



## **GULDEN ROOS BRUGGE**

### **RESERVATIEOVEREENKOMST**

**De ondergetekende(n):**

De heer en/of mevrouw en/of vennootschap \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Adres \_\_\_\_\_

Tel - GSM \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

Verder: "**de kandidaat-koper**", zelfs indien ze met meerderen zijn

**De kandidaat-koper verzoekt de ontwikkelaar tot een recht van reservering met onderstaande bepalingen:**

#### **VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTINGEN**

1. De **Naamloze Vennootschap "CAAAP"** (hierna ook Ontwikkelaar) met zetel te Gent (Sint-Denijs-Westrem), Poortakkerstraat 94, ondernemingsnummer 0508.557.736, is ontwikkelaar van een **nieuwbouwproject** met **38** appartementen, **10** grondgebonden woningen en een ondergrondse parking, genoemd "**GULDEN ROOS**", op te richten op een perceel grond gelegen te Brugge, langsheen de Gulden-Vlieslaan 32-35, Groenestraat 62, Rozendal 25-27-37.
2. De **Naamloze Vennootschap "ARTES TERRA"**, (hierna ook grondeigenaar) met zetel te 9150 Kruikeke, Burchtstraat 89, ondernemingsnummer 0534.959.156, is grondeigenaar van de grond van voormeld nieuwbouwproject '**GULDEN ROOS**'.
3. De grond is gelegen te Brugge, aan de Groenestraat, Rozendal, Beenhouwersstraat, Gulden-Vlieslaan, en is volgens titel en recent kadastraal uittreksel bekend onder Brugge, vierde afdeling, sectie D, deel

van nummer 103/03 K 2 P0000, nummers 73 T2 P0000, 73 V2 P0000, 79 K P0000, 79 P P0000 en deel van nummer 80 F P0000.

4. De ontwikkelaar heeft de intentie om op voormeld perceel grond een onroerend complex te ontwikkelen en te bouwen, bestaande uit 38 appartementen, 10 grondgebonden woningen en een ondergrondse parkeergarage. Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor het project werd verleend op 17 augustus 2020 (*OMV\_2019125379: voorwaardelijke vergunning voor het slopen van een rijhuis, oude magazijnen en autobergplaatsen en realisatie van een woonproject*) en is – gezien het verstrijken van de bezwaartermijn - definitief uitvoerbaar. Dit onder voorbehoud van eventuele aanvullende vergunningsaanvragen die nog hangende zijn.
5. De grondeigenaar heeft een recht van opstal en toelating tot bouwen gevestigd in het voordeel van de ontwikkelaar. Dit zal tevens in de verkavelingsakte bevestigd worden.
6. De verkavelingsakte en statuten van de deelgebouwen “**GULDEN ROOS**”, zullen verleden worden voor het ambt van “Blontrock & Vermeersch”, geassocieerde Notarissen te Brugge.

## **ART 1: VOORWERP VAN DE RESERVERING**

Het voorwerp van de reservatie is:

De op te richten **woning** op en met de grond met nummer \_\_\_\_\_ gelegen in het project “**GULDEN ROOS**”, met een onverdeeld aandeel in het aanpalend kruiwagenpad.

Het **appartement/penthouse/duplex/** met nummer \_\_\_\_\_ gelegen op het gelijkvloers / de \_\_\_\_\_ verdieping, deel uitmakend van het nog op te richten gebouw **met nummer** \_\_\_\_\_ in het project “**GULDEN ROOS**”, omvattende:

- o in privatieve en exclusieve eigendom: het **appartement/penthouse/duplex/** aangeduid op het grondplan in bijlage. Voor de terrassen en tuinen geldt een privaat en exclusief genot en gebruik.
- o in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: een nog te bepalen aandeel in de gemene delen van een (deel-)gebouw van het project “**GULDEN ROOS**”,.

De **parkeerplaats/garagebox/berging** met nummer \_\_\_\_\_ gelegen in de nog op te richten ondergrondse parkeergarage in het project “**GULDEN ROOS**”, omvattende:

- o in privatieve en exclusieve eigendom: de parkeerplaats/garagebox/berging aangeduid op het grondplan in bijlage.
- o in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: een nog te bepalen aandeel in de gemene delen van het deelproject ‘ondergrondse parkeergarage’ van het project “**GULDEN ROOS**”.

## **ART 2: RESERVERING**

De ontwikkelaar reserveert hierbij de voorschreven privatieven voor de kandidaat-koper, zodanig dat de kandidaat-koper een recht heeft om de hierboven beschreven privatieven aan te kopen op het moment dat:

- de akte statuten van het complex Gulden Roos zijn verleden (voor aankoop van het appartement, garage, parkeerplaats, berging);
- een definitief uitvoerbare omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden is verkregen alsook de verkavelingsakte van het nieuwbouwproject Gulden Roos wordt verleden. Er is hiertoe op heden een aanvraag bij Stad Brugge hangende.
- een definitief uitvoerbare omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt verkregen voor het gebouw waarin voormelde privatieven zijn gelegen voor zover er voor het specifieke gebouw een wijzigende vergunningsaanvraag lopende is;
- aan alle dwingende voorwaarden en verplichtingen is voldaan in het kader van de wettelijke informatieplicht opgelegd aan de verkoper (ontwikkelaar & grondeigenaar) door de Woningbouwwet;

- en aan alle dwingende voorwaarden en verplichtingen is voldaan opgelegd door artikel 5.2.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (verplichte vermeldingen in een onderhandse verkoopovereenkomst) is voldaan;

en voor en mits de prijs van:

Unit(s)	Verkoopprijs exclusief kosten(*)	Alternatieven tijdens lanceringsperiode
App/woning nr. _____	_____ EUR	1. Unit nr. _____
Parkeerplaats/-box nr. _____	_____ EUR	2. Unit nr. _____
Berging nr. _____	_____ EUR	3. Unit nr. _____

(\*) Deze prijs is **exclusief BTW** (voor de constructies en bijdrage infrastructuur), registratiebelasting (voor de grondwaarde), aansluitingskosten nutsvoorzieningen, meerwerken, bijkomende kosten, deelname in de kosten van de verkavelingsakte en statuten van mede-eigendom en notariskosten.

De betalingsmodaliteiten:

Binnen een week (7 kalenderdagen) na ondertekening van dit document wordt door de kandidaat-koper een reserveringsvergoeding betaald (zie art.4).

3

Bij het ondertekenen van de verkoopovereenkomst zal een waarborg van 5% van de totale prijs verschuldigd zijn door de kandidaat-koper. Op dat moment zal de in art.4 bepaalde reserveringsvergoeding, voor zover betaald, als deel van deze waarborg worden aangerekend.

Bij het ondertekenen van de notariële akte zal verschuldigd zijn:

- de grondprijs, waarop voormelde waarborg op het ogenblik van het verlijden van de notariële akte als voorschot op zelfde grondprijs zal worden aangerekend en de infrastructuurkosten;
- de opeisbare schijven (opgenomen in de onderhandse verkoopovereenkomst) van de constructieprijs + BTW, op voorlegging van het verplichte attest van de architect m.b.t vordering constructies;
- registratiebelasting, **provisie in de aansluitingskosten nutsvoorzieningen**, bijkomende kosten, deelname in de kosten van de verkavelingsakte en statuten en reglement van interne orde en notariskosten.

**ART 3: OMZETTING VAN DE RESERVATIE**

Na vervulling van:

- het verlijden van de verkavelingsakte en/of de akte statuten van het complex Gulden Roos;
- het verkrijgen van een definitief uitvoerbare omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en stedenbouwkundige handelingen voor de woning /het gebouw waarin voormelde privatieven zijn gelegen;
- en het voldoen aan alle dwingende voorwaarden en verplichtingen in het kader van de wettelijke informatieplicht opgelegd door de Woningbouwwet en VCRO

zal de ontwikkelaar de kandidaat-koper **uitnodigen om gebruik te maken van zijn recht en om de reservering om te zetten in een verkoopovereenkomst.**

Deze uitnodiging wordt door de ontwikkelaar aan de kandidaat-koper gericht bij e-mail.

Indien de kandidaat-koper ingaat op deze uitnodiging, zal de kandidaat-koper zich dienen aan te bieden op de afspraak die door de ontwikkelaar zal gemaakt worden ter ondertekening van de verkoopdocumenten, waarbij volgende documenten zullen overhandigd worden:

- koop/verkoopcompromis woning/nieuwbouwappartement in oprichting onder de Woningbouwwet, met eventueel parkeerplaats, garagebox of ondergrondse berging in oprichting;
- het definitief verkooplastenboek van het nieuwbouwappartement;
- het definitief verkoopplan van het nieuwbouwappartement;
- het definitief verkoopplan van de eventuele autostaanplaats, garagebox of privatieve ondergrondse berging in oprichting;
- een kopie van de verkavelingsakte en/of de akte statuten van het complex "GULDEN ROOS" en het reglement van interne orde.
- Omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, stedenbouwkundige informatie en bodemattest.

Door het sturen van de uitnodiging aan de kandidaat-koper tot het ondertekenen van de verkoopovereenkomst komt de verkoop zelf nog niet tot stand.

**De VERKOOP zelf komt pas tot stand na het ondertekenen van de verkoopovereenkomst, op welk moment aan alle dwingende voorwaarden en verplichtingen zal zijn voldaan in het kader van de wettelijke informatieplicht opgelegd aan de verkoper (ontwikkelaar & grondeigenaar) door de Woningbouwwet en de VCRO. De kandidaat-koper verbindt er zich toe de notariële akte met betrekking tot de koop te verlijden binnen een periode van 2 maanden volgend op de ondertekening van de verkoopovereenkomst, behoudens akkoord van de ontwikkelaar en grondeigenaar met een andere termijn.**

#### **ART 4: RESERVERINGSVERGOEDING**

De kandidaat-koper verbindt er zich toe een "**reserveringsvergoeding**" van vijfduizend euro (5.000 EUR) per aangekocht **appartement/penthouse/woning** te storten op de derdenrekening van notarissen Blontrock & Vermeersch, Geassocieerde notarissen, te weten **KBC KREDBEBB BE06 7360 0443 8422** binnen de week na ondertekening van dit document, met vermelding van "GR - DEELGEBOUW nr. ...- naam aangekochte unit - naam kandidaat-koper" (bv. "GR – GEBOUW A' - app A' 0.1 - Tim Janssens").

De reservering vervalt indien voornoemde reserveringsvergoeding niet betaald is binnen de voormelde termijn van één week (7 kalenderdagen).

Wanneer de kandidaat-koper gebruik maakt van zijn recht van reservering en de verkoopovereenkomst wordt getekend zal voornoemde reserveringsvergoeding aangerekend worden als deel van de waarborg op de grondwaarde van de betreffende privatieven (5% op de verkoopprijs) betaalbaar bij de ondertekening van de verkoopovereenkomst.

Indien de voorwaarden zoals hierboven niet binnen de 6 maanden vanaf heden worden vervuld, vervalt de reservering en wordt de reserveringsvergoeding teruggestort aan de kandidaat-koper. Hierbij is de ontwikkelaar de kandidaat-koper geen enkele schadevergoeding verschuldigd.

Indien de kandidaat-koper, na daartoe te zijn uitgenodigd zoals hierboven vermeld, om één of andere reden niet wenst in te gaan op de mogelijkheid tot aankoop dan zal de reserveringsvergoeding definitief verworven zijn door de ontwikkelaar als forfaitaire vergoeding voor de huidige reservering.

#### **ART 5: BIJZONDERE BEPALINGEN**

De reservering is niet overdraagbaar zonder toestemming van de ontwikkelaar.

De omzetting van de reservering kan niet partieel voor een deel van voorschreven privatieven.

De reservering blijft gelden tot een periode van maximaal 6 maanden na ondertekening ervan.

De ontwikkelaar bevestigt dat hij geen eerdere nog lopende reserveringen heeft verleend aan derden op hierboven beschreven privateven en dit gedurende de voormelde termijn ook niet zal doen.

Wanneer de verkoopovereenkomst ondertekend is, heeft de reservering geen enkele waarde meer. De verkoopovereenkomst primeert op alle bepalingen opgenomen in de reservering.

Wanneer de kandidaat-koper zijn recht tot reservering ontziet (bij aangetekend schrijven) vervalt de reservering onmiddellijk en kan de kandidaat-koper geen enkele aanspraak meer maken op zijn recht tot reservering noch op de gestorte reserveringsvergoeding.

Indien de kandidaat-koper binnen een periode van 20 kalenderdagen niet ingaat op de uitnodiging van de ontwikkelaar (per e-mail) tot ondertekenen van de verkoopovereenkomst vervalt de reservering van rechtswege na het verstrijken van de gemelde termijn en kan de kandidaat-koper geen enkele aanspraak meer maken van zijn recht tot reservering, noch op de gestorte reserveringsvergoeding.

De verkoopovereenkomst komt pas tot stand nadat de kandidaat-koper gebruik gemaakt heeft onder de voorwaarden hierboven uiteengezet van zijn recht van reservering na daartoe door de ontwikkelaar te zijn uitgenodigd.

De kandidaat-koper verklaart kennis te hebben genomen van:

- de inhoud van huidig reserveringsdocument;
- het verkoopplan waarop de aangekochte unit staat aangeduid;
- de verkoopprijs;
- het verkooplastenboek.

De kandidaat-koper zal aanduiden als zijn notaris: \_\_\_\_\_

De kandidaat-koper verklaart de inhoud van deze documenten te begrijpen en deze te aanvaarden en zal een kopij van zijn identiteitskaart (voor- en achterzijde) door te sturen via mail (info@guldenroos.be)

Opgemaakt te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ 2021. In zoveel exemplaren als er belanghebbende partijen zijn. Iedere partij erkent een exemplaar alsmede de bijlagen te hebben ontvangen.

<b><u>DE KANDIDAAT-KOPER(S)</u></b> (eigenhandig geschreven "gelezen en goedgekeurd", indien meerdere kopers en/of echtgenoten onder huwelijksstelsel van gemeenschap van goederen: ondertekening van beiden vereist)	<b><u>DE GRONDEIGENAAR EN ONTWIKKELAAR</u></b> Artes Terra nv, alhier vertegenwoordigd door MATTERHORN BV of LODE WAES BV CAAAP nv, alhier vertegenwoordigd door MATTERHORN BV of LODE WAES BV
--	--