situaties van weerverlet of onwerkbare dagen.

Indien de levering door de schuld van de Bouwheer niet binnen de vastgestelde termijn is geschied en hij daaromtrent door de koper bij aangetekende brief in gebreke wordt gesteld, dan heeft deze laatste recht op schadevergoeding, forfai-tair vastgesteld op 27,50 euro per dag vertraging. Deze schadevergoeding stemt overeen met de normale huurprijs die de koper zou kunnen ontvangen bij de verhuring van het door hem aangekochte goed.

De uitnodiging om over te gaan tot de voorlopige oplevering stopt de loop der schadevergoeding

f) Oplevering.

1. Voorlopige oplevering.

Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken, moeten de bouwwerken volledig zijn beëindigd, afgezien van kleine onvolmaaktheden die tijdens de garantietijd kunnen worden hersteld, en het goed moet kunnen worden gebruikt overeenkomstig zijn bestemming.

De voorlopige oplevering van de privatiële kavels vindt plaats nadat de gemeenschappelijke delen zijn opgeleverd.

De Bouwheer moet deze voorlopige oplevering schriftelijk aanvragen door de kopers bij ter post aangetekende brief uit te nodigen daartoe over te gaan binnen een termijn van vijftien kalenderdagen na de datum van verzending van deze aanvraag. De werken worden geacht in staat van voorlopige oplevering te zijn, tot bewijs van het tegendeel, op de datum van voltooiing die de Bouwheer in de aanvraag om oplevering heeft vermeld.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring in van de kopers van de werken die hen worden opgeleverd en sluit harerzijds elk verhaal uit wegens de zichtbare gebreken, op voorwaarde echter dat de staat van het werk tijdens de garantietijd niet verslechtert.

De datum van de voorlopige oplevering vormt het begin van de tienjarige aansprakelijkheid.

De voorlopige oplevering van het verkochte goed zal in aanwezigheid der partijen (op tegenspraak) gebeuren tussen de kopers en de Bouwheer of hun vertegenwoordigers en wordt schriftelijk vastgelegd in een Proces-verbaal.

De laatste schijf van de betaling is vanaf de datum van de voorlopige oplevering volledig aan de Bouwheer verschuldigd.

Er kunnen kleine herstellingen zijn geconstateerd die door de Bouwheer moeten worden uitgevoerd en waarvan bijgevolg akte moet worden genomen bij de opstelling van het proces-verbaal van voorlopige oplevering. Die zal geacht worden op die datum te zijn verleend, ondanks het voorbehoud met betrekking



tot de uitvoering van die kleine werkjes.

Ingevolge van de afgifte van de voorlopige oplevering, voorzien van het voorbehoud waarvan akte werd genomen, wordt de laatste verschuldigde schijf onmiddellijk volledig opeisbaar.

Van de eventuele weigering van de kopers over te gaan tot de voorlopige oplevering moet door hen bij ter post aangetekende brief, gericht aan de Bouwheer, met opgaaf van hun redenen, kennis worden gegeven vóór het verstrijken van de termijn van vijftien dagen na de verzending door de Bouwheer van de aanvraag om oplevering.

Van de eventuele weigering van de kopers om de voorlopige oplevering te aanvaarden, moet door hen bij ter post aangetekende brief, gericht aan de Bouwheer, met opgaaf van hun redenen, kennis worden gegeven binnen acht kalenderdagen na de datum van de voorlopige oplevering.

Wanneer de met redenen omklede weigering om tot de oplevering over te gaan of om de opleving te aanvaarden ter kennis van de Bouwheer is gebracht, kan laatstgenoemde:

- hetzij de redenen voor de weigering aanvaarden en de oplevering opnieuw aanvragen nadat hij de verlangde herstellingen heeft uitgevoerd ;
- hetzij in der minne, of zo niet voor de rechtbank, om de aanstelling verzoeken van de architect van het project, belast met het constateren van de werkelijkheid of het niet-bestaan van de redenen voor de weigering van de oplevering en het bepalen van de eventuele kosten van de herstellingen.

Indien de kopers echter, en behoudens tegenbewijs, het goed betrekken of gebruiken vóór de voorlopige oplevering, worden zij geacht deze voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard: de inbezitneming geldt als voorlopige oplevering.

Worden geacht het goed te gebruiken de kopers die in het goed werken laten uitvoeren door andere ambachtslui dan deze gekozen door de Bouwheer of zonder diens uitdrukkelijke toestemming.

Indien de kopers het schriftelijke verzoek van de Bouwheer om tot de oplevering over te gaan onbeantwoord laten binnen de voornoemde termijn van vijftien dagen, zal de Bouwheer hen bij deurwaardersexploit aanmanen en de kopers zullen geacht worden de voorlopige oplevering zonder opmerkingen te aanvaarden indien zij binnen vijftien kalenderdagen na deze aanmaning nalaten te verschijnen op de datum die in het exploit met het oog op de oplevering werd vastgelegd.

2. Definitieve oplevering.

De definitieve oplevering van de werken zal plaatshebben één jaar na de datum van hun voorlopige oplevering.

De Bouwheer moet deze definitieve oplevering schriftelijk aanvragen door de kopers bij ter post aangetekende brief uit te nodigen daartoe over te gaan binnen een termijn van vijftien kalenderdagen na de datum van verzending van deze aanvraag.

De definitieve oplevering van het verkochte goed zal in aanwezigheid der partijen (op tegenspraak) gebeuren tussen de kopers en de Bouwheer of hun vertegenwoordigers.

Van de eventuele weigering van de kopers over te gaan tot de definitieve oplevering moet door hen bij ter post aangetekende brief, gericht aan de Bouwheer, met opgaaf van hun redenen, kennis worden gegeven vóór het verstrijken van de termijn van vijftien dagen na de verzending door de Bouwheer van de aanvraag om oplevering.



Van de eventuele weigering van de kopers om de definitieve oplevering te aanvaarden, moet door hen bij ter post aangetekende brief, gericht aan de Bouwheer, met opgaaf van hun redenen, kennis worden gegeven binnen acht kalenderdagen na de datum van de definitieve oplevering.

Wanneer de met redenen omklede weigering om tot de oplevering over te gaan of om de oplevering te aanvaarden ter kennis van de Bouwheer is gebracht, kan laatstgenoemde:

- hetzij de redenen voor de weigering aanvaarden en de oplevering opnieuw aanvragen nadat zij de verlangde herstellingen heeft uitgevoerd ;
- hetzij in der minne, of zo niet voor de rechbank, om de aanstelling verzoeken van de architect van het project, belast met het constateren van de werkelijkheid of het niet-bestaan van de redenen voor de weigering van de oplevering en het bepalen van de eventuele kosten van de herstellingen.

Indien de kopers het schriftelijke verzoek van de Bouwheer om tot de oplevering over te gaan onbeantwoord laten binnen de voornoemde termijn van vijftien dagen, zal de Bouwheer hen bij deurwaardersexploit aanmanen en de kopers zullen geacht worden de definitieve oplevering te aanvaarden indien zij binnen vijftien kalenderdagen na deze aanmaning nalaten te verschijnen op de datum die in het exploit met het oog op de oplevering werd vastgelegd.

Na de definitieve oplevering kan de Bouwheer nog enkel aansprakelijk worden gesteld op grond van de artikelen 1792 en 2270 van het burgerlijk wetboek betreffende de tienjarige aansprakelijkheid.

g) Keuze van notarissen.

De notariële verkoopakte zal uiterlijk vier maanden na de ondertekening van onderhavige overeenkomst verleden worden, door :

- notaris Anne Verhaeghe te 1860 Meise, Veldstraat 1, aangewezen door de verkoper; en
- notaris Toon Bieseman te 1851 Humbeek, Ter Eikenlaan 2 aangewezen door de koper.

h) De verkoop wordt aanvaard onder de verplichting voor de verkoper om het goed vrij en zuiver te maken van alle hypothecaire lasten en inschrijvingen die het zouden bezwaren ten voordele van eender welke schuldeiser.

Indien er hypothecaire lasten of beslagexploeten, geldig betekend aan de instrumenterende notaris, zouden bestaan, voor een bedrag dat hoger is dan de verkoopprijs, dan is onderhavige verkoop toegestaan en aanvaard onder de opschorrende voorwaarde van het bekomen van het geschreven akkoord van alle schuldeisers, uiterlijk acht dagen vóór de uiterste datum die werd overeengekomen voor het verlijden van de notariële akte, om opheffing te geven van hun inschrijvingen, overschrijvingen of beslagen. Deze voorwaarde is gestipuleerd in het belang van de koper, die de enige is die zich er kan op beroepen.

i) Prijs.

De verkoop van de goederen wordt toegestaan en aanvaard tegen de prijs van tweehonderd vijfenzestig duizend euro (265.000 EUR)

Waarvan zeventigduizend negenhonderd dertig euro en negenendertig cent (67.930,39 EUR) voor het grondaandeel en honderd zevenennegentig duizend en negenenzestig euro en éénenzestig cent (197.069,61 EUR) voor de constructie.

De koopprijs van het bouwwerk is niet vatbaar voor herziening.

De koper zal binnen de 7 dagen op de derdenrekening van notaris Anne Verhaeghe te Meise met nummer BE15 0688 9467 0130 (BELFIUS BANK) / BE18



0016 6623 3765 (BNP PARIBAS FORTIS) / BE94 7310 2350 7014 (KBC BANK) / BE48 3631.0222.7027 (ING BELGIË) een waarborg van 5% op de nettoverkoopprijs, zijnde dertienduizend en tweehonderdvijftig euro (13.250 EUR) gestort, ten titel van waarborg voor de uitvoering van zijn verbintenissen;

De waarborg zal bewaard blijven in het kantoor van notaris Anne Verhaeghe, voornoemd, tot de dag van de ondertekening van de notariële verkoopakte.

Notaris Anne Verhaeghe zal het bedrag ervan storten op een rubriekrekening geopend op naam van de koper. Op de dag van de ondertekening van de notariële akte zal de waarborg aangerekend worden als voorschot op de prijs, indien de hierna vermelde opschorrende voorwaarde verwezenlijkt wordt. De intresten van de rubriekrekening komen in dit geval toe aan de verkoper.

De prijs van de grondaandelen dient - onder aftrek van het voorschot waarvan sprake hierboven - betaald te worden bij de ondertekening van de authentieke verkoopakte.

De prijs van het bouwwerk dient betaald te worden naarmate de werken vorderen, overeenkomstig de hiernavolgende betalingsschijven, en met verplichting voor de koper bij de ondertekening van de notariële verkoopakte de op dat ogenblik al uitgevoerde werken te betalen :

Voor de Appartementen

1.	Na de afbraakwerken	10%
2.	Na uitvoering grondwerken	10%
3.	Na uitvoering vloerplaat kelder	10%
4.	Na uitvoering Vloerplaat gelijkvloers	10%
5.	Na uitvoering Vloerplaat verdieping +1	10%
6.	Na uitvoering Vloerplaat verdieping +2	10%
7.	Na uitvoering dakwerken	10%
8.	Na plaatsing buitenschrijnwerk	10%
9.	Na plaatsing vloeren	10%
10.	Na plaatsing keukens	5%
11.	Bij Voorlopige oplevering	5%

De koper dient de facturen te betalen ten laatste vijftien dagen na ze ontvangen te hebben.

j) De koper zal volgende lasten boven de koopprijs dragen betaalbaar bij het verlijden van de akte:

- zijn aandeel in de kosten, rechten en erelonen van de statuten en vestiging opstal (m.i.v. fee), die duizend vijfhonderd euro (1500 EUR) bedragen, te verhogen met de BTW;

- het aandeel in de bouwtaks en de stedenbouwkundige last van de gemeente Grimbergen; die duizend vijfhonderd euro (1500 EUR) bedragen, te verhogen met de BTW;

- de registratiebelasting, onkosten en erelonen verbonden aan de notariële verkoopakte ;

k) De koper zal volgende lasten boven de koopprijs dragen betaalbaar volgens de vordering der werken

- de B.T.W. op de prijs van het bouwwerk;

- Alle kosten van de (her)aanleg van wegenis en voetpaden op het openbaar domein en dit na de werken met betrekking tot het binnenbrengen van de nutsvoorzieningen alsook de kosten voor en van de nutsvoorzieningen zoals



water, gas, elektriciteit en riolering tot in het meterlokaal (inclusief de nodige doorboringen), telefoon, internet TV-FM distributie en bekabeling tot in het appartement. Deze werken omvatten het binnenbrengen, aankoppelen, afsluiting/aansluiting, plaatsing, indienststelling, in huurneming of installeren van de voorlopige of definitieve meters, het bouwen en uitrusten van hoogspanningscabine, de kosten van een voorlopige en definitieve aansluiting op de riolering vanaf de rooilijn tot het openbaar net, het keuren van al deze nutaansluitingen als ook de kosten van het studiebureau die al deze aansluitingen organiseert en coördineren, dit alles verhoogt met een toeslag van 10%.

Bij het verlijden van de verkoopakte zal een provisie worden aangerekend van 3.500 EUR, exclusief BTW. De afrekening zal gebeuren bij voorlopige oplevering van en dit op voorlegging en staving van de offertes of facturen.

I) De verkoop zal van rechtswege ontbonden zijn indien één der partijen in gebreke blijft de authentieke verkoopakte te ondertekenen op de hierboven voorziene datum, na een ingebrekestelling bij ter post aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaarderexploot, zonder gevolg gebleven gedurende vijftien dagen. In dit geval zal een bedrag van tien ten honderd (10 %) van de verkoopprijs verschuldigd zijn door de in gebreke blijvende partij, ten titel van schadevergoeding, onder aftrek of na terugbetaling van het door de koper betaalde voorschot.

De partijen behouden zich evenwel het recht voor de gedwongen uitvoering van onderhavige overeenkomst te vragen.

m) De koper treedt in de rechten en verplichtingen van de verkoper die voortvloeien uit de statuten van het gebouw.

Alle akten van eigendoms- en genotsoverdracht of die de hierboven beschreven goederen tot voorwerp hebben, hierin begrepen de huurovereenkomsten en de genotsconcessies, zullen de uitdrukkelijke vermelding moeten bevatten, dat de nieuwe betrokkenen kennis hebben van de statuten, en dat zij gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

IV. STEDENBOUW

1. De partijen erkennen dat hun aandacht gevestigd werd op de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en meer bepaald op deze van artikel 4.2.1 met betrekking tot de vergunningsplichtige handelingen.

2. Uit de stedenbouwkundige uittreksels (bestaande uit een uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister en de stedenbouwkundige inlichtingen afgeleverd door de gemeente Grimbergen op 2 september 2020 zowel stedenbouwkundige uittreksels, bestaande uit een uittreksel uit het plannenregister en een uittreksel uit het vergunningenregister, als stedenbouwkundige inlichtingenformulieren heeft afgeleverd, waarvan de koper erkent een kopie te hebben ontvangen, blijkt dat:

1.1. voor voorschreven goed door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Grimbergen volgende **stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen** werden afgeleverd:

- a. Perceelnummer 0487 E P0000: Op 02/01/1963 werd een stedenbouwkundige vergunning bekomen (BA/261/62-HUM) voor bouwen van een woning;
- b. Perceelnummer 0487 D P0000: Op 30/08/1977 werd een stedenbouwkundige vergunning bekomen (BAL/101/77) voor verbouwen van de voorgevel;



- c. Perceelnummer 0490 B P0000: Op 16/09/1969 werd een stedenbouwkundige vergunning bekomen (BA/390/69-HUM) voor bouwen van een appartementsgebouw;
- d. Perceelnummer 0492 E P0000: Op 03/05/1977 werd een stedenbouwkundige vergunning bekomen (BA/54/77) voor het bouwen van een woonhuis;
- e. Perceelnummer 0492 M P0000: Op 19/02/1976 werd een stedenbouwkundige vergunning bekomen (BA/551/74-HUM) voor bouwen van een demonteerbare hangaar;
- f. Voor het gehele voorschreven goed is een omgevingsvergunning aangeleverd op 04/05/2020 (OMV/321/19) voor de afbraak van de bestaande bebouwing, het bouwen van 7 woningen, 23 appartementen en een ondergrondse parking;
- g. voorschreven goed met betrekking tot perceelnummer 0487 D P0000 vermoed wordt vergund te zijn aangezien de constructies dateren van vóór de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw;
- h. voorschreven goed met betrekking tot perceelnummers 0487 E P0000, 0489 C P0000 en 0490 B P0000 werd opgericht in de periode tussen 22 april 1962 en de inwerkingtreding van het gewestplan waarin het gelegen is en derhalve, conform artikel 4.2.14, §2 van de Codex, geacht wordt een vergund gebouw te zijn bij gebrek aan proces-verbaal of niet anoniem bezwaarschrift opgesteld binnen de vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie;

1.2. voor voorschreven goed door de gemeente Grimbergen volgende **milieumeldingen** werden ontvangen:

- a. perceelnummers 0487 E P0000 en 0486 F P0000: Op 05/04/1994 werd aktenname gedaan van een milieumelding (C3/551) voor "opslag mazout";
- b. perceelnummer 0490 B P0000: Op 13/12/1994 werd aktenname gedaan van een milieumelding (C3/796) voor "opslag mazout";
- c. perceelnummers 0492 M P0000 en 0492 N P0000: Op 24/01/2012 werd aktenname gedaan van een milieumelding (C3/1244) voor "Emmerechts & Zonen: transport-, grond- en afbraakwerken";

2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven goed op het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse woongebied is;

3. er met betrekking tot voorschreven goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Codex;

4. het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;

5. voor voorschreven goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of niet-ervallen verkavelingsvergunning van toepassing is;

6. voorschreven goed niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7. voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 van de Codex.

3. Overstromingsgebieden.

Overeenkomstig artikel 129, §4 van de Wet op de Verzekeringen van 4 april 2014 verklaren de grondeigenaars dat naar hun weten voorschreven goederen zich niet bevinden in een door de Vlaamse regering afgebakend overstromingsgebied of oeverzones, noch in een risicozone voor overstroming noch in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied, zoals blijkt uit een opzoeking op de website www.waterinfo.be.



4. Onteigening - Klassering - Rooilijn.

De grondeigenaars verklaren niet te weten dat de goederen het voorwerp uitmaken van een planbatenheffing, van onteigenings- of beschermingsmaatregelen genomen overeenkomstig de wetgeving op monumenten, noch getroffen is door een erfdiestbaarheid met betrekking tot een rooilijn, (met uitzondering van het kadastraal gekende goed 0494 G P0000 dat deel uitmaakt van een rooilijnplan van 24 februari 1959). (uitzondering enkel vermelden bij verkoop woningen aan Holbroek)

V. ONROEREND ERFGOED..

De verkoper verklaart dat, zoals blijkt uit de stedenbouwkundige inlichtingen van de gemeente Meise, het gebouw, waarvan het verkochte goed dee uitmaakt:

- niet is opgenomen in de landschapsatlas noch in de inventaris van archeologische zones, van bouwkundig erfgoed, van houtige beplantingen met erfgoedwaarden en van historische tuinen en parken;
- niet voorlopig of definitief beschermd is als onroerend erfgoed noch in een overgangszone gelegen is.

VI. BODEMBEHEER

1. De verkoper verklaart dat er op de grond, voorwerp van deze akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 2,14° en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, met uitzondering van de Besloten Vennootschap "Emmerechts en Zonen" dewelke als activiteit "slopen" uitoefent en gevestigd was op de percelen die gekend zijn ten kadaster sectie B nummers 492 M P0000, 492 N P0000 en 494 G P0000.

2. De verkoper verklaart met betrekking tot de grond, voorwerp van deze akte, geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers van de privatiële kavels in deze residentie of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

3. De grondeigenaar legt de bodemattesten voor die betrekking hebben op de grond, voorwerp van deze akte, en die werden afgeleverd door OVAM op 20 augustus 2020, overeenkomstig artikel 36, §1 van genoemd Decreet.

-De inhoud van de bodemattesten met nummer 20200485758, 20200485759, 20200485767, 20200485768, 20200485769 en 20200485775 luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

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."

-De inhoud van het bodemattest met nummer 20200485773, betrekking hebbende op het perceel dat gekend is ten kadaster sectie B nummer 0492 M P0000, luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 28.05.2020, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 28.05.2020, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 ASBESTGERELATEERDE BODEMINFORMATIE

Er is een puinlaag aanwezig op het terrein die mogelijk asbestverdacht is.

2.4 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.4.1 Historische verontreiniging

DATUM: 28.05.2020

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

*TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Emmerechts en Zonen bvba,
Dorpsstraat 41 te 1851 Grimbergen*

AUTEUR: Rimeco NV

2.4.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging

DATUM: 28.05.2020

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

*TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Emmerechts en Zonen bvba,
Dorpsstraat 41 te 1851 Grimbergen*

AUTEUR: Rimeco NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

-De inhoud van de bodemattesten met nummer 20200485774 en 20200485780, betrekking hebbende op de percelen die gekend zijn ten kadaster sectie B nummer 0492 N P0000 en 0494 G P0000, luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging



Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 28.05.2020, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 ASBESTGERELATEERDE BODEMINFORMATIE

Er is een puinlaag aanwezig op het terrein die mogelijk asbestverdacht is.

2.4 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.4.1 Historische verontreiniging

DATUM: 28.05.2020

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

*TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Emmerechts en Zonen bvba,
Dorpsstraat 41 te 1851 Grimbergen*

AUTEUR: Rimeco NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

5. De verkoper verklaart, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermelde bodemattesten, met betrekking tot voormeld onroerend goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de latere kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de eigenaar te goeder trouw afgelegd werd, nemen de latere kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zal de grondeigenaar hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

6. De verkoper verklaart dat er zich in of op voorschreven eigendom geen stookolietank (meer) bevindt, noch bovengronds noch ondergronds.

VII. GEWESTELIJKE OVERHEIDSTEGEMOETKOMINGEN

De koper erkent kennis te hebben van het bestaan van gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake woningen. De basisvoorwaarden van deze tegemoetkomingen worden aan onderhavige overeenkomst gehecht.

De koper verklaart dat hij niet zal voldoen aan de vereisten om te kunnen genieten van het tijdelijk verlaagd BTW tarief van 6%".

VIII. FINANCIERING

De koper verklaart onderhavige verkoopovereenkomst niet te onderwerpen aan de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering.

IXI. BETWISTINGEN

Elke betwisting betreffende de uitvoering van onderhavige overeenkomst zal voorgelegd worden aan de rechtbanken van het arrondissement Brussel.

X. TIJDELIJKE OF MOBIELE WERKPLAATSEN

De partijen verklaren kennis te hebben van de bepalingen van het koninklijk



besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen, en meer bepaald op de verplichting een postinterventiedossier op te stellen bij de uitvoering van werken waarbij de tussenkomst van meer dan één aannemer vereist is of van werken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van het bouwwerk of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden.

De Bouwheer verbindt er zich toe (i) het postinterventiedossier betreffende de door hem uitgevoerde werken bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen te overhandigen aan de syndicus van het gebouw, (ii) een uittreksel uit dit dossier dat betrekking heeft op de verkochte privatiieve delen aan de koper te overhandigen bij de voorlopige oplevering van deze verkochte privatiieve delen.

XI. VOLMACHten

De koper geeft hierbij volmacht aan de verkopers met subrogatie van haar eventuele rechtsopvolgers, om tijdens de opbouw van het onroerend complex in zijn plaats alle akten te ondertekenen conform de volmachten hiertoe opgenomen in de gemelde basisakte. Door middel van deze volmacht zal evenwel in geen geval mogen geraakt worden aan de reeds verkochte privatieven. Voor de privatiieve delen is schriftelijke toestemming van de koper vereist. De koper geeft als voorwaarde van de verkoop uitdrukkelijk volmacht aan de verkoper om voor zijn rekening de individuele aansluitingen op de nutsvoorzieningen met de betrokken instanties te regelen.

XII. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De Bouwheer vestigt de aandacht op het KB van 1 april 2006 tot wijziging van artikel 3 van het KB van 10 maart 1981. De Bouwheer verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het algemeen reglement op de elektrische installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie het voorwerp zal zijn van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. De aandacht van de kopers wordt erop gevestigd dat de installatie binnen de 25 jaar na dit eerste onderzoek terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig artikel 271 van het Algemeen reglement. De kopers zullen een exemplaar van het proces verbaal uit handen van de Bouwheer ontvangen bij voorlopige oplevering.

XIII. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De Bouwheer verklaart het nodige te doen voor de procedure EPB aangifte. Hij zal ten laatste 6 maanden na de ingebruikname van het goed een origineel EPB-certificaat van de koper overdragen.

XIV. WET BREYNE

De koper zal het recht hebben de nietigheid van onderhavige overeenkomst of



van een met de wet strijdige clausule in te roepen, ingeval van niet-naleving van de bepalingen van de artikelen 7 en 12 van de wet die het bouwen van woningen en de verkoop van te bouwen woningen regelt ("Breynewet" genoemd), waarvan de integrale tekst volgt, of van de bepalingen genomen in uitvoering van deze artikelen.

"Artikel 7 : De overeenkomst bedoeld in artikel 1, alsmede de beloften voor zodanige overeenkomsten moeten:

- a. de identiteit van de eigenaar van de grond en van de bestaande opstallen vermelden.*
- b. de datum van uitgife van de bouwvergunning en de voorwaarden van die vergunning vermelden, of de overeenkomst omtrent de opschorrende voorwaarde van het bekomen van een bouwvergunning; in dit laatste geval dient de medecontractant aanvrager van de bouwvergunning zich ertoe te verbinden zijn medecontractant in het bezit te stellen van een voor éénsluidend afschrift van deze vergunning en van de voorwaarden ervan, binnen de maand na de ontvangst van kennisgeving van de beslissing nopens de bouwaanvraag;*
- b.bis. vermelden of de koper of de opdrachtgever de overeenkomst al dan niet afhankelijk maakt van de opschorrende voorwaarde van het bekomen van een financiering voor een minimaal vastgesteld bedrag aan te bepalen voorwaarden; deze opschorrende voorwaarde kan nooit langer gelden dan drie maanden, te rekenen vanaf de datum van afsluiting van de overeenkomst.*
- c. de nauwkeurige beschrijving inhouden van de privatiële en van de gemeenschappelijke gedeelten die het voorwerp uitmaken van de overeenkomst.*
- d. als bijlage, de nauwkeurige plannen en gedetailleerde bestekken omvatten van de werken waarop de overeenkomst betrekking heeft. De wijze waarop en de materialen waarmee deze werken zullen worden uitgevoerd moeten uitdrukkelijk vermeld worden en eventueel of en onder welke voorwaarden, hiervan kan worden afgeweken. Deze plannen en bestekken dienen ondertekend te zijn door een tot de uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect en, indien het een appartement betreft, dient een afschrift van de in authentieke vorm opgemaakte basisakte en van het reglement van medeëigendom toegevoegd te worden. De afwezigheid van deze bijlagen in de authentieke akte kan gedekt worden door de verklaring van de Notaris, in deze akte, dat deze documenten in het bezit van de partijen zijn;*
- e. de totale prijs van het huis of van het appartement of, in het desbetreffende geval, de totale prijs van de verbouwing of de uitbreiding alsmede de wijze van betaling opgeven; vermelden dat de prijs kan worden herzien. Deze prijs omvat alle werken die nodig zijn voor de normale bewoonbaarheid;*
- e.bis) het bestaan vermelden van de gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting en als bijlage van de overeenkomst de desbetreffende basisvoorwaarden meedelen;*
- f) de aanvangsdatum van de werken, de uitvoerings- of leveringstermijn en de schadevergoedingen wegens vertraging in de uitvoering of levering vermelden; deze vergoedingen moeten minstens met een normale huurprijs van het afgewerkte goed waarop de overeenkomst betrekking heeft overeenstemmen;*
- g) de wijze bepalen waarop de oplevering geschiedt;*
- h) de erkenning van de partijen bevatten dat zij sedert vijftien dagen kennis hebben van de in dit artikel vermelde gegevens en stukken.*

De overeenkomst vermeldt in ieder geval in een afzonderlijk lid, in andere en

D. Denys

vette lettertekens, dat de koper of de opdrachtgever het recht heeft de nietigheid van de overeenkomst of de nietigheid van een met de wet strijdig beding in te roepen bij niet-nakoming van de bepalingen van of krachtens de artikelen 7 en 12, waarvan de tekst integraal in de overeenkomst moet worden opgenomen.

De koning kan de minimum voorwaarden bepalen waaraan de bepalingen van dit artikel moeten beantwoorden."

Artikel 12 van voormelde wet luidt als volgt:

"Artikel 12.

Wanneer de verkoper of de aannemer, wat de aard en de omvang van de hem opgedragen werken betreft, voldoet aan de eisen van de wet van 20 maart 1991, houdend erkenning der aannemers, is hij verplicht zekerheid te stellen, waarvan de Koning het bedrag bepaalt, alsmede de wijze waarop ze wordt gedeponeerd en bevrijd.

Wanneer de verkoper of de aannemer aan de eisten van de wet van 20 maart 1991, zoals bepaald in vorige alinea, niet voldoet, is hij ertoe gehouden te waarborgen hetzij de voltooiing van het huis of van het appartement, of in het desbetreffende geval, van de verbouwing of de uitbreiding, hetzij, bij ontbinding van het contract wegens niet-voltooiing, de terugbetaling van de gestorte bedragen.

De Koning bepaalt de aard van de waarborg en de voorwaarden waaronder deze worden verleend, alsook de wijze waarop de koper of de opdrachtgever daarvan wordt ingelicht. Deze hebben op die waarborg een voorrecht, dat rang neemt onmiddellijk na het voorrecht voorzien in artikel 27,5° van de hypothekawet."

De verkoper verklaart niet te voldoen aan de eisen van de wet van 20 maart 1991 houdende erkenning der aannemers. Het getuigschrift van de borgstelling door een Belgische bank, opgesteld overeenkomstig artikel 12, alinea 2 van de wet van 9 juli 1971, zal aan de koper overgemaakt worden.

Overeenkomstig artikel 12, alinea 2 van de wet van 9 juli 1971, gewijzigd door de wet van 3 mei 1993, en artikel 3 van het koninklijk besluit van 21 oktober 1971, gewijzigd door het koninklijk besluit van 21 september 1993, zal de verkoper sub 1.2. tot waarborg van de voltooiing van het bij deze verkochte goed borg tot beloop van 100% van de bouwprijs van het gebouw stellen bij een kredietinstelling als bedoeld in de wet van 22 maart 1993 op het statuut van en het zicht op de kredietinstellingen, of een hypothekonderneming als bedoeld in de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet, zich ertoe verbint, en hiervan binnen de dertig dagen na heden het bewijs voorleggen aan de kopers.

VERZEKERINGSCLAUSULE

De partijen erkennen dat de vastgoedmakelaar die de verkoopovereenkomst heeft opgesteld en waarvan de naam in hoofding voorkomt, hen op de hoogte gebracht heeft van een ongevallenverzekering onderschreven bij KBC, ingevolge een polis onderschreven door 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 betaald 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 EUR 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 dan 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 der kopers minderjarige kinderen betrokken zijn bij de verkoop;
- de waarborgen van polis zullen slechts van toepassing zijn indien de vijf 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 EUR. De betaling ervan dient te gebeuren binnen de 10 dagen 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.

Opgesteld te Grimbergen op 15/03/2021, in drie exemplaren.

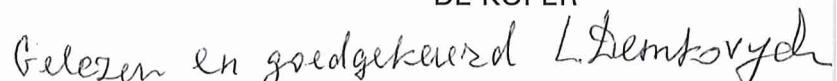
Elke partij erkent een exemplaar van de overeenkomst ontvangen te hebben.

DE VERKOPER

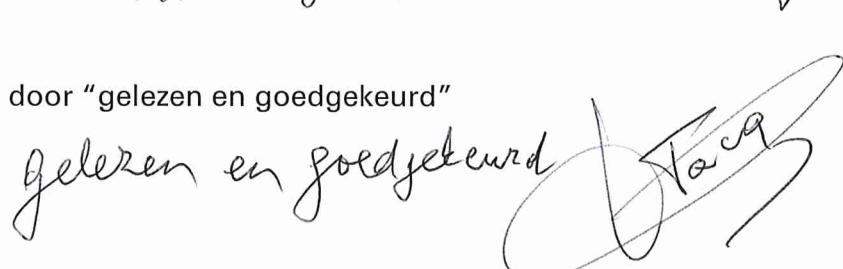


handtekening vooraf te laten gaan door "gelezen en goedgekeurd"

DE KOPER



Gelezen en goedgekeurd L. Demetskych



gelezen en goedgekeurd J. Taer

Bijlagen

- de basisakten
- de basisvoorwaarden van de gewestelijke overheidstegemoetkomingen: zie op www.premiezoeker.be
- het verkoopplan.
- het verkooplustenboek
- stedenbouwkundige vergunning (met de voorwaarden)