

Niet-Mutatief – Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 3 – provisie € 50,00
Rep. Nr.:2024/1053
Vs/2231375-6
Verkoopvoorwaarden voor online verkoop biddit.be

Op **TWINTIG SEPTEMBER TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG** ga ik, **Annelies PODEVYN**, geassocieerd notaris te Aartselaar, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed.

CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Notariskantoor Peter Dehandschutter en Annelies Podevyn, Antwerpsesteenweg 36, 2630 Aartselaar (telefoon: 03 870 85 55 of per mail: info@notarissenaartselaar.be).

BETROKKEN PARTIJEN EN VOORGAANDE PROCEDURE

(...)

OVERWIJZING VAN DE PRIJS

Aangezien de verkoop plaatsvindt in het kader van een gerechtelijke vereffening-verdeling, brengt deze verkoop conform art. 1326 van het Gerechtelijk Wetboek overwijzing mee van de prijs ten behoeve van de ingeschreven hypothecaire schuldeisers, de ingeschreven bevoorrechte schuldeisers, desgevallend de in het Pandregister geregistreerde schuldeisers, van de schuldeisers die een bevel of beslagexploot hebben doen overschrijven alsook ten behoeve van de schuldeisers die een vordering ingesteld krachtens artikel 5.243 van het Burgerlijk Wetboek hebben laten kantmelden (Pauliaanse vordering), mits zij door de notaris werden opgeroepen om de verkoopshandelingen te volgen. Ondergetekende notaris zal het nodige doen teneinde de betrokken schuldeisers tijdig te doen oproepen bij deurwaardersexploot of aangetekende zending met ontvangstbewijs ten minste acht dagen voor de dag van de verkoop, of, bij gedematerialiseerde biedingen, ten minste acht dagen voor de dag van de aanvang van de biedingsperiode.

MAATREGELEN VOOR DE BEKENDMAKING VAN DE VERKOOP

Deze verkoop zal worden aangekondigd en bekendgemaakt door middel van publiciteit op internet (www.biddit.be, www.immoweb.be, www.immovlan.be, www.zimmo.be, enz.), in voorkomend geval door middel van publiciteit in een regionaal dagblad en het plaatsen van publiciteitsborden aan het pand.

DE VERKOOPSVORWAARDEN BEVATTEN DE VOLGENDE DELEN:

- A. De bijzondere verkoopvoorwaarden:
 - I. Woonhuis Aartselaar, Jacob Smitslaan 53;
 - II. Appartement Antwerpen, Hof Van Tichelen 49;
 - III. Woonhuis Antwerpen, Vijfkampstraat 17.
- B. De algemene verkoopvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

A. DE BIJZONDERE VOORWAARDEN

I. WOONHUIS AARTSELAAR, JACOB SMITSLAAN 53

1. BESCHRIJVING VAN HET EIGENDOM

Gemeente Aartselaar, eerste afdeling

Een woonhuis, op en met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen te Aartselaar, **Jacob Smitslaan 53**, volgens titel en thans ten kadaster gekend sectie B nummer **0129B6P0001**, voor een oppervlakte van tweehonderdentien vierkante meter (210m²).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: € 1.268,00

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

Tenzij anders vermeld in de verkoopvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

(...)

4. INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt **DRIEHONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO (€ 350.000,00)**.

5. INSTELPREMIE

De eerste bieder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

6. MINIMUMBOD

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00). Dit betekent dat er met minstens duizend euro (€ 1.000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

7. AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 4 november 2024 om 9.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 12 november 2024 om 9.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

8. DAG EN UUR ONDERTEKENING VAN PV VAN TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **vrijdag 15 november 2024 om 14.30 uur**.

9. BEZOEKEN

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke **zaterdag van 14 tot 16 uur**, en dit vanaf zaterdag 5 oktober 2024 tot en met zaterdag 9 november 2024.

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop.

10. EIGENDOMSOVERDRACHT

De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

De eigenaar zal het eigendom ontruimen en ter beschikking stellen aan de koper, op straffe ertoe gedwongen te worden door de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, zo nodig met behulp van de openbare macht.

11. GENOT – GEBRUIK

Het voormelde onroerend goed is niet verhuurd voor zover ondergetekende notaris kan nagaan. Het goed wordt bewoond door de eigenaar.

De kopers zullen het genot bekomen van het goed door het eigen en vrije gebruik vanaf de volledige betaling van koopprijs, kosten en toebehoren.

De eigenaar zal het eigendom ontruimen en ter beschikking stellen aan de koper, op straffe ertoe gedwongen te worden door de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, zo nodig met behulp van de openbare macht.

12. VOORKOOPRECHT - VOORKEURRECHT

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

De uitoefening van dit (deze) recht(en) vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

Ondergetekende notaris bevestigt dat uit haar opzoeken niet het bestaan is gebleken van enig voor- of wederinkooprecht.

13. STAAT VAN HET GOED - GEBREKEN

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.

14. GRENZEN - OPPERVLAKTE

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

15. GEMEENHEDEN

Het goed wordt verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenschappen.

16. ERFDIENSTBAARHEDEN

Voormeld onroerende goederen worden verkocht met alle erfdiensbaarheden en gemeenschappen, ook al zijn ze niet bekend.

In het algemeen treden de kopers in deze in alle rechten en verplichtingen van de eigenaar en zullen zij zich naar die bepalingen moeten gedragen en zelfde verplichting opleggen aan zijn rechtsopvolgers.

De eigendomstitel van de verkopers bevat geen bepalingen over erfdiensbaarheden of gemeenschappen.

17. SCHADE AAN DE GROND OF DE ONDERGROND

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

18. VORDERINGEN TOT VRIJWARING

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

19. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Stedenbouwkundige voorschriften

De kopers zullen zich moeten onderwerpen aan al de voorschriften, overheidsbesluiten en urbanisatiebepalingen aangaande goedkeuring en toelating tot bouwen, vaststellen van rooi- en bouwlijnen, aard der op te richten gebouwen, onteigening en alle andere verplichtingen van welke aard ook. De kopers hebben ter zake geen enkel verhaal tegen de eigenaar, voor weigering van toelating tot bouwen, verlies van grond of om welke reden ook.

Verder wordt bepaald dat geen bouwwerken, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op voormelde grond zolang de bouwvergunning niet is verkregen.

Uit de gegevens opgevraagd door ondergetekende notaris bij de Gemeente Aartselaar blijkt:

Met betrekking tot het vergund karakter:

- dat geen melding wordt gedaan van enig bouwmisdrijf betreffende het verkochte eigendom.

Verklaring veranda zonder vergunning

De verkopers verklaren evenwel dat de **veranda** die zich op de gelijkvloerse verdieping in de tuin bevindt door hen is **geplaatst zonder vergunning**.

De notaris wijst erop dat geen zekerheid kan gegeven worden dat de regularisatie van de bestaande toestand zou kunnen bekomen worden.

De koper zal dienen in te staan voor de gevolgen die uit voormelde stedenbouwkundige overtreding kan voortvloeien. De koper zal inzake deze stedenbouwkundige overtreding in alle rechten en plichten van de verkoper worden gesteld, zonder enig verhaal te kunnen uitoefenen tegen de verkoper.

Met betrekking tot de Vlaamse Codex Wonen blijkt:

- dat het onroerend goed geen woning betreft zoals bedoeld in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.

- dat het onroerend goed geen perceel betreft bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.

- dat het onroerend goed geen woning betreft waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.30 §2 en 5.85, §1, 2de lid van de Vlaamse Codex Wonen.

- dat het onroerend goed geen woning betreft die is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen, of in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen of in de inventaris, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen.

- dat op het onroerend goed geen vordering of veroordeling rust zoals vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen.

- dat er **geen planbatenheffing** verschuldigd is.

- dat het onroerend goed niet valt onder toepassing van artikel 5.76, §1, eerste lid Vlaamse Codex Wonen.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Met betrekking tot de ruilverkaveling van landeigendommen

Dat het hiervoor beschreven goed **niet** valt onder de bepalingen van de wet van tweeëntwintig juli negentienhonderd zeventig op de **ruilverkaveling van landeigendommen**. De partijen verlenen de werkende notaris ontheffing dienaangaande nadere opzoeken te doen.

Stedenbouwkundig uittreksel

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht op **artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**.

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit het door de gemeente afgeleverde **vastgoedinlichtingen voor overdracht (VIP-00166340)** de dato 21 maart 2024:

1° dat door de Gemeente Aartselaar volgende bouwvergunning(en) / stedenbouwkundige vergunning(en) / omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt voor:

Bouwen van een woonhuis, vergunning van 13/11/2000, gemeentelijk dossiernummer 5640;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het gewestplan Antwerpen de dato 03/10/1979 **woongebied** is;

3° dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

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

5° dat voor het onroerend goed een verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is:

- vergunning herverkaveling der gronden gelegen te Aartselaar, wijk B (tussen Boomsesteenweg, Barones L. de Borrekenslaan, Hoevelei en Baron Van Ertbornstraat), de dato 29/11/1963, gemeentelijk dossiernummer 001/013;

- omgevingsvergunning tot bijstelling van een bestaande verkaveling, voorwaardelijk vergund op 02/09/2019, referte OMV_2019038136.

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7° dat uit voormelde brief niet blijkt dat het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied.

De watergevoelige openruimtegebieden zijn onder meer terug te vinden via https://www.geopunt.be/?service=https%3A%2F%2Fwww.mercator.vlaanderen.be%2Fraadpleegdienstenmercatorpubliek%2Fows%3Flayers%3Dlu%3Alu_wor ct

De verkoper verklaart dat hij niet op de hoogte is van de aanduiding van het verkochte als watergevoelig openruimtegebied.

Uit raadpleging van voormelde website van Geopunt door ondergetekende notaris op heden, blijkt niet dat het goed is aangeduid als watergevoelig openruimtegebied.

Andere bijzondere vermeldingen

De notaris wijst partijen erop dat voor het goed verschillende bouw- en stedenbouwkundige verordeningen van toepassing zijn dewelke uitvoerig in hogervermeld uittreksel beschreven zijn.

Bodem

1. De verkoper verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten **geen risicogrand** is. Dit wil zeggen dat op deze grond geen risico- inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn. Onder risico –inrichtingen worden verstaan: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst die de Vlaamse Regering opstelt in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

In voormelde vastgoedinlichtingen voor overdracht, afgeleverd aan ondergetekende notaris door de gemeente Aartselaar op 21 maart 2024, wordt bevestigd dat het eigendom geen risicogrand is.

2. OVAM leverde een bodemattest af op 13 maart 2024.

Dit bodemattest bepaalt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

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."

3. De verkoper verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de gemeenschap 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, behoudens hetgeen voormeld.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkopende partij te goeder trouw afgelegd werd, neemt de kopende partij de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en is de verkopende partij niet tot vrijwaring gehouden.

Ondergetekende minuuthoudende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op de bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

De notaris wijst er echter op dat:

- dit **geen** enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

Bosdecreet:

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet art. 3). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Uit de door de notaris gedane opzoeken blijkt niet dat het onroerend goed zou vallen onder de toepassing van het Bosdecreet.

Natuurbehoud – goedgekeurd natuurbeheerplan

Uit de door de notaris gedane opzoeken blijkt niet dat het onroerend goed zou gelegen zijn binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);

- een natuureservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

Risicozone overstromingsgebied:

Uit opzoeking gedaan door ondergetekende notaris op 8 maart 2024, blijkt dat het goed:

- **Niet** gelegen is in één van de risicozones voor overstroming,

- Qua overstromingsgevoelig gebied :

Perceelscore: Kleine kans op overstromingen bij klimaatverandering (klasse B)

Gebouwscore: Niet overstromingsgevoelig (klasse A)

- **Noch** gelegen in een signaalgebied

- **Noch** in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

Verdere informatie kan worden geraadpleegd via volgende site:

<http://www.waterinfo.be/informatieplicht>.

KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen, kabels of transportinstallaties.

Uit nazicht op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (www.klim-cicc.be/) blijkt dat het voorgeschreven goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

Decreet onroerend erfgoed

De notaris verklaart dat uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld, blijkt dat het verkochte goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken.

BELASTINGEN, DISTRIBUTIECONTRACTEN EN VERZEKERING

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

De onroerende voorheffing valt ten laste van de koper vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

Distributiecontracten

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dat ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's indien hij verzekerd wenst te zijn.

Verzekeringswaarborg tienjarige aansprakelijkheid

Ingevolge de wet van 9 juni 2017, in werking getreden op 1 juli 2018, is elke dienstverlener in de bouwsector (waaronder architecten en aannemers) verplicht zijn tienjarige aansprakelijkheid te laten verzekeren en dit voor werken in onroerende staat waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na de inwerkingtreding van voormelde wet. Ingeval van overdracht van een goed voor het verstrijken van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid dient de verkoper een verzekeringsattest te overhandigen aan de koper.

Uit de voormelde stedenbouwkundige informatie van de gemeente Aartselaar blijkt dat er geen werken in onroerende staat werden uitgevoerd waarvoor een definitieve stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt sinds 1 juli 2018 en waaromtrent een verzekeringsattest dient te worden afgeleverd.

De notaris informeert over het feit dat zij het daartoe opgerichte register moet raadplegen maar dat dit nog niet kan omdat de bijzondere regels hieromtrent nog niet gepubliceerd werden.

BOUWTECHNISCHE GEGEVENS

Stookolietank:

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed **noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank** aanwezig is, noch een stookolietank die niet meer gebruikt wordt.

Elektrische installaties:

Ondergetekende notaris verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een **wooneenheid** is in de zin van **hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI)**, waarvan de elektrische installatie het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voor de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 23 november 2001 werd door VZW BTV vastgesteld dat de installatie **voldoet** aan de voorschriften van het Reglement.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie **binnen de 25 jaar na gemelde keuringsdatum** terug dient gekeurd te worden door een erkend

organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5., afdelingen 6.5.1. en 6.5.2. van Boek 1 van het Algemeen Reglement.

Een kopie van het proces-verbaal wordt ter beschikking gesteld van de potentiële kopers.

Energieprestatiecertificaat

EPC residentiële gebouwen

Sinds 1 november 2008 is bij de verkoop van een wooneenheid een EPC vereist.

Het energieprestatiecertificaat **informeert** de potentiële koper over de energetische kwaliteit van het gebouw.

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

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Kevin Weyens gedateerd van 31 mei 2021 met vermelding van de unieke code 20210531-0002415259-RES-2, met een berekend energieverbruik van 129 kWh/m², **energielabel B**.

Een uitprint van dit certificaat zal aan de uiteindelijke koper worden overhandigd.

Asbesthoudende materialen :

Volgens de beschikbare gegevens is **het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is**.

De opbouw van het onroerend goed dateert volgens de kadastrale legger van 2002.

De opmaak en overdracht van een asbestinventaris en asbestinventarisatetest is daarom **niet vereist**.

Postinterventiedossier :

Dienaangaande verklaart de ondergetekende notaris dat er, gezien de datum van het bouwjaar, zijnde 2002, en postinterventiedossier zou moeten zijn opgesteld conform de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen. De verkoper bevestigt dat werkzaamheden werden uitgevoerd die onder de toepassing vallen van dit Koninklijk Besluit. Het **postinterventiedossier is voorhanden** naar verklaring van de verkoper en zal worden overhandigd aan de koper bij de definitieve toewijzing.

Zonnepanelen

De verkopers verklaren dat er zonnepanelen in of op het verkochte goed aanwezig zijn maar dat deze geen groenestroomcertificaten opleveren en dat er geen subsidies voor werden ontvangen.

Renovatieverplichting

Het goed is **een residentiële** gebouweenheid.

De koper wordt gewezen op volgende nieuwe verplichtingen:

Voor alle residentiële onroerende goederen die worden verkocht bij akte getekend na 1 januari 2023, geldt de verplichting dat het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau **label D** moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt:

- vanaf 2028 aangescherpt tot **label C**,
- vanaf 2035 tot **label B**
- en vanaf 2040 tot **label A**.

Bepaalde uitzonderingen kunnen gelden voor onroerend erfgoed en ingeval van sloop. Tevens kan een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht gelden als de kandidaat-koper de bestemming van het goed wijzigt binnen de vijf jaar na de authentieke akte. Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

II. APPARTEMENT ANTWERPEN, HOF VAN TICHELEN 49

1. BESCHRIJVING VAN HET EIGENDOM

Stad Antwerpen, negende afdeling

In een appartementsgebouw, op en met grond en alle aanhorigheden gelegen **Hof Van Tichelen 49**, kadastraal bekend volgens titel en thans wijk I, nummer 2355/C/6 P0000, voor een oppervlakte van tweehonderd en tien vierkante meter (210m²):

Het **appartement**, gelegen op de **eerste verdieping**, omvattende:

a) in private en uitsluitende eigendom: het appartement op de eerste verdieping omvattende inkom, W.C., keuken, living, badkamer, slaapkamer één en slaapkamer twee, terras met een oppervlakte van 77,80 m²;

Ondergronds een **provisiekelder** en een **kolenkelder** gemerkt **twee** met een oppervlakte van 9,30 m².

In onverdeelde eigendom: het appartement op de eerste verdieping: trappenhall; ondergronds: traphall en kelder, sas, de verluchtingsruimte, de funderingen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid: 346/1.000sten van al de gemene delen der gebouwen, en in de grond.

Kadastraal perceelnummer **I 2355 C 6 P0002**

Kadastraal inkomen: € 770,00

Statuten (Basisakte)

Zoals deze goederen meer uitgebreid beschreven staan in de statuten (basisakte) van het gebouw, verleden voor notaris Frans De Groof te Aartselaar op 8 april 1963, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 23 april daarna, boek 3774 nummer 20.

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

(...)

4. INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt **HONDERDTWINTIGDUIZEND EURO (€ 120.000,00)**.

5. INSTELPREMIE

De eerste bieder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

6. MINIMUMBOD

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00). Dit betekent dat er met minstens duizend euro (€ 1.000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

7. AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 4 november 2024 om 9.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 12 november 2024 om 9.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

8. DAG EN UUR ONDERTEKENING VAN PV VAN TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **vrijdag 15 november 2024 om 14.30 uur**.

9. BEZOEKEN

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke **zaterdag van 14 tot 16 uur**, en dit vanaf zaterdag 5 oktober 2024 tot en met zaterdag 9 november 2024.

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop.

10. EIGENDOMSOVERDRACHT

De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

11. GENOT – GEBRUIK

Er ligt een **huurcontract** voor, gedateerd op 1 oktober 2023, met vermelding van een contractduur van één jaar. Maandelijks huurprijs bedraagt € 775, inclusief water.

De eigenaars verklaren dat er **geen opzeg** werd gedaan voor dit huurcontract.

Het kantoor rechtszekerheid Antwerpen II deelde bij schrijven van 3 juli 2024 aan ondergetekende notaris mee dat voor dit pand geen huurcontracten werden geregistreerd.

De kopers zullen, indien zij dat wensen, zelf de nodige opzeggingen doen met in achtneming van de wet, overeenkomsten en gebruiken terzake, zonder verhaal tegen de eigenaar.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de eigenaar wat betreft de in de verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de

rechten die hij krachtens het huurcontract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

De kopers zullen het genot door inning van de huurgelden vanaf de eerste van de maand volgend op de volledige betaling van koopprijs en aankoopkosten.

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

12. VOORKOOPRECHT - VOORKEURRECHT

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

De uitoefening van dit (deze) recht(en) vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

Ondergetekende notaris bevestigt dat uit zijn opzoeken niet het bestaan is gebleken van enig voor- of wederinkooprecht.

13. STAAT VAN HET GOED - GEBREKEN

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdiensbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.

14. GRENZEN - OPPERVLAKTE

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

15. GEMEENHEDEN

Het goed wordt verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenschappen.

16. ERFDIENSTBAARHEDEN

Voormeld onroerende goederen worden verkocht met alle erfdiensbaarheden en gemeenschappen, ook al zijn ze niet bekend. Wat dat betreft, wordt alvast verwezen naar voormelde basisakte.

In het algemeen treden de kopers in deze in alle rechten en verplichtingen van de eigenaar en zullen zij zich naar die bepalingen moeten gedragen en zelfde verplichting opleggen aan zijn rechtsopvolgers.

17. SCHADE AAN DE GROND OF DE ONDERGROND

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die

door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

18. VORDERINGEN TOT VRIJWARING

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

19. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Stedenbouwkundige voorschriften

De kopers zullen zich moeten onderwerpen aan al de voorschriften, overheidsbesluiten en urbanisatiebepalingen aangaande goedkeuring en toelating tot bouwen, vaststellen van rooi- en bouwlijnen, aard der op te richten gebouwen, onteigening en alle andere verplichtingen van welke aard ook. De kopers hebben ter zake geen enkel verhaal tegen de eigenaar, voor weigering van toelating tot bouwen, verlies van grond of om welke reden ook.

Verder wordt bepaald dat geen bouwwerken, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op voormelde grond zolang de bouwvergunning niet is verkregen.

Uit de gegevens opgevraagd door ondergetekende notaris bij de Stad Antwerpen blijkt:

Met betrekking tot het vergund karakter:

- dat geen melding wordt gedaan van enig bouwmisdrijf betreffende het verkochte eigendom.

Met betrekking tot de Vlaamse Codex Wonen blijkt:

- dat het onroerend goed geen woning betreft zoals bedoeld in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.

- dat het onroerend goed geen perceel betreft bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.

- dat het onroerend goed geen woning betreft waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.30 §2 en 5.85, §1, 2de lid van de Vlaamse Codex Wonen.

- dat het onroerend goed geen woning betreft die is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen, of in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen of in de inventaris, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen.

Dit wordt bevestigd in de vastgoedinlichtingen voor overdracht, afgeleverd door de Stad Antwerpen op 25 juni 2024.

- dat op het onroerend goed geen vordering of veroordeling rust zoals vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen.

- dat het onroerend goed **niet** is opgenomen in de **inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen**.

- dat er **geen planbatenheffing** verschuldigd is.

- dat zij het onroerend goed niet valt onder toepassing van artikel 5.76, §1, eerste lid Vlaamse Codex Wonen.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstelvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstelvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstelvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Met betrekking tot de ruilverkaveling van landeigendommen

Dat het hiervoor beschreven goed **niet** valt onder de bepalingen van de wet van tweeëntwintig juli negentienhonderd zeventig op de **ruilverkaveling van landeigendommen**. De partijen verlenen de werkende notaris ontheffing dienaangaande nadere opzoekingen te doen.

Stedenbouwkundig uittreksel

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht op **artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**.

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit de door de Stad Antwerpen afgeleverde **vastgoedinlichtingen voor overdracht (VIP-00257062) de dato 25 juni 2024**:

1° dat door de Stad Antwerpen volgende bouwvergunning(en) / stedenbouwkundige vergunning(en) / omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt voor:

- flatgebouw, de dato 03/08/1962 onder gemeentelijk dossiernummer 1962769

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het gewestplan de dato 3/10/1979 **woongebied** is met **aanvullende voorschriften gp 14 : art 1**.

3° dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

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

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7° dat uit voormelde brief niet blijkt dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied.

De watergevoelige openruimtegebieden zijn onder meer terug te vinden via https://www.geopunt.be/?service=https%3A%2F%2Fwww.mercator.vlaanderen.be%2Fraadpleegdienstenmercatorpubliek%2Fows%3Flayers%3Dlu%3Alu_wor_ct

De verkoper verklaart dat hij niet op de hoogte is van de aanduiding van het verkochte als watergevoelig openruimtegebied.

Uit raadpleging van voormelde website van Geopunt door ondergetekende notaris op heden, blijkt niet dat het goed is aangeduid als watergevoelig openruimtegebied.

Andere bijzondere vermeldingen

- Dat het onroerend goed gelegen is in een Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan, RUP_02000_2012_00195_00001, met als bestemming 'Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen', datum 19/06/2009.

- De notaris wijst erop dat voor het goed verschillende bouw- en stedenbouwkundige verordeningen van toepassing zijn dewelke uitvoerig in hogervermeld uittreksel beschreven zijn.

Bodem

1. De verkoper verklaart dat in het hierbij verkochte privatieve deel **geen risico-inrichting** gevestigd is of was en dat in de gemeenschappelijke delen geen risico-inrichting gevestigd is of was die uitsluitend bestemd is of was voor het hierbij verkochte privatieve deel.

Bovendien verklaart de verkoper dat voor de vestiging van de gedwongen mede-eigendom geen risico-activiteit gevestigd was op de grond waarop de gedwongen mede-eigendom gevestigd is en dat in de gemeenschappelijke delen geen risico-inrichting gevestigd was die bestemd was ten behoeve van de mede-eigendom.

Onder risico –inrichtingen worden verstaan: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst die de Vlaamse Regering opstelt in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

De milieudienst van de betrokken stad verstrekke de notaris geen informatie die met deze verklaringen in strijd is.

Tot op heden kan de milieudienst van de stad Antwerpen ingevolge de cyberaanval van 6 december 2022 nog steeds geen opzoeking doen in het systeem waarmee de historische milieuvergunningen worden opgezocht. Partijen worden dienaangaande gewezen op de onmogelijkheid om bij de milieudienst van de stad Antwerpen correcte informatie te bekomen. De verkopers worden gewezen op het belang om zo volledig mogelijke informatie te verschaffen omtrent het vroeger of huidig gebruik van voorschreven eigendom en de mogelijke aanwezigheid van risico inrichtingen ten aanzien van de bodem. Aan de hand van de gedane opzoekingen en de eventueel beschikbare informatie ter zake in de vroegere eigendomstitel(s) evenals de verklaringen van de verkopers wijst niets op risicoactiviteiten ten aanzien van de bodem.

2. De inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op **13 februari 2023** en aan de koper werd meegedeeld, luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand 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 gebruiksbepalingen 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."

3. De verkoper verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de gemeenschap of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen, behoudens hetgeen voormeld.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkopende partij te goeder trouw afgelegd werd, neemt de kopende partij de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en is de verkopende partij niet tot vrijwaring gehouden.

Ondergetekende minuuthoudende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op de bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

De notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit **geen** enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

Bosdecreet:

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet art. 3). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Uit de door de notaris gedane opzoeken blijkt niet dat het onroerend goed zou vallen onder de toepassing van het Bosdecreet.

Natuurbehoud – goedgekeurd natuurbeheerplan

Uit de door de notaris gedane opzoeken blijkt niet dat het onroerend goed zou gelegen zijn binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke

uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;

- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

Risicozone overstromingsgebied:

Uit opzoeking gedaan door ondergetekende notaris op 24 juni 2024, blijkt dat het goed:

- **Niet** gelegen is in één van de risicozones voor overstroming,
- Qua overstromingsgevoelig gebied :

Perceelscore: Kleine kans op overstromingen bij klimaatverandering (klasse B)

Gebouwscore: Kleine kans op overstromingen bij klimaatverandering (klasse

B)

- **Noch** gelegen in een signaalgebied
- **Noch** in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.
- Wel in een gebied **gevoelig voor overstroming door hevige neerslag**

(overstromingsgevoelige gebieden pluviaal 2023)

Verdere informatie kan worden geraadpleegd via volgende site:

<http://www.waterinfo.be/informatieplicht>.

KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen, kabels of transportinstallaties.

Uit nazicht op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (www.klim-cicc.be/) blijkt dat **volgende maatschappijen betrokken zijn bij de aanvraag: FLUXYS BELGIUM.**

Deze hebben geantwoord bij brief van 24 juni 2024 waarin wordt vermeld:

“Fluxys Belgium bezit geen aardgasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door uw aanvraag. Voor inlichtingen kan u terecht bij Kurt Van Gucht, tel. 02/282.76.90”

De koper is door het enkel feit van de verkrijging dienaangaande gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper.

Decreet onroerend erfgoed

De notaris verklaart dat uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld, blijkt dat het verkochte goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken.

(...)

BELASTINGEN, DISTRIBUTIECONTRACTEN EN VERZEKERING

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

De onroerende voorheffing valt ten laste van de koper vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs.

Distributiecontracten

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dat ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's indien hij verzekerd wenst te zijn.

Voor wat betreft de gemeenschappelijke polissen wordt uitdrukkelijk verwezen naar hetgeen hierover werd bepaald in de voormelde basisakte.

De verkoper verklaart dat voor het gebouw **geen collectieve verzekeringspolis** is afgesloten door de mede-eigenaars.

Verzekeringswaarborg tienjarige aansprakelijkheid

Ingevolge de wet van 9 juni 2017, in werking getreden op 1 juli 2018, is elke dienstverlener in de bouwsector (waaronder architecten en aannemers) verplicht zijn tienjarige aansprakelijkheid te laten verzekeren en dit voor werken in onroerende staat waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na de inwerkingtreding van voormelde wet. Ingeval van overdracht van een goed voor het verstrijken van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid dient de verkoper een verzekeringsattest te overhandigen aan de koper.

Uit de voormelde vastgoedinlichtingen voor overdracht afgeleverd door de Stad Antwerpen, blijkt dat er geen werken in onroerende staat werden uitgevoerd waarvoor een definitieve stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt sinds 1 juli 2018 en waaromtrent een verzekeringsattest dient te worden afgeleverd.

De notaris informeert over het feit dat zij het daartoe opgerichte register moet raadplegen maar dat dit nog niet kan omdat de bijzondere regels hieromtrent nog niet gepubliceerd werden.

BOUWTECHNISCHE GEGEVENS

Stookolietank:

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed (zowel in de gemene delen als in de verkochte privatieve kavel) **noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank** aanwezig is, noch een stookolietank die niet meer gebruikt wordt.

Elektrische installaties:

Ondergetekende notaris verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een **wooneenheid** is in de zin van **hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI)**.

AFGEKEURD

Bij proces-verbaal van 24 februari 2023 werd door (Kea) Keuringen en Energie Advies VZW vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het **Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI)**.

De deskundige heeft verklaard dat een **herkeuring van de elektrische installatie** diende te gebeuren overeenkomstig artikel 270 / 271 en 271bis AREI **binnen de 12 maanden na de datum van het controleonderzoek**.

De koper zal alle kosten voor het in regel stellen van de elektrische installatie en van de herkeuring op zich dienen te nemen.

Bij mail van **6 september 2024** werd door de dienst infrastructuur en controles van FOD ECONOMIE, bevestigd dat dat termijn voor herkeuring werd verlengd tot **4 november 2024**, mits naleving van de volgende voorwaarden:

‘ maatregelen dienen eventueel te worden getroffen door de nieuwe eigenaar opdat de elektrische installatie geen onmiddellijk gevaar vormt voor de bewoners en de goederen;

· de verkoper dient het keuringsorganisme van deze verkoop in te lichten (datum ondertekening akte en identiteit van de koper) en van het feit dat hij de aanpassingswerken niet heeft uitgevoerd maar dat deze ten laste zullen worden genomen door de nieuwe eigenaar;

· het nieuwe controlebezoek moet binnen de toegekende termijn door hetzelfde keuringsorganisme worden uitgevoerd, om de verdwijning van de inbreuken vast te stellen.’

Verder wordt ook het volgende gemeld:

‘Opmerkingen:

· Deze verlenging is enkel een administratieve maatregel gericht aan het keuringsorganisme en ontslaat de eigenaar van de elektrische installatie in geen enkel geval van zijn verantwoordelijkheden betreffende de veiligheid van zijn elektrische installatie en in geval van incident met de installatie.

· In geval van wijzigingen of uitbreidingen op het geheel van de elektrische installatie, is de eigenaar van de elektrische installatie er ook aan gehouden om ze te laten controleren. ‘

De uiteindelijke koper zal een exemplaar van het proces-verbaal en van voormelde mail uit handen van de notaris ontvangen bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

Energieprestatiecertificaat

EPC residentiele gebouwen

Sinds 1 november 2008 is bij de verkoop van een wooneenheid een EPC vereist.

Het energieprestatiecertificaat **informeert** de potentiële koper over de energetische kwaliteit van het gebouw.

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van **tien jaar**. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het EPC. Partijen worden erop gewezen dat op 1 januari 2022 EPC's die afgeleverd zijn voor 1 januari 2019 (automatisch) zullen vervallen.

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Cedric Vannieuwenburg gedateerd van 5 februari 2023 met vermelding van de unieke code 20230205-0002801667-RES-1, 131 kWh/(m² jaar) en **energielabel B**.

Een uitprint van dit certificaat zal aan de uiteindelijke koper worden overhandigd bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

EPC gemeenschappelijke delen

Er werd een EPC gemeenschappelijke delen opgemaakt door energiedeskundige Cedric Vannieuwenburg op 3 september 2024 met vermelding van certificaatnummer 20240903-0003335187-GD-1.

De verkoper verklaart dat dit het meest recente EPC gemeenschappelijke delen is dat hij in zijn bezit heeft.

De uiteindelijke koper zal een exemplaar van dit EPC uit handen van de notaris ontvangen bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

Asbesthoudende materialen :

Op het goed bevinden zich **een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001** zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringen en afvalstoffen.

Een toegankelijke constructie is elke constructie die mensen kunnen betreden, i.e. minstens bestaande uit een dak gedragen door constructie-elementen, waar men normaal kan staan of lopen (dak minstens 1,5m hoog) en met een grondoppervlakte groter dan 20m².

De verkoper beschikt hiervoor over **een asbestinventarisatetest met unieke code UC 20240904-000235.000 op 4 september 2024**.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving:

Asbestveilig.

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 Asbestmaterialen

0 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 uiteindelijke koper zal een exemplaar van dit asbestinventarisatetest uit handen van de notaris ontvangen bij ondertekening van het proces verbaal van toewijs.

Postinterventiedossier :

De verkopers verklaren dat geen postinterventiedossier dient opgesteld te zijn geweest omdat geen werkzaamheden werden uitgevoerd die onder de toepassing vallen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen.

Zonnepanelen

De verkopers verklaren dat er **geen** zonnepanelen in of op het verkochte goed aanwezig zijn.

Renovatieverplichting

Het goed is **een residentiële** gebouweenheid.

De koper wordt gewezen op volgende nieuwe verplichtingen:

Voor alle residentiële onroerende goederen die worden verkocht bij akte getekend na 1 januari 2023, geldt de verplichting dat het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau **label D** moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt:

- vanaf 2028 aangescherpt tot **label C**,
- vanaf 2035 tot **label B**
- en vanaf 2040 tot **label A**.

Voor appartementen wordt pas verstrengd tot **label B** voor aankopen vanaf **2040** (in plaats van 2035 bij eengezinswoningen), en tot **label A** voor aankopen vanaf **2045** (in plaats van 2040 bij eengezinswoningen). De koper wordt erop gewezen dat hij voor het uitvoeren van de renovaties de medewerking van de andere mede-eigenaars nodig kan hebben.

Bepaalde uitzonderingen kunnen gelden voor onroerend erfgoed en ingeval van sloop. Tevens kan een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht gelden als de kandidaat-koper de bestemming van het goed wijzigt binnen de vijf jaar na de authentieke akte. Voor verdere informatie worden verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

BIJKOMENDE INFORMATIE

In aanvulling op alle informatie die volgt uit de verklaringen van partijen, de opzoeken verricht door de notaris en de voorgelegde documenten zoals voormeld in deze akte, heeft de notaris ook een bijkomende opzoeking ActaMaps gedaan op 24 juni 2024.

De notaris vestigt de aandacht op volgende informatie die uit de opzoeking ActaMaps blijkt:

Actuele no regret zones (PFAS)

Gemeente waarin de risico-activiteit gelegen is: Zwijndrecht
Adres of plaatsbeschrijving van de locatie: Canadastraat 11
Omschrijving van de ingestelde begrenzing Van 5 tot 10 km
Datum van briefwisseling met betrokken gemeente: 14/06/2021
Datum van publicatie van de voorgestelde maatregelen: 28/06/2021
Datum vanaf wanneer de ingestelde zone van toepassing is gemaakt: 28/06/2021
Korte omschrijving van aard van de voorgestelde maatregelen: Op voeding
Aard van de beslissing: Maatregelen treffen
Status van de ingestelde zone met no regret-maatregelen: Locatiespecifiek vastgesteld

20. MEDE-EIGENDOM- BASISAKTE – GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN

a. De statuten

Ondergetekende notaris zal aan de uiteindelijke koper een afschrift bezorgen van de voormelde basisakte en het reglement van mede-eigendom.

De koper zal zich volledig aan alle bepalingen ervan moeten onderwerpen en zal deze moeten opleggen aan hun rechtsopvolgers of huurders.

b. De syndicus

De verkoper heeft verklaard dat voor het gebouw nog **geen syndicus** werd aangewezen.

De notaris wijst erop dat:

- zij aldus in de onmogelijkheid verkeert om de documenten en inlichtingen vermeld in artikel 3.94 §1 en de kostenstaat vermeld in artikel 3.94 §2 van het Burgerlijk Wetboek, op te vragen;

- de verkoper en koper, desalniettemin, overeenkomstig het (oud) Burgerlijk Wetboek, gehouden zijn tegenover de vereniging van mede-eigenaars, tot het betalen van de kosten;

- elk van de mede-eigenaars, ingevolge artikel 3.89 §1 van het Burgerlijk Wetboek, gerechtigd is bij de bevoegde vrederechter te verzoeken tot benoeming van een syndicus, met opdracht zoals omschreven in artikel 3.94 §4 van het Burgerlijk Wetboek.

c. Verdeling van de lasten

Wat betreft de verdeling van de lasten is tussen partijen overeengekomen dat de wettelijke regeling overeenkomstig artikel 3.94 §2 Burgerlijk Wetboek gevolgd zal worden.

De koper draagt echter enkel zijn aandeel in de gewone gemeenschappelijke kosten betreffende het verkochte eigendom vanaf de definitieve toewijzing. Voor de tot dan toe verlopen periode behoudt de verkoper het tegoed en blijft hij voor de schulden aansprakelijk, ongeacht de omvang van de achterstallen.

III. APPARTEMENT ANTWERPEN, VIJFKAMPSTRAAT

1. BESCHRIJVING VAN HET EIGENDOM

Stad Antwerpen, negende afdeling

Een woonhuis, feitelijk opgedeeld als 3 appartementen, op en met grond en alle aanhorigheden, gestaan en gelegen te Antwerpen, **Vijfkampstraat 17**, volgens titel ten kadaster gekend sectie I nummer 2358/L/6 voor een oppervlakte van

honderdzevenentachtig vierkante meter (187m²) en thans kadastraal gekend sectie I nummer **2358L6P0000**, voor eenzelfde oppervlakte.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: € 1.712,00

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

Tenzij anders vermeld in de verkoopvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

(...)

4. INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt **DRIEHONDERDVIJFENZEVENTIGDUIZEND EURO (€ 375.000,00)**.

5. INSTELPREMIE

De eerste bieder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

6. MINIMUMBOD

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00). Dit betekent dat er met minstens duizend euro (€ 1.000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

7. AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 4 november 2024 om 9.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 12 november 2024 om 9.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

8. DAG EN UUR ONDERTEKENING VAN PV VAN TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **vrijdag 15 november 2024 om 14.30 uur**.

9. BEZOEKEN

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke **zaterdag van 10 tot 12 uur**, en dit vanaf zaterdag 5 oktober 2024 tot en met zaterdag 9 november 2024.

10. EIGENDOMSOVERDRACHT

De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

11. GENOT – GEBRUIK

Het kantoor rechtszekerheid Antwerpen 2 deelde bij mail van 9 september 2024 aan ondergetekende notaris mee dat voor dit pand geen huurcontracten werden geregistreerd.

- Het **appartement op het gelijkvloers** is niet verhuurd en wordt momenteel bewoond door de voormelde verkoper.

Het goed wordt aldus verkocht vrij van enige tegenwerpelijke huurovereenkomst.

De kopers zullen het genot bekomen van dit gedeelte van het goed door het eigen en vrije gebruik vanaf de volledige betaling van koopprijs, kosten en toebehoren.

De eigenaar zal het eigendom ontruimen en ter beschikking stellen aan de koper, op straffe ertoe gedwongen te worden door de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, zo nodig met behulp van de openbare macht.

- Met betrekking tot het **appartement op de eerste verdieping** ligt een huurcontract voor, gedateerd op 1 mei 2022, met vermelding van een contractduur van één jaar. Maandelijks huurprijs bedraagt achthonderd euro (€ 800,00), inmiddels geïndexeerd waardoor het bedrag aan huur maandelijks op heden negenhonderd euro (€ 900,00) bedraagt.

De eigenaars verklaren dat er geen opzeg werd gedaan voor dit huurcontract.

Er werd een huurwaarborg van duizend zeshonderd euro (€ 1.600,00) betaald en cash overhandigd aan de verhuurder.

De gestelde huurwaarborg wordt overgedragen bij de volledige betaling van de koopprijs.

- Met betrekking tot het **appartement op de tweede verdieping** kan er geen schriftelijke huurovereenkomst worden voorgelegd noch door de eigenaar/verhuurder noch door de huurder. De huur werd gestart volgens verklaring van de verhuurder op 1 mei 2022. De maandelijks huurprijs bedraagt zevenhonderdvijftig euro (€ 750,00), inmiddels geïndexeerd waardoor de huurprijs op heden achthonderd euro (€ 800,00) bedraagt.

De eigenaars verklaren dat er geen opzeg werd gedaan voor dit huurcontract.

Er werd een huurwaarborg van duizend vijfhonderd euro (€ 1.500,00) betaald, cash overhandigd aan de verhuurder.

De gestelde huurwaarborg wordt overgedragen bij de volledige betaling van de koopprijs.

De kopers zullen, indien zij dat wensen, zelf de nodige opzeggingen doen met in achtneming van de wet, overeenkomsten en gebruiken terzake, zonder verhaal tegen de eigenaar.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de eigenaar wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens de huurcontracten of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

De kopers zullen het genot door inning van de huurgelden vanaf de eerste van de maand volgend op de volledige betaling van koopprijs en koopkosten.

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

12. VOORKOOPRECHT - VOORKEURRECHT

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

De uitoefening van dit (deze) recht(en) vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

Ondergetekende notaris bevestigt dat uit zijn opzoeken niet het bestaan is gebleken van enig voor- of wederinkooprecht.

13. STAAT VAN HET GOED - GEBREKEN

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.

14. GRENZEN - OPPERVLAKTE

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

15. GEMEENHEDEN

Het goed wordt verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenschappen.

16. ERFDIENSTBAARHEDEN

Voormeld onroerende goederen worden verkocht met alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen, ook al zijn ze niet bekend.

In de akte verleden voor notaris Dick Van Laere te Antwerpen en geassocieerd notaris Benoît De Cleene te Antwerpen op 5 juni 2007, staat letterlijk vermeld wat volgt: *“De tegenwoordige verkoop geschiedt mits de lasten, bedingen en voorwaarden aangeduid in een lastenkohier, waarvan de koper erkent kennis genomen te hebben, en hetwelk voor minuut werd neergelegd krachtens akte verleden voor notaris Frans 3 De Groof, te Aartselaar op zesentwintig november negentienhonderd negenenvijftig, en waarvan een afschrift werd gehecht aan een akte van verkoping verleden voor notaris Frans De Groof, te Aartselaar, op zesentwintig januari negentienhonderd zestig, en met zelfde mede overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op negen februari negentienhonderd zestig, deel 3468 nummer 17. In aanvulling voor wat de urbanistische voorschriften*

betreft, wordt er overeengekomen, dat in elk geval de hoogte van de huizen negen meter vijftwintig centimeter zal bedragen met uitzondering van de loten 29a en 29b waar zij twaalf meter zal bedragen en voor de loten "één" en "dertig" tot en met een en veertig waar zij tien meter zal bedragen."

In het algemeen treden de kopers in deze in alle rechten en verplichtingen van de eigenaar en zullen zij zich naar die bepalingen moeten gedragen en zelfde verplichting opleggen aan zijn rechtsopvolgers.

17. SCHADE AAN DE GROND OF DE ONDERGROND

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

18. VORDERINGEN TOT VRIJWARING

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

19. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Stedenbouwkundige voorschriften

De kopers zullen zich moeten onderwerpen aan al de voorschriften, overheidsbesluiten en urbanisatiebepalingen aangaande goedkeuring en toelating tot bouwen, vaststellen van rooi- en bouwlijnen, aard der op te richten gebouwen, onteigening en alle andere verplichtingen van welke aard ook. De kopers hebben ter zake geen enkel verhaal tegen de eigenaar, voor weigering van toelating tot bouwen, verlies van grond of om welke reden ook.

Verder wordt bepaald dat geen bouwwerken, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op voormelde grond zolang de bouwvergunning niet is verkregen.

Uit de gegevens opgevraagd door ondergetekende notaris bij Stad Antwerpen blijkt:

Met betrekking tot het vergund karakter:

- dat geen melding wordt gedaan van enig **bouwmisdrijf** betreffende het verkochte eigendom, behoudens hetgeen hierna wordt gemeld:

Stedenbouwkundige overtreding

Referentie: 11002_2008_34645

Gemeentelijk dossiernummer: 2007730

Proces-verbaal AN.66.LB.003407/2008: bijbouwen van een kamer op de gelijkvloerse verdieping en bouwen van een stenen tuinhuisje van ongeveer 4 m 2, omvormen van garage naar appartement.

Gerelateerde wetgeving: Voor omgevingsvergunningendecreet

Stedenbouwkundige overtreding

Referentie: 11002_2022_10016

Gemeentelijk dossiernummer: 20159653

Omschrijving: *Proces-verbaal 11002_2022_16977_VPV: Werken uitvoeren in strijd met de op 12 mei 1961 verleende stedenbouwkundige vergunning met referte 18/42299, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen. Plaatsen afdak achteraan het huis*

Gerelateerde wetgeving: Voor omgevingsvergunningendecreet

Op het onroerend goed rust geen vordering of veroordeling zoals vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen.

De notaris wijst erop dat geen zekerheid kan gegeven worden dat de regularisatie van de bestaande toestand zou kunnen bekomen worden.

De koper zal dienen in te staan voor de gevolgen die uit voormelde stedenbouwkundige overtredingen kunnen voortvloeien. De koper zal inzake deze stedenbouwkundige overtredingen in alle rechten en plichten van de verkoper worden gesteld, zonder enig verhaal te kunnen uitoefen tegen de verkoper.

Met betrekking tot de Vlaamse Codex Wonen blijkt:

- dat het onroerend goed geen woning betreft zoals bedoeld in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.

- dat het onroerend goed geen perceel betreft bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.

- dat het onroerend goed geen woning betreft waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.30 §2 en 5.85, §1, 2de lid van de Vlaamse Codex Wonen.

- dat het onroerend goed geen woning betreft die is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen, of in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen of in de inventaris, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen.

Dit wordt bevestigd in de vastgoedinlichtingen voor overdracht, afgeleverd door de Stad Antwerpen op 1 juli 2024.

- dat het onroerend goed **niet** is opgenomen in de **inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen**.

Dit wordt bevestigd in de vastgoedinlichtingen voor overdracht, afgeleverd door de Stad Antwerpen op 1 juli 2024.

- dat er **geen planbatenheffing** verschuldigd is.

- dat zij het onroerend goed niet valt onder toepassing van artikel 5.76, §1, eerste lid Vlaamse Codex Wonen.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Met betrekking tot de ruilverkaveling van landeigendommen

Dat het hiervoor beschreven goed **niet** valt onder de bepalingen van de wet van tweeëntwintig juli negentienhonderd zeventig op de **ruilverkaveling van landeigendommen**. De partijen verlenen de werkende notaris ontheffing dienaangaande nadere opzoeken te doen.

Stedenbouwkundig uittreksel

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht op **artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**.

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit het door de Stad Antwerpen afgeleverde **vastgoedinlichtingen voor overdracht (VIP-00257076)** de dato 1 juli 2024:

1° dat voor het onroerend goed geen bouwvergunning / stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt. (bij melding van de stedenbouwkundige overtreding met gemeentelijk dossiernummer 20159653 wordt wel verwezen naar een stedenbouwkundige vergunning van 12 mei 1961 met referte 18/42299);

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het gewestplan de dato 3/10/1979 **woongebied** is met **aanvullende voorschriften gp 14 : art 1**.

3° dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

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

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7° dat uit voormelde brief niet blijkt dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied.

De watergevoelige openruimtegebieden zijn onder meer terug te vinden via https://www.geopunt.be/?service=https%3A%2F%2Fwww.mercator.vlaanderen.be%2Fraadpleegdienstenmercatorpubliek%2Fows%3Flayers%3Dlu%3Alu_wor_ct

De verkoper verklaart dat hij niet op de hoogte is van de aanduiding van het verkochte als watergevoelig openruimtegebied.

Uit raadpleging van voormelde website van Geopunt door ondergetekende notaris op heden, blijkt niet dat het goed is aangeduid als watergevoelig openruimtegebied.

Andere bijzondere vermeldingen

- Dat het onroerend goed gelegen is in een Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan, RUP_02000_2012_00195_00001, met als bestemming 'Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen', datum 19/06/2009.

- De notaris wijst erop dat voor het goed verschillende bouw- en stedenbouwkundige verordeningen van toepassing zijn dewelke uitvoerig in hogervermeld uittreksel beschreven zijn.

Vermoeden van vergunning

Volgens de gegevens vermeld op het kadastraal uittreksel werd het onroerend goed opgetrokken in 1962.

Artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, luidt letterlijk als volgt:

“§1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.

§2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie. Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.”

Bestaande constructies, waarvan is aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden derhalve geacht vergund te zijn.

Bodemsanering.

1. De verkoper verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten **geen risicoground** is. Dit wil zeggen dat op deze grond geen risico- inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn. Onder risico –inrichtingen worden verstaan: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst die de Vlaamse Regering opstelt in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

De milieudienst van de betrokken stad verstrekke de notaris geen informatie die met deze verklaringen in strijd is.

Tot op heden kan de milieudienst van de stad Antwerpen ingevolge de cyberaanval van 6 december 2022 nog steeds geen opzoeking doen in het systeem waarmee de historische milieuvergunningen worden opgezocht. Partijen worden dienaangaande gewezen op de onmogelijkheid om bij de milieudienst van de stad Antwerpen correcte informatie te bekomen. De verkopers worden gewezen op het belang om zo volledig mogelijke informatie te verschaffen omtrent het vroeger of huidig gebruik van voorschreven eigendom en de mogelijke aanwezigheid van risico inrichtingen ten aanzien van de bodem. Aan de hand van de gedane opzoekingen en de eventueel beschikbare informatie ter zake in de vroegere eigendomstitel(s) evenals de verklaringen van de verkopers wijst niets op risicoactiviteiten ten aanzien van de bodem.

2. De inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op **13 februari 2023** en aan de koper werd meegedeeld, luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

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 gebruiksbepalingen 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."

3. De verkoper verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de gemeenschap of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen, behoudens hetgeen voormeld.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkopende partij te goeder trouw afgelegd werd, neemt de kopende partij de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en is de verkopende partij niet tot vrijwaring gehouden.

Ondergetekende minuuthoudende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op de bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

De notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit **geen** enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

Bosdecreet:

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet art. 3). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Uit de door de notaris gedane opzoeken blijkt niet dat het onroerend goed zou vallen onder de toepassing van het Bosdecreet.

Natuurbehoud – goedgekeurd natuurbeheerplan

Uit de door de notaris gedane opzoeken blijkt niet dat het onroerend goed zou gelegen zijn binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);

- een natuureservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

Risicozone overstromingsgebied:

Uit opzoeking gedaan door ondergetekende notaris op 24 juni 2024, blijkt dat het goed:

- **Niet** gelegen is in één van de risicozones voor overstroming,
- Qua overstromingsgevoelig gebied :
Perceelscore: Niet overstromingsgevoelig (klasse A)
Gebouwscore: Niet overstromingsgevoelig (klasse A)
- **Noch** gelegen in een signaalgebied
- **Noch** in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

Verdere informatie kan worden geraadpleegd via volgende site:

<http://www.waterinfo.be/informatieplicht>.

KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen, kabels of transportinstallaties.

Uit nazicht op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (www.klim-cicc.be/) blijkt dat het voorgeschreven goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

Decreet onroerend erfgoed

De notaris verklaart dat uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld, blijkt dat het verkochte goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken.

(...)

BELASTINGEN, DISTRIBUTIECONTRACTEN EN VERZEKERING

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien

deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

De onroerende voorheffing valt ten laste van de koper vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs.

Distributiecontracten

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnements inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dat ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's indien hij verzekerd wenst te zijn.

Verzekeringswaarborg tienjarige aansprakelijkheid

Ingevolge de wet van 9 juni 2017, in werking getreden op 1 juli 2018, is elke dienstverlener in de bouwsector (waaronder architecten en aannemers) verplicht zijn tienjarige aansprakelijkheid te laten verzekeren en dit voor werken in onroerende staat waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na de inwerkingtreding van voormelde wet. Ingeval van overdracht van een goed voor het verstrijken van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid dient de verkoper een verzekeringsattest te overhandigen aan de koper.

Uit de voormelde vastgoedinlichtingen voor overdracht afgeleverd door de Stad Antwerpen, blijkt dat er geen werken in onroerende staat werden uitgevoerd waarvoor een definitieve stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt sinds 1 juli 2018 en waaromtrent een verzekeringsattest dient te worden afgeleverd.

De notaris informeert over het feit dat zij het daartoe opgerichte register moet raadplegen maar dat dit nog niet kan omdat de bijzondere regels hieromtrent nog niet gepubliceerd werden.

BOUWTECHNISCHE GEGEVENS

Stookolietank:

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed **noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank** aanwezig is, noch een stookolietank die niet meer gebruikt wordt.

Elektrische installaties:

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop drie **wooneenheden** betreft in de zin van **hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).**

AFGEKEURD

Bij processen-verbaal van 24 februari 2023 werd door (Kea) Keuringen en Energie Advies VZW vastgesteld dat de installaties **niet voldoen** aan de voorschriften van het **Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI)**.

De deskundige heeft verklaard dat een **herkeuring van de elektrische installaties** dient te gebeuren overeenkomstig artikel 270 / 271 en 271bis AREI **binnen de 12 maanden na de datum van het controleonderzoek**.

De koper zal alle kosten voor het in regel stellen van de elektrische installatie en van de herkeuring op zich dienen te nemen.

Bij mail van **6 september 2024** werd door de dienst infrastructuur en controles van FOD ECONOMIE, bevestigd dat dat termijn voor herkeuring werd verlengd tot **4 november 2024**, mits naleving van de volgende voorwaarden:

‘ maatregelen dienen eventueel te worden getroffen door de nieuwe eigenaar opdat de elektrische installatie geen onmiddellijk gevaar vormt voor de bewoners en de goederen;

· de verkoper dient het keuringsorganisme van deze verkoop in te lichten (datum ondertekening akte en identiteit van de koper) en van het feit dat hij de aanpassingswerken niet heeft uitgevoerd maar dat deze ten laste zullen worden genomen door de nieuwe eigenaar;
· het nieuwe controlebezoek moet binnen de toegekende termijn door hetzelfde keuringsorganisme worden uitgevoerd, om de verdwijning van de inbreuken vast te stellen.’

Verder wordt ook het volgende gemeld:

‘Opmerkingen:

· Deze verlenging is enkel een administratieve maatregel gericht aan het keuringsorganisme en ontslaat de eigenaar van de elektrische installatie in geen enkel geval van zijn verantwoordelijkheden betreffende de veiligheid van zijn elektrische installatie en in geval van incident met de installatie.
· In geval van wijzigingen of uitbreidingen op het geheel van de elektrische installatie, is de eigenaar van de elektrische installatie er ook aan gehouden om ze te laten controleren. ‘

De uiteindelijke koper zal een exemplaar van de processen-verbaal en van voormelde mail uit handen van de notaris ontvangen bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

Energieprestatiecertificaat

EPC residentiele gebouwen

Sinds 1 november 2008 is bij de verkoop van een wooneenheid een EPC vereist.

Het energieprestatiecertificaat **informeert** de potentiële koper over de energetische kwaliteit van het gebouw.

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van **tien jaar**. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het EPC. Partijen worden erop gewezen dat op 1 januari 2022 EPC's die afgeleverd zijn voor 1 januari 2019 (automatisch) zullen vervallen.

- voor het eerste verdiep: gedateerd op 5 februari 2023 met vermelding van de unieke code 20230205-0002801652-RES-1, een berekende energiescore van 138 kWh/ (m² jaar) en energielabel B;

- voor het tweede verdiep: gedateerd van 5 februari 2024 met vermelding van de unieke code 20230205-0002801653-RES-1, een berekende energiescore van 292 kWh/ (m² jaar) en energielabel C;

Een uitprint van deze certificaten, allen opgesteld door energiedeskundige Cedric Vannieuwenburg, zal aan de uiteindelijke koper worden overhandigd.

Voor het gelijkvloers appartement kon geen EPC worden opgesteld. Zoals voormeld werd op het gelijkvloers de garage omgevormd naar een appartement zonder dat daarvoor de nodige stedenbouwkundige vergunning werd bekomen. De door de verkopers aangestelde energiedeskundige kon daarom geen EPC afleveren.

De verkopers zijn ervan op de hoogte dat hen een boete kan worden opgelegd omdat geen geldig EPC aanwezig is. Het betalen van de boete is geen kwijtschelding of opschortende voorwaarde voor de opmaak van het EPC.

De koper zal hiervan zijn eigen zaak dienen te maken, zonder verhaal tegen de verkopers.

EPC gemeenschappelijke delen

Er werd een EPC gemeenschappelijke delen opgemaakt door energiedeskundige Cedric Vannieuwenburg op 19 september 2024 met vermelding van certificaatnummer 20240919-000334798-GD-1.

De verkoper verklaart dat dit het meest recente EPC gemeenschappelijke delen is dat hij in zijn bezit heeft.

De uiteindelijke koper zal een exemplaar van dit EPC uit handen van de notaris ontvangen bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

Asbesthoudende materialen :

Op het goed bevinden zich **een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001** zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

Een toegankelijke constructie is elke constructie die mensen kunnen betreden, i.e. minstens bestaande uit een dak gedragen door constructie-elementen, waar men normaal kan staan of lopen (dak minstens 1,5m hoog) en met een grondoppervlakte groter dan 20m².

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetesten:

- Voor het **appartement op het gelijkvloers**:

Attest met unieke code UC 20240919-000489.000, op 19 september 2024.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

Eindconclusie volgens de wetgeving: **Asbestveilig**

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 asbestmaterialen

1 beperking

0 uitsluitingen

- Voor het **appartement op het eerste verdiep**:

Attest met unieke code UC 20240919-000492.000, op 19 september 2024.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

Eindconclusie volgens de wetgeving: **Asbestveilig**

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 asbestmaterialen

0 beperkingen

0 uitsluitingen

- Voor het **appartement op het tweede verdiep**:

Attest met unieke code UC 20240919-000493.000, op 19 september 2024.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

Eindconclusie volgens de wetgeving: **Asbestveilig**

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 asbestmaterialen

1 beperking

0 uitsluitingen

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attesten werden 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.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest zal door de notaris aan de uiteindelijke koper worden overhandigd.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

Postinterventiedossier :

De verkopers verklaren dat geen postinterventiedossier dient opgesteld te zijn geweest omdat geen werkzaamheden werden uitgevoerd die onder de toepassing vallen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen.

Zonnepanelen

De verkopers verklaren dat er **geen** zonnepanelen in of op het verkochte goed aanwezig zijn.

Renovatieverplichting

Het goed is **een residentiële** gebouweenheid.

De koper wordt gewezen op volgende nieuwe verplichtingen:

Voor alle residentiële onroerende goederen die worden verkocht bij akte getekend na 1 januari 2023, geldt de verplichting dat het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau **label D** moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt:

- vanaf 2028 aangescherpt tot **label C**,

- vanaf 2035 tot label B
- en vanaf 2040 tot label A.

Voor appartementen wordt pas verstrengd tot **label B** voor aankopen vanaf **2040** (in plaats van 2035 bij eengezinswoningen), en tot **label A** voor aankopen vanaf **2045** (in plaats van 2040 bij eengezinswoningen). De koper wordt erop gewezen dat hij voor het uitvoeren van de renovaties de medewerking van de andere mede-eigenaars nodig kan hebben.

Bepaalde uitzonderingen kunnen gelden voor onroerend erfgoed en ingeval van sloop. Tevens kan een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht gelden als de kandidaat-koper de bestemming van het goed wijzigt binnen de vijf jaar na de authentieke akte. Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

De verkoper verklaart dat er (nog) geen renovatieplicht lopende is.

BIJKOMENDE INFORMATIE

In aanvulling op alle informatie die volgt uit de verklaringen van partijen, de opzoeken verricht door de notaris en de voorgelegde documenten zoals voormeld in deze akte, heeft de notaris ook een bijkomende opzoeking ActaMaps gedaan op 24 juni 2024.

De notaris vestigt de aandacht op volgende informatie die uit de opzoeking ActaMaps blijkt:

Actuele no regret zones (PFAS)

Gemeente waarin de risico-activiteit gelegen is: Zwijndrecht

Adres of plaatsbeschrijving van de locatie: Canadastraat 11

Omschrijving van de ingestelde begrenzing: Van 5 tot 10 km

Datum van briefwisseling met betrokken gemeente: 14/06/2021

Datum van publicatie van de voorgestelde maatregelen: 28/06/2021

Datum vanaf wanneer de ingestelde zone van toepassing is gemaakt: 28/06/2021

Korte omschrijving van aard van de voorgestelde maatregelen: Op voeding

Aard van de beslissing: Maatregelen treffen

Status van de ingestelde zone met no regret-maatregelen: Locatiespecifiek vastgesteld

B. Algemene verkoopvoorwaarden

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De verkoper, de koper, elke bidder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopvoorwaarden.

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod.

Artikel 4. Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

Artikel 5.

De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is. De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper. Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen. Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd of hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

Eenieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « manuele biedingen»), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »). De eersteieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkeleieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs. Daarna brengt deieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische)ieder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

Wanneer verschillende bidders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Eenieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogsteieder is. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel

plafond werd vastgelegd, behouden. Wanneer het plafond van een bidder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bidder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bidder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

Artikel 12. Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

- de 5 hoogste (en verschillende) bieders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13.

Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bieders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bidder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bidder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum € 5.000 (vijf duizend euro) betalen.

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper het volgende betalen :

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van zijn weerhouden bod, met als minimum € 5.000 (vijf duizend euro) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 5.000 (vijf duizend euro) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder. De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van € 5.000 (vijf duizend euro). Indien meerdere bidders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schadevergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd. De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bidder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. Deze bidder heeft dan de keuze om: - ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ; - ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van het weerhouden bod, met als minimum € 5.000 (vijf duizend euro).

Instelprijs en premie

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 20. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

Artikel 21. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste ((artikel 4.98, lid 2 BW).

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris.

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de koopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25.

De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de

lasten van de aldus gevormde loten). Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen. Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De hoogst weerhoudenieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper

De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

Deze mogelijkheden verhinderen niet dat de verkoper bovendien elke schadevergoeding kan eisen van de in gebreke gebleven koper en van degenen die samen met hem gehouden zijn.

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire 17 schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop – Herverveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop. Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om

binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers. De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abbatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten. Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen 18 op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden.

A. De definities

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen. - Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de

verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden. - Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

Fiscale bepalingen

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door ondergetekende notaris.

Kopie van de akte

Een kopie van deze akte met registratiemelding kan steeds opgevraagd worden via <https://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten> of via www.myminf.be

Slotbepalingen

Oproeping bij deurwaardersexploot

Ondergetekende notaris zal de ingeschreven hypothecaire schuldeisers, de ingeschreven bevoorrechte schuldeisers, desgevallend de in het Pandregister geregistreerde schuldeisers, de schuldeisers die een bevel of beslagexploot hebben doen overschrijven alsook de schuldeisers die een vordering ingesteld

krachtens artikel 5.243 van het Burgerlijk Wetboek hebben laten kantmelden, oproepen om de verkoopverrichtingen te volgen. Deze oproeping zal gebeuren bij deurwaardersexploot ten minste acht dagen voor de dag van de aanvang van de biedingsperiode, overeenkomstig de bepalingen van artikel 1326 van het Gerechtelijk Wetboek.

Kennisgeving aan de bewoner

Ondergetekende notaris zal de bewoners in kennis stellen -bij gewone en bij aangetekende brief- van de bezichtigingsdagen en uren bepaald in onderhavige verkoopvoorwaarden.

De bewoner zal daarbij worden geïnformeerd over de bepalingen van artikel 1224, §4, lid 4 van het Gerechtelijk Wetboek.

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Aldus door mij, ondergetekende notaris Annelies PODEVYN met standplaats te Aartselaar opgesteld en gesloten, op mijn kantoor, op twintig september tweeduizendvierentwintig.

(...)