

Verkoop 00-01-2826/006 - AVDC  
5 maart 2018 HET JAAR TWEEDUIZEND ACHTTIEN.  
REP: 2018/009071 Op vijf maart.

Voor ons, Meester Paul WELLENS, notaris met standplaats te Mortsel, die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "Notaris Paul Wellens BV BVBA", met zetel te 2640 Mortsel, Eggestraat 28, bewaarder van de minuut met tussenkomst van Meester Tom BOGAERT, notaris met standplaats te Wilrijk, die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "Notaris Tom Bogaert BV BVBA", met zetel te 2610 Wilrijk, Jules Moretuslei 342.

**ZIJN VERSCHENEN :**

De heer **HUYBRECHTS-LEMMENS Peter Eugène Achiël**, geboren te Schoten op acht maart negentienhonderd negenenzestig, rijksregisternummer 69.03.08-347.10, weduwnaar van de heer BOSMAN Hugo Cyriel Edmond Leontine en bevestigend geen verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd, wonende te 2610 Antwerpen (Wilrijk), Koornbloemstraat 194. Hierna onveranderlijk genoemd "**de verkoper(s)**".

Die verklaren bij deze te verkopen voor vrij en onbelast van alle schulden, hypotheken en voorrechten, en van alle in- en overschrijvingen hoegenaamd, aan en in voordeel van:

Hierna onveranderlijk genoemd "**de koper(s)**", voor rekening van de huwelijksgemeenschap die tussen hen bestaat.

Toelichting van de akte - voorlezing van de akte:

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat de comparanten steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling in de akte, alvorens deze te ondertekenen.

De comparanten erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van wat voorafgaat en verklaren dat al hun identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt de comparanten mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen dit op prijs stelt, alsook indien minstens één van hen meent dat het ontwerp van akte niet tijdig is meegedeeld.

Hierop verklaren al de comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp van akte tijdig voor het verlijden ervan ontvangen hebben en dat zij hiervan kennis hebben genomen en op de integrale voorlezing van de akte geen prijs stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog worden aangebracht aan het ontwerp van akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

**BESCHRIJVING VAN HET VERKOCHTE GOED :**

**Stad ANTWERPEN, 43ste afdeling - WILRIJK, 2de afdeling**

In een appartementsgebouw op en met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen **Jules Moretuslei 153/155**, blijkens titel op het kadaster bekend geweest, wijk A, nummer 200/X/15 P0000, met een oppervlakte van driehonderd en acht vierkante meter (308 m<sup>2</sup>) en thans op het kadaster bekend wijk A nummer 200/X/15 P0001 voor een zelfde oppervlakte:

**1. Het appartement op de tweede verdieping**, rechts vanuit de straat gezien, ge-merkt "2B" , omvattende:

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom met inkomdeur, hal, living, bad-kamer met w.c., keuken, 1 slaapkamer.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdzestig/duizendsten (160/1.000sten).

Thans op het kadaster bekend wijk A nummer 200/X/15 P0005

**2. De kelder** gemerkt "K4", onderaards:

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom: de kelderruimte zelf.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/duizendsten (5/1.000sten).

Thans op het kadaster bekend wijk A nummer 200/X/15 P0010

Statuten

Zoals deze goederen meer uitvoerig beschreven zijn in de statuten van het appartementsgebouw verleden voor notaris Tom Bogaert te Antwerpen-Wilrijk op 23 februari 2006, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 10 maart daarna, onder referte 59-T-10/03/2006-05084.

Hierna genoemd "**het (de) (verkochte) goed(eren)**".

**Eigendomsaanhaling:**

Voorschreven eigendom hoort toe aan de verkoper in deze als volgt:

Oorspronkelijk hoorde voorschreven eigendom toe aan de heer BOSMAN Hugo Cyriel Edmond Leontine, om het aangekocht te hebben van mevrouw DONKERS Greta Louisa Rosa Maria en mevrouw DONKERS Louisa Joanna Paula, blijkens akte verleden voor notaris Tom Bogaert te Antwerpen-Wilrijk op 23 februari 2006, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 14 maart daarna, onder referte 59-T-14/03/2006-05240.

De heer BOSMAN Hugo is overleden te Antwerpen (Wilrijk) op 5 maart 2015, nalatende als enige wettelijke en reservataire

erfgenamen zijn overlevende echtgenoot de heer HUYBRECHTS-LEMMENS Peter en zijn dochter uit zijn eerste huwelijk, mevrouw BOSMAN Lieve.

De echtgenoten BOSMAN-HUYBRECHTS-LEMMENS waren gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen, blijkens huwelijkscontract verleden voor notaris Floris Hendrickx te Wilrijk op 10 september 2004. Bij zijn authentiek testament gedictieerd aan notaris Floris Hendrickx te Wilrijk op 30 juli 1999, heeft de heer BOSMAN Hugo het grootst beschikbaar deel van zijn nalatenschap vermaakt aan de heer HUYBRECHTS-LEMMENS Peter.

Bijgevolg kwam zijn nalatenschap toe aan zijn overlevende echtgenoot, de heer HUYBRECHTS-LEMMENS Peter voor de helft in volle eigendom en voor de helft in vruchtgebruik en aan zijn dochter mevrouw BOSMAN Lieve voor de helft in blote eigendom.

Blijkens akte afstand onverdeelde paarten verleden voor notaris Tom Bogaert te Antwerpen-Wilrijk op 17 mei 2016, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 20 mei daarna, onder referte 59-T-10/05/2016-09145, heeft mevrouw BOSMAN Lieve haar onverdeelde paarten in voorschreven eigendom te weten de helft in volle eigendom afgestaan aan de heer HUYBRECHTS-LEMMENS Peter, verkoper in deze die er derhalve volle eigenaar van werd.

Met welke vaststelling van eigendom de kopers zich zullen moeten vergenoegen, en geen andere titel kunnen eisen dan een afschrift van tegenwoordige akte.

#### **VERKOOPSVORWAARDEN**

De tegenwoordige verkoop is toegestaan en aanvaard onder de volgende lasten, bedingen en voorwaarden:

#### **ALGEMENE VOORWAARDEN**

##### ***Staat - oppervlakte***

De koper zal het eigendom nemen in de staat en de gelegenheid waarin het zich bevond op het ogenblik van de ondertekening van de initiële overeenkomst. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van beschadigingen die tussengekomen zouden zijn sinds het sluiten van de initiële overeenkomst, en dat er niets werd weggenomen van de goederen die als onroerend zijn verbonden aan het verkochte goed.

De koper kan geen enige klacht of vordering doen gelden wegens onjuistheid van maat of oppervlakte, hoe groot het verschil ook weze, zelfs overtrof dit één/twintigste, onnauwkeurigheid in de beschrijving, gesteldheid van de bodem, ongemakken, herstellingen, toestand van het goed, zelfs voldeed deze niet aan de vereisten van de bevoegde overheden, gebreken zo zichtbare als onzichtbare, stoornis, hindernis of welke andere reden ook, behoudens hetgeen hierna vermeld wordt onder de rubriek 'bodemdecreet'.

De kadastrale gegevens opgenomen in deze akte worden louter ter informatieve titel gegeven.

**Erfdienstbaarheden**

Het goed wordt verkocht met al zijn lijdende en heersende, durende en niet-voortdurende, zicht- en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn. Het staat de koper vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico.

De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed, en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden, met uitzondering van de erfdienstbaarheden die vermeld zijn in de statuten van het gebouw. De koper treedt dienaangaande in alle rechten en verplichtingen van de verkoper voor zover die bepalingen nog van toepassing zijn.

**Eigendom - gebruik - genot**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed verhuurd is. De koper zal er de eigendom van hebben vanaf heden en het genot door de inning van de huurgelden te rekenen vanaf heden.

De huidige huurprijs belooft vijfhonderd euro dertien cent (500,13 €) per maand.

De kopers verklaren van de verkopers het pro rata aandeel in de huur voor de lopende maand maart 2018 ten bedrage van vierhonderd negentien euro zesenvestig cent (419,46 €) ontvangen te hebben, waarover kwijting, dubbel vormend met eventuele andere kwijtingen.

De verkoper verklaart dat er geen huurwaarborg gesteld werd, zodat deze niet dient overgedragen te worden of partijen hierover niet dienen af te rekenen. De koper verklaart hiervan in kennis te zijn.

De koper verklaart volledig ingelicht te zijn over de voorwaarden waarop het bij deze verkochte goed verhuurd is en daaromtrent van de verkoper alle gewenste inlichtingen te hebben verkregen. Hij ontslaat de notaris van alle nadere toelichting dienaangaande.

Ten opzichte van de huurder treedt de koper in alle rechten en verplichtingen van de verkoper onverminderd de rechten die hij als koper kan doen gelden krachtens de wet in zijn hoedanigheid van koper, dit alles zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal tegen hem. Om zelf in het gebruik te treden, zal hij alle wetten en plaatselijke gebruiken moeten in acht nemen.

**Verzekering**

Betreffende de collectieve verzekeringspolissen tegen brand en andere risico's met betrekking tot het bij deze verkochte

goed, is de koper in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkoper die hieruit voortspruiten en dit overeenkomstig de bepalingen hieromtrent aangehaald in de statuten van het gebouw en andere betreffende overeenkomsten. De koper zal verplicht zijn deze lopende verzekeringspolissen voort te zetten en de betrokken verzekeringsmaatschappij of de syndicus op de hoogte te brengen van de verandering van eigenaar, en de verzekeringspremies te betalen vanaf de eerstkomende vervalddag.

#### **Lasten - taksen**

De onroerende voorheffing, gezegd grondbelasting, gebaseerd op het kadastraal inkomen van het bij deze verkochte goed, alsmede alle andere lasten en taksen, moeten door de koper gedragen en betaald worden te rekenen vanaf heden.

De verkopers verklaren van de kopers het pro rata aandeel in de onroerende voorheffing van het lopende jaar ontvangen te hebben, waarmee zij de pro rata bijdrage van de kopers in de onroerende voorheffing van het lopende jaar geregeld achten. Waarover kwijting, dubbel vormend met eventuele andere kwijtingen.

Alle kosten en verhaalbelastingen wegens alle tot op heden uitgevoerde wegen- en rioleringswerken, zijn en blijven ten laste van de verkopers die verklaren dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn. Alle kosten van wegeniswerken welke in de toekomst zouden uitgevoerd worden, vallen ten laste van de koper.

#### **Nutsvoorzieningen**

De tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties in het goed geplaatst door een openbare of een private instelling, zijn niet in de verkoop inbegrepen, en worden aan hun rechthebbenden voorbehouden.

Partijen verklaren ingelicht te zijn over hun rechten en plichten, sinds de vrije energiemarkt, inzake de lopende contracten voor de in het goed aanwezige nutsvoorzieningen, zoals onder andere water, gas en elektriciteit.

De koper verklaart ingelicht te zijn dat hij vanaf zijn ingenottreding de mogelijkheid zal hebben de bestaande contracten of abonnementen met betrekking tot water, gas, elektriciteit of enige andere distributiedienst zoals televisie en dergelijke meer, hetzij over te nemen, hetzij hiervoor contracten af te sluiten bij een door hem gekozen maatschappij.

#### **BIJZONDERE VOORWAARDEN**

##### **Mede-eigendom - statuten - gemeenschappelijke lasten**

De koper verklaart zich te zullen gedragen naar alle rechten en plichten in de basisakte bedongen, verleden voor notaris Tom Bogaert, met standplaats te Antwerpen-Wilrijk op drieëntwintig februari tweeduizend en zes, overgeschreven op

het derde hypotheekkantoor van Antwerpen op tien maart tweeduizend en zes, onder het formaliteitsnummer 59-T-10/03/2006-05084.

Die akte omvat eveneens:

- het algemeen reglement van mede-eigendom;
- de vermelding van de erfdienstbaarheden;
- de dertigjarige oorsprong van eigendom;
- de plannen van het appartementsgebouw;

De basisakte en aangehechte documenten maken samen één geheel uit. De koper ontslaat ondergetekende notarissen om de voorwaarden ervan en het reglement van mede-eigendom in deze akte op te nemen vermits hij verklaart in het bezit te zijn van een exemplaar ervan en deze wel te kennen.

Hij erkent ook ingelicht te zijn aangaande alle eventuele besluiten van de algemene vergadering die een wijziging brachten aan het reglement van mede-eigendom en interne orde.

Alle akten die overdracht of verklaring van eigendoms- of genotsrechten, de huurcontracten inbegrepen, tot voorwerp hebben zullen de melding moeten bevatten dat de nieuwe belanghebbende kennis heeft van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom en dat hij zich verbindt die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars en dat hij in de plaats gesteld is in alle rechten en verplichtingen die er uit voortvloeien.

A. De verkoper verklaart dat voor het gebouw of de groep van gebouwen waarvan de bij deze verkochte kavel deel uitmaakt syndicus is: "TRENT IMMO" BVBA, met zetel te 2600 Antwerpen (Berchem), Elisabethlaan 108.

De koper erkent voor de ondertekening van de compromis kopie te hebben ontvangen van de documenten en inlichtingen, gegeven door de syndicus overeenkomstig artikel 577-11 § 1. De ondergetekende notaris heeft bij ter post aangetekende brief van **zeventien november tweeduizend zeventien** overeenkomstig artikel 577-11 §2 van het Burgerlijk Wetboek, een kostenstaat opgevraagd bij de gemelde syndicus. Deze heeft daarop geantwoord bij mail van **achtentwintig november tweeduizend zeventien**. De koper verklaart vóór heden een afdruk van deze mail ontvangen te hebben.

B. De partijen zijn ervan op de hoogte dat, overeenkomstig artikel 577-11 § 2, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, slechts gehouden is tot het betalen van de volgende kosten: 1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

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

De kosten die de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, overeenkomstig artikel 577-11 § 2, van het Burgerlijk Wetboek, gehouden is te betalen zijn bij de koper bekend ingevolge het voorafgaandelijk dezer ontvangen van een kostenstaat opgemaakt door de syndicus.

De partijen hebben dientengevolge besloten van de wettelijke gehoudenheid tot het betalen van die kosten in hun onderlinge verhouding alleszins niet af te wijken.

C. De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat:

- overeenkomstig artikel 577-11 §2 lid 5, van het Burgerlijk Wetboek, de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, gehouden is tot het betalen van de periodieke kosten, vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen;

- overeenkomstig artikel 577-11 §5 1°, van het Burgerlijk Wetboek, de verkoper, met betrekking tot het werkkapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, recht heeft op de terugbetaling van het gedeelte van zijn aandeel daarin overeenstemmend met de periode tijdens dewelke hij juridisch geen gebruik meer kon maken van de gemeenschappelijke gedeelten.

D. De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat overeenkomstig artikel 577-11 §5 2°, van het Burgerlijk Wetboek, het aandeel in het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, wordt beschouwd als bijzaak van de kavel, onafscheidelijk daarmee overgedragen op de koper, zodat de verkoper daarop geen enkel recht kan doen gelden, noch ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, noch ten aanzien van de koper. Waar nodig heeft de verkoper hiermede rekening gehouden bij het bepalen van de prijs die hij de koper aanrekent.

E. De verkoper heeft er geen weet van enige kost verschuldigd te zijn aan de vereniging van mede-eigenaars, die de syndicus nog dient op te vragen aan de mede-eigenaars. De verkoper dient de koper alleszins te vrijwaren

voor de kosten, opgevraagd vóór heden, waarop de vereniging van mede-eigenaars alsnog aanspraak zou maken.

#### **INFORMATIEVE DOCUMENTEN EN ATTESTEN**

##### ***Keuringsverslag elektrische installatie***

De verkoper 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, met een elektrische installatie die vóór 1 oktober 1981 in gebruik genomen werd maar niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van **veertien november tweeduizend zeventien** werd door de VZW ACEG te Strombeek-Bever vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het reglement. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal van dit controleonderzoek van de verkoper ontvangen te hebben.

De koper verklaart te weten dat hij over een termijn van achttien maanden beschikt vanaf heden om de gebreken aan de installatie te laten herstellen en de installatie te laten herkeuren, zonder verdere verantwoordelijkheid dienaangaande van de verkoper. De kosten van herstelling en herkeuring zijn ten laste van de koper.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement.

##### ***Energieprestatiecertificaat***

De verkoper verklaart dat voor het bij deze verkochte appartement een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door de VZW Algemene Certificaten voor Elektriciteit & Gas te Grimbergen, erkend energiedeskundige type A op datum van **dertig juli tweeduizend zeventien** met vermelding van unieke code 20170730-0001981661-1 en energetische score 678 kWh/m<sup>2</sup>jaar, één en ander overeenkomstig artikel 9.1.1. en volgende van het Energiebesluit van 19 november 2010 in uitvoering van het Energiedecreet van 8 mei 2009.

Beide partijen verklaren uitdrukkelijk dat de koper reeds op de hoogte gebracht werd van de inhoud van dit certificaat door de ontvangst van een kopie ervan, vóór de ondertekening



van huidige akte. De koper verklaart het origineel certificaat op heden ontvangen te hebben.

De koper bevestigt te weten dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is. Het EPC legt de koper ook geen verplichtingen op om de energieprestatie van de woning te verbeteren overeenkomstig de eventueel in het EPC terzake gesuggereerde maatregelen.

De koper verklaart nog in geen geval aanspraak te kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

Voor meer info, onder meer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het EPC, verwijst instrumenterende notaris naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>.

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

#### **Postinterventiedossier**

Op vraag van de instrumenterende notaris of voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en bevestigt hij dat er aan dit eigendom reeds sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

#### **Stookolietank**

De verkoper verklaart dat er zich in het verkochte goed geen stookolietank bevindt.

#### **Rookmelders - verwarmingsaudit - stooktoestellen - alarminstallatie**

De partijen erkennen ingelicht te zijn over de verplichtingen inzake onder meer de installatie van rookmelders, het uitvoeren van een verwarmingsaudit, het onderhoud en nazicht van stooktoestellen, de registratieverplichting van een alarminstallatie.

#### **ADMINISTRATIEVE TOESTAND**

##### **RUIMTELIJKE ORDENING**

###### **a) Algemeen**

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich 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.

###### **b) Verklaringen van de verkoper**

De verkoper verklaart, voor zover hij zelf bouw-, verbouwings- of afbraakwerkzaamheden heeft verricht aan voorschreven eigendom of enige andere handeling of

activiteit waarvoor een vergunning vereist is, hiervoor de nodige vergunningen te hebben bekomen, en verklaart dat, voor zover hem bekend, voorschreven eigendom op heden het voorwerp niet uitmaakt van enig bouwmisdrijf en dat de vereiste vergunningen werden afgeleverd gelet op de bestemming, dan wel dat het gebouw wordt vermoed vergund te zijn.

Voor alle wijzigingen aan de gebouwen en aan de bestemming ervan zal de koper de toelating moeten vragen aan de bevoegde diensten van stedenbouw. Verder zullen in het algemeen alle reglementen inzake stedenbouw moeten worden nageleefd.

Wat betreft het deel grond horende bij het bij deze verkochte goed verklaart de verkoper dat er geen stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd, noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen bekomen worden en dat bijgevolg geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op gemeld goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Bovendien mag op bedoeld deel grond geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning vatbaar is, op het bij deze verkochte goed worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning niet verkregen is.

In geval van bouwen zal de koper zich moeten gedragen naar de bestaande en toekomstige reglementen en voorschriften door de bevoegde overheden vastgesteld of nog vast te stellen en namelijk alle rooi- en richtlijnen moeten volgen, bepaald hetzij door de gemeentelijke overheid, hetzij door de dienst van stedenbouw, dit alles zonder enige tussenkomst van de verkoper, noch verhaal tegen de verkoper.

**c) Informatieplicht van de instrumenterende notaris**

**1. Stedenbouwkundig uittreksel of informatieschrijven**

Ondergetekende notaris bevestigt dat de stad Antwerpen reeds beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister en dat er derhalve voor het onroerend goed een stedenbouwkundig uittreksel werd afgeleverd op datum van **zesentwintig juli tweeduizend zeventien**, waarvan aan de kopers kennis wordt gegeven en waarvan de kopers verklaren een kopie te hebben ontvangen. De kopers ontslaan ondergetekende notaris-minuuthouder van de integrale opname in onderhavige akte.

**2. Toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex RO**

Ondergetekende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, zoals eveneens blijkt uit de voornoemde stedenbouwkundige informatie:

- 1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt;
- 2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het gewestplan Antwerpen woongebied is;
- 3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43;
- 4° dat er op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex RO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- 5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
- 6° dat het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° Vlaamse Codex RO voor de overdracht verplichte as built-attest niet is uitgereikt en gevalideerd vermits deze bepaling nog niet in werking is getreden;
- 7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

3. Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de kopers op artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Onder meer voor het verrichten van bouwwerken, het ontbossen, het vellen van bomen, het wijzigen van het reliëf, het inrichten van opslag- of parkeerplaatsen, het plaatsen van vaste of verplaatsbare constructies die tot bewoning kunnen worden gebruikt, het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van het goed, het opsplitsen van een woning of het wijzigen van het aantal wooneenheden in een gebouw en het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen, dient voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning bekomen te worden.

**d) Informatie aan de koper**

1. Leegstand

Het verkochte goed is niet opgenomen op de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen of de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

2. Planbatenheffing

De verkopers verklaren geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

3. Risicozone overstromingsgebied - waterparagraaf

1. Blijkens opzoeking via waterinfo.be, gedaan de dato zeventien november tweeduizend zeventien verklaart de instrumenterende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet

betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de instrumenterende notaris, met toepassing van artikel 17bis van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen);
- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

3. De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

4. Onroerenderfgoeddecreet - Onroerenderfgoedbesluit - Beschermd onroerend goed

De verkoper verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Ondergetekende notaris heeft verschijners gewezen op de artikelen 4.1.11 en 6.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet.

5. Rooilijn - onteigening

De verkoper verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsmaatregel of getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting.

6. Klim (het federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

Uit de raadpleging van de KLIM-website (het federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt) op **zeventien november tweeduizend zeventien** blijkt dat de installatiebeheerders ELIA en FLUXYS Belgium betrokken zijn bij het voorschreven goed.

Bij brief van zeventien november tweeduizend zeventien heeft de installatiebeheerder ELIA het volgende gemeld:

*"Naar aanleiding van uw aanvraag via Klim van zeventien november tweeduizend zeventien kunnen wij u melden dat op vermeld adres geen ondergrondse inneming door Elia van toepassing is"*

Bij brief van zeventien november tweeduizend zeventien heeft de installatiebeheerder FLUXYS het volgende gemeld:

*"Onze maatschappij bezit geen aardgasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door uw aanvraag."*

#### 7. Bosdecreet

Na voorlezing te hebben gekregen van artikel 3 van het Bosdecreet, hebben partijen bevestigd dat voorschreven goed niet valt onder de bepalingen van dit decreet.

#### 8. Premies

De koper erkent dat ondergetekende notaris hem gewezen heeft op het bestaan van premies, die onder meer terug te vinden zijn op [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be) en ontslaat de notaris verder van elke verantwoordelijkheid terzake.

#### **VOORKOOPRECHTEN**

De verkopers verklaren dat, voor zover hen bekend, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht of recht van wederinkoop, noch van een wettelijk of decretaal voorkooprecht of voorkeurrecht tot aankoop in het kader van de Vlaamse Wooncode, het Vlaamse decreet op het natuurbehoud en natuurlijk milieu, het Vlaamse Decreet op de Ruimtelijke Ordening, de ruilverkaveling en enige andere overheidsregeling.

De notaris verklaart dat uit zijn opzoeken niet is gebleken dat het goed op heden het voorwerp uitmaakt van een voorkooprecht, een voorkeurrecht tot aankoop of een recht van wederinkoop in voordeel van een derde.

#### **Bepalingen in verband met de bodemtoestand**

1. De verkoper verklaart dat er in de gemene delen of op de grond van het appartementsgebouw waarvan het hierbij verkochte goed deel uitmaakt, noch in de bij deze verkochte privaatieve delen die het voorwerp zijn van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van de Stad Antwerpen heeft bij brief van **zesentwintig juli tweeduizend zeventien** geen melding gemaakt van enige milieuvergunning die voor voorschreven grond werd afgeleverd.



- op heden, het saldo van \_\_\_\_\_ door middel van overschrijving vanuit rekeningnummer 1 \_\_\_\_\_ op naam van \_\_\_\_\_

Over welke sommen tegenwoordige akte dient als bewijs en kwijting, dubbel vormende met alle andere voor het geheel of gedeelte van zelfde sommen reeds gegeven of nog te geven.

#### **ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING**

De Hypotheekbewaarder wordt door de partijen in deze uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving dezer, om welke reden ook.

#### **KOSTEN**

Partijen verklaren dat alle kosten, rechten en erelonen dezer, alsmede de BTW ten laste zijn van de kopers. De kosten die evenwel betrekking hebben op de leveringsplicht, zijn ten laste van de verkopers.

#### **FISCALE VERKLARINGEN**

##### **PRIJSBEWIMPELING**

Ondergetekende notaris waarmerkt aan partijen lezing te hebben gegeven van de eerste alinea van artikel 3.18.0.0.14 VCF inzake de prijsbewimpeling.

##### **VERKLARING IN UITVOERING VAN HET BTW-WETBOEK**

De ondergetekende notaris verklaart lezing gedaan te hebben van artikel 62, paragraaf 2, en artikel 73 van het Wetboek der Belasting over de Toegevoegde Waarde (B.T.W.).

De verkoper verklaart dat de heer Peter Eugène Achiel HUYBRECHTS-LEMMENS BTW-belastingplichtig is onder het nummer BE 0504.713.170.

##### **REGISTRATIEBELASTING**

###### **Kadastraal inkomen**

Kadastraal inkomen van het verkochte goed: nul euro (€0,00) voor de kelder en vijfhonderd vijfenveertig euro (€ 545,00) voor het appartement.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten, het kadastraal inkomen niet in herziening is en dat zij aan het goed geen werken hebben uitgevoerd die van die aard zijn dat zij tot een dergelijke herziening aanleiding kunnen geven.

*DE KOPER:*

###### **Verlaagd tarief**

De koper verklaart geen aanspraak te kunnen maken op het verlaagd tarief van artikel 2.9.4.2.1. §1 VCF.

De koper verklaart tevens geen aanspraak te kunnen maken op het abbatement zoals bepaald in artikel 2.9.3.0.2, §1 VCF.

*DE VERKOPER:*

###### **Teruggave (artikel 3.6.0.0.6, § 2 VCF)**

De instrumenterende notaris informeert de verkoper omtrent de mogelijkheid tot teruggave van registratierechten bij wederverkoop binnen termijn voorzien in artikel 3.6.0.0.6, §2 VCF.

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

#### **Fiscale volmacht**

Partijen geven hierbij volmacht aan het kantoor van Meester Paul WELLENS, Notaris te Mortsel, om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

#### **RECHT OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)**

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

#### **SLOTBEPALINGEN**

##### **BEKWAAMHEID**

Alle verschijnende partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling voorlopige bewindvoerder, voorlopige of definitieve opschorting van betaling in het raam van een gerechtelijke reorganisatie, enzomeer.

##### **VERWIJZING NAAR EERDERE AKTEN**

Voor zover verwezen wordt naar vroegere notariële akten, verklaren en bevestigen partijen dat deze vroegere akte(n) één geheel vormt/vormen met deze akte, om samen als authentieke akte te gelden en samen uitvoerbaar te zijn.

##### **KEUZE VAN WOONST**

Voor de uitvoering van onderhavige akte verklaren partijen woonst te kiezen in hun hierboven respectievelijk vermelde woonplaats.

##### **IDENTITEIT EN BURGERLIJKE STAAT**

a) De notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partijen aan de hand van opzoekingen in het rijksregister.

b) De ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de burgerlijke staat van de partijen op het zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

##### **TEGENSTRIJDIGE BELANGEN OF ONEVENWICHTIGE BEDINGEN**

De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

##### **DRAAGWIJDTE VAN AUTHENTIEKE AKTE**

Partijen verklaren en bevestigen uitdrukkelijk dat onderhavige akte de juiste en definitieve weergave is van de



bedoeling en onderlinge overeenkomst van partijen zelfs indien de bedingen en voorwaarden van de akte zouden afwijken van of zelfs onverenigbaar zouden zijn met deze vermeld in de voorafgaande overeenkomst(en).

**WAARVAN AKTE.**

Opgemaakt en verleden te Mortsel, in het kantoor.

En na integrale voorlezing en toelichting van de akte hebben de partijen getekend met ons, notaris.

Volgen de handtekeningen.

Eensluidend verklaard



