

ONDERHANDSE VERKOOPOVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

1. **Stadsontwikkeling Gent, kortweg "sogent"**, autonoom gemeentebedrijf, BTW BE 0367.300.594, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1, opgericht bij gemeenteraadsbesluit van 26 mei 2003, goedgekeurd door de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken bij besluit van 17 juli 2003, hier vertegenwoordigd door de heer Frank Van Goethem, algemeen directeur.

Hierna ook genoemd "de verkoper",

2.,
met maatschappelijke zetel te
hier vertegenwoordigd door

Hierna ook genoemd "de koper".

Wordt het volgende overeengekomen:

VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst heeft betrekking op volgende onroerende goederen:

STAD GENT – 15de afdeling

Perceel 1

De site "Berg van Barmhartigheid", gelegen te 9000 Gent, Abrahamstraat 13-15, gekend ten kadaster Gent, vijftiende afdeling, sectie F, nummer 3164C, met een oppervlakte van 2.168 m² en een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van 16.829 EUR. Dit perceel omvat onder meer:

de Berg van Barmhartigheid;

de voormalige Intendantswoning;

het aangebouwde hoekgebouwtje;

de binnentuin;

alle aanhorigheden en toebehoren.



Perceel 2

Een achterliggende loods, gelegen te Gent, gekend ten kadaster Gent, vijftiende afdeling, sectie F, nummer 3132E, met een oppervlakte van 1.086 m² volgens het kadaster en een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van 3.185 EUR.

Perceel 3

Een perceel grond gekend ten kadaster Gent, vijftiende afdeling, sectie F, nummer 3167C met een oppervlakte van 23m².

De verkochte goederen vormen samen de historische site "Berg van Barmhartigheid". Het geheel heeft een totale oppervlakte van ongeveer 3.263 m² volgens het verkoopdossier.

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Hypothecaire toestand

Het goed wordt verkocht onder de opschortende voorwaarde dat het bij het verlijden van de authentieke verkoopakte voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, hypotheken, hypothecaire volmachten of andere belemmeringen, alsmede van alle opnames in het pandregister betreffende de ingelaste meubilaire goederen, of goederen die onroerend door bestemming geworden zijn, kan worden overgedragen.

De verkoper verklaart dat er geen procedure hangende is aangaande faillissement of collectieve schuldenregeling of een gerechtelijke reorganisatie van bedrijven, noch dat er enig beslag is op voorschreven eigendom.

Als gevolg van de mogelijkheid om de uitvoering van werken te waarborgen door middel van een pand of van een eigendomsvoorbehoud, verklaart de verkoper dat alle door hem als bouwheer uitgevoerde werken (onroerend door incorporatie of door bestemming) in het verkochte goed betaald werden, en dat er bovendien geen enkele schuld ten overstaan van een bouwonderneming of een vakman open staat, die in het pandregister zou kunnen vermeld worden.

Artikel 2. Staat

Het goed wordt verkocht:

- in de huidige staat en zonder waarborg van maat of oppervlakte ; elk verschil in meer of min, zelfs indien het meer dan 1/20 bedraagt, zal ten bate of ten schade komen van de koper, zonder wijziging van de prijs;
- met alle zichtbare en verborgen gebreken, zowel van de constructies, de grond, als de ondergrond; De verkoper verklaart te goeder trouw geen kennis te hebben van



verborgen gebreken en de koper aanvaardt de verkoper vrij te stellen verborgen gebreken te waarborgen in de mate dat de verkoper deze niet kende.

- De partijen worden erop gewezen dat dergelijke uitsluiting van vrijwaring voor verborgen gebreken niet geldt indien de verkoper een beroepsverkoper is volgens de bepalingen inzake de marktpraktijken en consumentenbescherming van het Wetboek van economisch recht.
- Voor zover de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect nog niet verstreken is bij het verlijden van de akte, gaan de rechten ter zake over op de koper; De verkoper verklaart de tienjarige aansprakelijkheid niet te hebben ingeroepen. De verkoper verklaart tevens dat er geen werken werden uitgevoerd aan het goed waarvoor een verzekeringsattest tienjarige aansprakelijkheid dient te worden voorgelegd.
- zonder waarborg van juistheid van de kadastrale aanduidingen, die louter ten informatieve titel gegeven worden. Enige onnauwkeurigheid of onjuistheid kan geen verhaal doen ontstaan.
- De koper verklaart kennis te hebben van de bouwfysische toestand van de gebouwen zoals beschreven in het verkoopdossier, de herbestemmingsstudie en het schattingsverslag. De gebouwen verkeren geheel of gedeeltelijk in een matige tot slechte onderhoudstoestand en vereisen omvangrijke restauratie- en renovatiewerken

Artikel 3. Lasten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en niet-zichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden waarmee het zou kunnen zijn bevoorrecht of bezwaard. Het staat de koper vrij de erfdienstbaarheden in zijn voordeel in te roepen en zich tegen de uitoefening van de andere te verzetten, doch dit op eigen kosten, risico en gevaar, zonder tussenkomst of waarborg van de verkoper en zonder dat dit beding aan wie ook meer rechten verleent dan deze die voortvloeien uit geldige en niet-verjaarde titels.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van bijzondere erfdienstbaarheden die specifiek op het verkochte goed zouden rusten, andere dan deze die zouden kunnen voortvloeien uit de wet, de bestemming van een voorzichtig en redelijk persoon, de eigendomstitels en de administratieve stukken.



De koper wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkoper met betrekking tot eventuele bestaande erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden, voor zover deze thans nog van toepassing zijn.

Gemeenheden

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen verbonden aan eventuele gemene muren, hagen, afsluitingen en andere gemeenschappelijke constructies met de aanpalende eigendommen. De koper zal dienaangaande alle lasten en verplichtingen dragen vanaf het verlijden van de authentieke akte.

Artikel 4. Overdracht eigendomsrecht

De verkoper verklaart dat hij de effectieve eigenaar is van voorschreven onroerend goed en dat hij de vereiste bevoegdheid heeft om erover te beschikken en dat er geen overdrachtsbeperkingen gelden in zijn hoofde, zoals onbekwaamverklaringen, schuldbemiddeling, beslagen, en dergelijke.

De verkoop is gesloten door het ondertekenen van onderhavige overeenkomst, onder voorbehoud van eventueel hieronder vermelde opschortende voorwaarde(n). De koper bekomt het eigendomsrecht en het genot bij het verlijden van de notariële akte. Hij zal er het vrij gebruik en genot van verkrijgen zoals hierna vermeld.

De verkoop omvat niet de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters.

Artikel 5. Genot

De koper zal de volle eigendom en het vrije gebruik en genot van het goed verkrijgen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte van deze verkoop. De risico's inzake het goed gaan op datzelfde moment over op de koper.

De verkoper verklaart dat het Goed op heden het voorwerp uitmaakt van enkele overeenkomsten van bruikleen en verhuur. De koper verklaart op de hoogte te zijn van de modaliteiten van deze overeenkomst en erkent een kopie van deze overeenkomsten te hebben ontvangen. De verkoper zal het nodige doen om onmiddellijk na de goedkeuring door de raad van bestuur van sogent van deze onderhandse overeenkomst de bruikleenovereenkomsten en huurovereenkomsten op te zeggen en ervoor te zorgen dat deze beëindigd is uiterlijk bij het verlijden van de authentieke akte van deze verkoop, dit ter volledige vrijwaring van de koper. De Koper verklaart hieromtrent voldoende te zijn geïnformeerd.

Op het goed bevinden zich geen publiciteitspanelen en geen zonnepanelen.

De verkoper verklaart dat hem geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend. De verkoper verklaart eveneens dat hij geen kennis heeft van enige ondergrondse inneming.



De verkoper verklaart dat er geen hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het onroerend goed voorhanden zijn.

Artikel 6. Voorkooprecht – voorkeurrecht – recht van wederinkoop

De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed geen voorkooprecht, geen voorkeurrecht en geen recht van wederinkoop bestaat, met uitzondering van het voorkooprecht ten gunste van en krachtens de Vlaamse Codex Wonen voor Thuispunt Gent, alsook voor Stad Gent.

Deze verkoop zal dan gebeuren onder opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het voorkooprecht door de instanties in wiens hoofde het bestaat.

Artikel 7. Brandverzekering

De verkoper verklaart dat het verkochte goed door hem voldoende verzekerd is tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende gevaren, met uitzondering van de huurdersaansprakelijkheidsverzekering. Hij verbindt er zich toe deze verzekering aan te houden tot en met de dag van het verlijden van de akte. De koper staat vanaf het verlijden van de notariële akte in voor het afsluiten van de door hem gewenste verzekeringscontracten tegen brand en andere risico's.

Artikel 8. Fiscale bepalingen

De onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen in verband met het verkochte onroerend goed (met uitzondering van eventuele heffing verschuldigd wegens leegstand, verkrotting of onbewoonbaarverklaring, alsook eventuele belasting tweede verblijven, voor het lopende jaar waarin de notariële akte wordt verleden) zullen door de koper gedragen worden te rekenen vanaf het verlijden van de notariële akte.

Bij het verlijden van de akte zal de koper aan de verkoper het aandeel in de onroerende voorheffing betalen voor het lopende aanslagjaar waarin de authentieke akte wordt verleden.

De verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn.

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

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

Artikel 9. Wettelijke bepalingen

i. Het bodemdecreet van 27 oktober 2006

Op het verkochte goed werden en worden geen bodemvervuilende activiteiten uitgevoerd.



De verkoper verklaart dat op de verkochte grond geen activiteiten werden of worden uitgevoerd die een risico inhouden voor bodemverontreiniging.

De lijst met activiteiten die een risico inhouden voor bodemverontreiniging staat in bijlage 1 van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO) of bijlage 1 (kolom 8) van het Besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II). De wettelijke basis daarvoor is artikel 6 van het Bodemdecreet.

De verkoper verklaart dat er een bodemattesten werd afgeleverd door OVAM op 04/02/2026 en refertenummers:

- 20260078661 voor perceel 3164C;
- 20260078662 voor perceel 3167C;
- 20260078704 voor perceel 3132E.

De bodemattesten bepalen telkens:

"Inhoud van het bodemattest:

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

Extra informatie:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

Informatie uit de gemeentelijke inventaris:

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

Uitspraak over de bodemkwaliteit:

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

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 koper bevestigt dat hij een kopie van het bodemattesten heeft gekregen en dat hij de inhoud kent.

ii. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Overeenkomstig artikel 5.2.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bevestigt de verkoper dat de volgende stedenbouwkundige informatie werd verstrekt, zoals opgenomen in



de vastgoedinformatie verkregen bij de bevoegde overheid d.d. 05/02/2026, waarvan de koper verklaart een kopie te hebben ontvangen.

De koper is ervan op de hoogte dat:

- artikel 4.2.1 van de Codex dat een opsomming bevat van de vergunningsplichtige handelingen maar dat provinciale en/of gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen deze opsomming kunnen aanvullen;
- wat de niet-bebouwde gedeelten van voorschreven goed betreft, geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht, zolang de vergunning niet is verkregen;
- indien het goed zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, hij zich zal moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

De verkoper verklaart:

- geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het goed, en #OFWEL: vergunningsplichtige werken te hebben uitgevoerd en dat hiervoor een vergunning werd verleend en dat al deze werken conform die vergunning werden uitgevoerd; #OFWEL: zelf geen vergunningsplichtige werken te hebben uitgevoerd;
- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing;
- dat het voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening;
- bij gebrek aan stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat dergelijke vergunning zou kunnen verkregen worden, geen zekerheid te kunnen geven omtrent de mogelijkheid om op de niet bebouwde delen van het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt;
- geen kennis te hebben van een verworven sociaal beheersrecht op het goed overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen;
- dat het goed niet is opgenomen op de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen en leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en daartoe ook geen betekeningen te hebben ontvangen;
- niet is opgenomen op de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten en daartoe ook geen betekeningen te hebben ontvangen;
- dat het goed evenmin het voorwerp vormt van een opeising door de burgemeester van de gemeente waar het goed gelegen is op grond van artikel 134bis van de Gemeentewet.



I. Stedenbouwkundige bestemming volgens de benamingen gebruikt in het plannenregister en volgens:

- **Het gewestplan Gentse en Kanaalzone d.d. 14/09/1977: Woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde.** De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.
- **Het Bijzonder Plan van Aanleg "Binnenstad - Deel Begijnhof/Prinsenhof" d.d. 18/07/1989,** met onder meer bestemming als zone voor gemeenschapsuitrusting, klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern en bestaande referentiehoogte (voor zover van toepassing).
- **Het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan - Afbakening grootstedelijk gebied Gent d.d. 16/12/2005: Natraject.**

II. Vergunningen:

Voor perceel 3164 C P0000 (Abrahamstraat 13-15):

- Het uitbreiden van het archiefgebouw. Dossiernummer Litt. A-2-71 – referentienummer 44021_2008_109896 d.d. 28/06/1971.

Voor perceel 3167 C P0000:

- Geen stedenbouwkundige vergunningen, meldingen, omgevingsvergunningen, milieuvergunningen of vergund geachte gebouwen gekend.

Voor perceel 3132 E P0000:

- Vergund geachte gebouwen → onweerlegbaar. Dossiernummer 15/667 – referentienummer 44021_2011_186595 d.d. 30/06/2011. Functie gebouw: Handel, horeca en diensten.
- De koper wordt erop gewezen dat derde belanghebbenden deze beslissing nog kunnen aanvechten tot 45 dagen nadat zij feitelijk kennis namen van de registratiebeslissing.



III. Verkavelingsvoorschriften

geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of verkavelingsvergunning van toepassing is

IV. Voorkeursbesluit of projectbesluit

Het goed is niet opgenomen in een voorkeursbesluit of een projectbesluit in het kader van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

V. Stedenbouwkundig misdrijf en herstelmaatregelen

Er is geen sprake van een stedenbouwkundig misdrijf en er werden geen herstelmaatregelen opgelegd.

VI.

niet het voorwerp uitmaakt van een beveiligingsmaatregel of publieke herstelmaatregel als vermeld in artikel 2, 10° en 23°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

VII.

niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 van de VCRO. De verkoper verklaart dat hij niet op de hoogte is van de aanduiding van het goed als watergevoelig openruimtegebied.

iii. Kaderdecreet Handhaving – Raadpleging Maatregelenregister

Volgens een consultatie van het maatregelenregister op # bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.



iv. Decreet natuurbehoud

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

v. Bosdecreet

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

vi. Decreet betreffende het Onroerend Erfgoed

De verkoper verklaart dat het goed:

- is aangeduid als **beschermd monument “Berg van Barmhartigheid”** van 20-07-1943 tot heden met ID-nummer 10266 (voor het perceel 3164C).
- is aangeduid als **vastgesteld bouwkundig erfgoed “Berg van Barmhartigheid en woning van de beheerder”** van 20-06-2023 tot heden met ID-nummer 132121 (voor het perceel 3164C).
- is aangeduid als **vastgesteld bouwkundig erfgoed “Classicistisch burgerhuis”** van 20-06-2023 tot heden met ID-nummer 132133. (voor het perceel 3167C)
- is aangeduid als **vastgestelde archeologische zone “Historische stadskern van Gent”** van 19-02-2016 tot heden met ID-nummer 11888.
- is aangeduid als **UNESCO-werelderfgoedbufferzone “Belfort, Lakenhal en Mammelokker: buffer”** van 04-12-1999 tot heden met ID-nummer 15013.

vii. Stookolietank

De verkoper verklaart dat zich in het goed bij zijn weten geen stookolietank bevindt.

viii. Postinterventiedossier

Een postinterventiedossier bevat nuttige informatie over bouwwerken die zijn uitgevoerd op het verkochte goed. Partijen zijn op de hoogte van het belang van het dossier.

De verkoper verklaart dat er op het verkochte goed geen werken zijn uitgevoerd sinds 1 mei 2001 waarvoor een postinterventiedossier (PID) vereist is conform de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

ix. Keuring Elektrische Installaties

Partijen verklaren dat het goed geen wooneenheid is voorzien is van een “huishoudelijke elektrische installatie” zoals bedoeld in de desbetreffende regelgeving.



De verkoper legt een verslag voor opgemaakt door ACA VZW op 7 juli 2026 waaruit blijkt dat de deskundige besluit dat de installatie niet voldoet aan de reglementaire voorschriften.

De koper zal zelf zorgen voor de uitvoering van de werken nodig om de eventueel vastgestelde overtredingen te doen verdwijnen en, in voorkomend geval, de periodieke controle.

De koper verklaart er van op de hoogte te zijn dat een nieuwe keuring dient uitgevoerd te worden uiterlijk op 7 juli 2031.

x. Energieprestatiecertificaat

De verkoper beschikt voor het goed over een geldig energieprestatiecertificaat met als certificaatnummer 20260907-0010067590-NR-1, opgemaakt door de heer Wesley De Mey voor Egeon Ingenieurs op 7 september 2026 met een energiescore van 625kWh/m²/jaar en een label G.

Een kopie van het certificaat werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen. Het origineel zal aan de koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

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

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

xi. Renovatieverplichting voor residentiële gebouwen of residentiële gebouweenheden

Het goed is een residentieel gebouw/residentiële gebouweenheid.

Het energielabel is D of beter, dus de renovatieverplichting geldt niet.

xii. Waterbeleid

De verkoper beschikt over de overstromingsrapporten vervat in de vastgoedinformatie afgeleverd op 5 februari 2026. Uit deze rapporten blijkt het volgende:

Het goed is:

- niet gelegen in een risicozone voor overstromingen;
- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;
- niet gelegen in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;
- niet gelegen in een signaalgebied.



Het goed heeft de volgende overstromingsscores:

- voor het perceel 44815F3164/00C000 een perceelscore (P-score) B en een gebouwscore (G-score) B, waarbij B staat voor 'kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering';
- voor de percelen 44815F3167/00C000 en 44815F3132/00E000 een perceelscore (P-score) A, waarbij A staat voor 'geen overstroming gemodelleerd'.

Voor perceel 44815F3132/00E000 heeft tevens het aanwezige gebouw een gebouwscore (G-score) A, waarbij A staat voor 'geen overstroming gemodelleerd'.

Voor perceel 44815F3167/00C000 werd geen gebouwscore vastgesteld aangezien op dit perceel geen gebouw voorkomt.

xiii. Asbestattest

Op het goed bevinden zich verschillende toegankelijke constructies van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt over een geldig asbestattest met als certificaatnummer 20260529-000266.000, opgemaakt door meneer Jelle Onsea voor Comfortinvest op 29/05/2026.

De inhoud van dit attest werd door de verkoper meegedeeld aan de koper.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Eindconclusie:

Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 Asbestmaterialen

3 Beperkingen

0 Uitsluitingen"

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

- 1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
- 2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;
- 3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.



De koper zal volledig instaan voor de veilige verwijdering en verwerking van het asbest conform de geldende wetgeving.

Artikel 10. Kosten

Alle kosten, rechten en erelonen betreffende de authentieke akte van deze verkoop uitsluitend ten laste van de koper, met uitsluiting van de kosten leveringsplicht.

Artikel 11. Prijs

- Onderhavige verkoop is gedaan en aanvaard tegen de prijs van:
.....EURO (..... EUR).
- Partijen worden gewezen op de wetgeving ter bestrijding van de witwas d.d. 18 september 2017, hetwelk in artikel 66, § 2 het volgende verplicht stelt: de prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van overschrijving.
- Binnen de tien kalenderdagen na het tekenen van deze overeenkomst door beide partijen, wordt er door de koper een waarborg betaald ten bedrage van 10% van de verkoopprijs zijnde euro (..... EUR) via overschrijving van de rekening BE..... bij de bankinstelling op naam van naar de derdenrekening van **NOTAS, geassocieerde notarissen, met nummer BE24 7350 5120 1638**
- Het resterende saldo van de koopsom, hetzij euro (..... EUR) is betaalbaar uiterlijk bij het verlijden van de akte bij middel van bancaire overschrijving vanuit de rekening van waaruit de waarborg werd betaald en/of een eventuele hypothecaire lening.
- De koper en verkoper verklaren geïnformeerd te zijn over de draagwijdte van artikel 2.9.3.0.1., § 2 Vlaamse Codex Fiscaliteit dat stelt : “De belastbare grondslag mag in geen geval lager zijn dan de verkoopwaarde van de overgedragen onroerende goederen”, inzonderheid met betrekking tot de grenswaarde van 220.000€ of 240.000€ die is verbonden aan de mogelijke toepassing van de rechtenvermindering binnen het Vlaams verkooprecht. Ingeval van prijsbewimpeling of doelbewuste tekortschatting kan VLABEL steeds art. 2.9.3.0.1, §2 VCF invoeren. Als de verkoopprijs manifest lager is dan de verkoopwaarde kan de Vlaamse fiscus op basis van die bepaling overgaan tot een



raming van de verkoopwaarde, om die dan vervolgens aan te wenden als belastbare basis voor de berekening van het verkooprecht.

Artikel 12. sancties

- In geval van vertraging in de betaling zal er door de koper van rechtswege en zonder ingebrekestelling te rekenen vanaf het opeisbaar zijn van de betaling, een nalatigheidinterest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijke interestvoet, verhoogd met 2 % per jaar op het verschuldigd gebleven bedrag.
- Als de overeenkomst echter valt onder toepassing van het Wetboek van economisch recht (WER) en de koper een consument is, zal de verkoper bij laattijdige betaling eerst een ingebrekestelling (in de vorm van een eerste herinnering) versturen aan de koper overeenkomstig artikel XIX.2 WER. Vanaf het verstrijken van een termijn van veertien kalenderdagen die ingaat op de derde werkdag na verzending van de herinnering per post of op de kalenderdag na verzending langs elektronische weg, zal de koper zonder verdere ingebrekestelling de voormelde nalatigheidsinterest verschuldigd zijn op de nog te betalen som, waarbij de interest evenwel in voorkomend geval beperkt wordt tot de wettelijke rentevoet voor betalingsachterstand bij handelstransacties.
- Indien de authentieke akte door de fout van één der partijen niet verleden kan worden, dan zal de andere partij de keuze hebben, nadat een door haar aan de in gebreke blijvende partij bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot verrichte aanmaning 15 dagen zonder gevolg is gebleven,
 - ofwel de ontbinding van de verkoop te vorderen, in welk geval door de nalatige partij een schadevergoeding gelijk aan 10 % van de koopsom zal verschuldigd zijn ten titel van forfaitaire schadevergoeding;
 - ofwel de gedwongen uitvoering van de verkoop na te streven;

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

Artikel 13. Notariskeuze

Koper en verkoper erkennen op de hoogte te zijn van het feit dat zij elk afzonderlijk het recht hebben om hun notaris te kiezen zonder dat deze keuze bijkomende kosten met zich meebrengt.

- voor de verkoper: NOTAS (geassocieerde notarissen), Kouter 27 te 9000 Gent



- o voor de koper:

De partijen verbinden zich er toe om voor het verlijden van de akte voor de instrumenterende notaris op zijn voorstel te verschijnen en dit uiterlijk binnen de 4 maanden vanaf heden vanaf de vervulling van de opschortende voorwaarde waarvan verder sprake.

De partijen werden uitdrukkelijk op de hoogte gesteld van de verplichting van registratie en van de betaling van het verkooprecht binnen de vier maanden na de ondertekening van huidige verkoopovereenkomst of na vervulling van de opschortende voorwaarden.

Artikel 14. Keuze van woonplaats

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op hun bovenvermeld adres.

Artikel 15. Geschillen

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

Artikel 16. Diversen

- o De ongeldigheid of niet afdwingbaarheid van enig beding of enige clause van deze overeenkomst zal niet resulteren in de ongeldigheid of niet afdwingbaarheid van enige andere bepaling van deze overeenkomst of van deze overeenkomst in haar geheel.

In het geval dat de geldigheid of de afdwingbaarheid van deze overeenkomst of van enige bepaling daarvan betwist wordt, verbinden de partijen er zich toe al datgene te doen dat redelijkerwijze noodzakelijk of raadzaam is om zulke bepaling en deze overeenkomst volledig van kracht en in werking te houden of zulke bepaling te vervangen door andere bepalingen die economisch gezien substantieel een werking hebben voor de partijen die de werking van de betwiste bepaling(en) zo goed mogelijk benadert.

- o Geen enkel(e) onthouding of nalaten door enige partij om haar rechten onder enige bepaling van deze overeenkomst uit te oefenen of af te dwingen, zal een afstand daarvan inhouden. Evenmin zal zulk(e) onthouding of nalaten een afstand inhouden van het recht van die partij om enige andere bepaling van deze overeenkomst af te dwingen.

Geen bepaling die deze overeenkomst wijzigt, er iets aan toevoegt of weglaat, of ze beëindigt, zal aan een partij kunnen worden tegengeworpen, tenzij die bepaling schriftelijk is opgemaakt en ondertekend door de partijen.



- o Deze overeenkomst bevat de volledige overeenkomst tussen de partijen met betrekking tot het voorwerp ervan en vervangt alle vroegere brieven, verklaringen of overeenkomsten desbetreffend.

Artikel 17. Opschortende voorwaarden

Onderhavige verkoop wordt gesloten onder volgende opschortende voorwaarde:

De koper verklaart te weten en aanvaardt zonder enig voorbehoud dat onderhavige (ver)koopovereenkomst slechts mogelijk en uitvoerbaar is mits deze beslissing niet wordt geschorst en/of vernietigd door de toezichthoudende overheid in het kader van het bestuurlijk toezicht.

Gedaan te Gent, op

Opgemaakt in twee exemplaren te Gent. Iedere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de koper(s),

.....

Voor de verkoper,

Algemeen directeur,
lid van het
directiecomité

Frank Van Goethem

