

PR/A1772

Dossiernummer: 2240369

Rep.nr. .

VERKOOPSVOORWAARDEN
ONLINE VERKOOP OP BIDDIJ.BE

In het jaar tweeduizend vierentwintig.
Op zes augustus.

Ga ik, **Evelyn PATTYN**, geassocieerd notaris ter standplaats Antwerpen (Wilrijk), die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap "LIBRIS Notarissen", met zetel te 2610 Antwerpen (Wilrijk), Prins Boudewijnlaan 50, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online openbare verkoop van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:



Hierna genoemd "de verkoper".

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden.
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven.
- D. De volmacht(en), indien opgenomen.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het kantoor

- Het notariskantoor van "LIBRIS Notarissen" is gelegen te (2610) Antwerpen (Wilrijk), Prins Boudewijnlaan 50.
- Het kantoor is telefonisch te bereiken van 9.00u tot 12.30u en van 14.00u tot 17.30u. Op woensdag- en vrijdagmiddag werkt het kantoor met gesloten deuren.
- Per e-mail kan u het kantoor bereiken op: info@librisnotarissen.be

Beschrijving van het goed

STAD ANTWERPEN - 43^{ste} afdeling - WILRIJK - 2^e afdeling

In een appartementsgebouw bestaande uit vijf residenties, zijnde "El Greco", "Velasquez", "Goya", "Murillo" en "Ribera", gestaan en gelegen **Sporthalplein 3-244**, volgens titel ten kadaster gekend sectie A nummer 223/W, voor een oppervlakte van elfduizend zeshonderddertien vierkante meter (11.613 m²), thans ten kadaster gekend sectie A nummer 0223WP0000, voor eenzelfde oppervlakte:

Het appartement op de vijftiende verdieping rechts, type F, gemerkt "F.15", in de residentie "Goya", omvattende:

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom: hall, living, keuken, bergplaats, badkamer, W.C., twee slaapkamers en twee terrassen;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenendertig/tienduizendsten (37/10.000sten) in de gemene delen van hans het complex van vijf residenties en de grond.

Kadastraal gekend: sectie A nummer 0223WP0158

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: € 907,00

Basisakte

Zoals voorschreven eigendom beschreven staat in de basisakte verleden voor notarissen Henri De Cort, Leopold Van Overloop en Floris Hendrickx, allen te Wilrijk, op 27 november 1972, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 7 december daarna, boek 5622 nummer 1 en in de bekrachtiging basisakte, verleden voor notaris Gerard Van Heurck en notaris Henri De Cort te Antwerpen op 26 mei 1976, overgeschreven op zelfde hypotheekkantoor op 2 juli daarna, boek 6577 nummer 9.

Hierna genoemd 'het goed'

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.

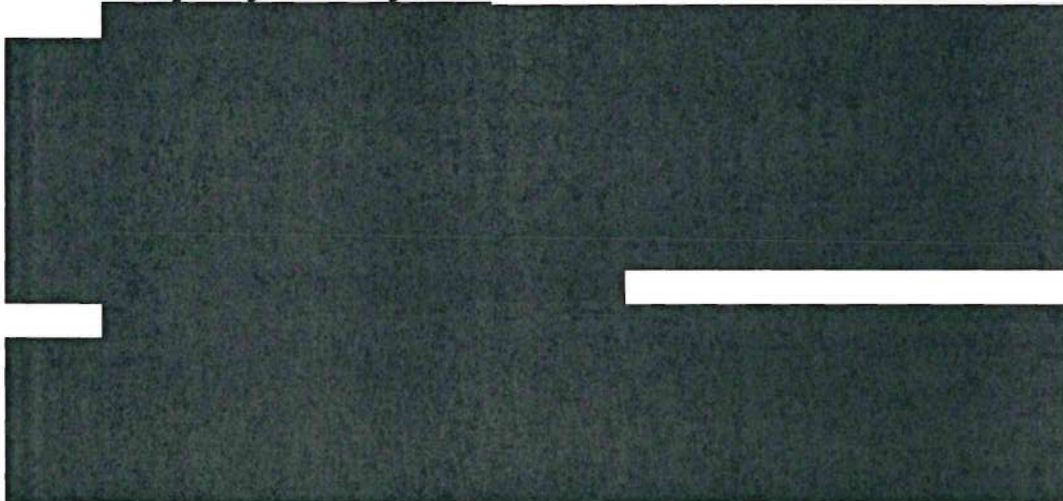
Roerende goederen

In deze verkoop zijn alle aanwezige roerende goederen begrepen.

De waarde van deze roerende goederen wordt pro fisco geschat op duizend euro (€ 1.000,00).

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.

Oorsprong van eigendom





Instelprijs

De instelprijs bedraagt **HONDERDVIJFENZESTIGDUIZEND EURO (€ 165.000,00)**.

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.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **9 september 2024 om 14u00**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **17 september 2024 om 14u00**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **20 september 2024 om 16u00**.

GEEN opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering

Deze verkoping wordt **niet** gedaan onder een opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

Het is aangewezen dat de kandidaat-koper zich voorafgaand aan het uitbrengen van een bod informeert over het tijdig bekomen van een financiering voor de aankoop.

Publiciteit

Ingevolge overeenkomst tussen de Kamer van Notarissen van de provincie Antwerpen en het Mediahuis inhoudende het publiciteitspakket toepasselijk voor openbare verkopeningen zal de bekendmaking van deze verkoop als volgt gebeuren:

MEDIUM PAKKET A: DIGITAAL PAKKET MET PRINTPUBLICITEIT IN HET NOTARISBLAD NOTARIS.BE (Magazine).

Dit pakket omvat het SMALL PAKKET

- Professionele foto's door fotograaf
- 2D & 3D grondplan
- Een 360° tour (virtuele tour)
- Een verkoopbord
- Digitale affiche en digitale pandbrochure
- Social media video

- Uitgebreide online publicatie op Zimmo.be (hoge ranking op de vastgoedsite, actieve mailings, bannering op nieuwssites e.a.)
- Een pandbrochure (informatiebundel)
- Een Digitale Affiche

Met

- 5 Weken een printadvertentie in het notarisblad Notaris.be van Antwerpen (elke vrijdag verdeeld tussen de nieuwskrant, Gazet Van Antwerpen).

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden **elke zaterdag van 10u00 tot 12u00, en dit vanaf 17 augustus 2024 tot en met 14 september 2024, of na afspraak.**

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

Eigendomsoverdracht

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

Genot - Gebruik

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervalddag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

De verkoper verklaart dat er geen huurcontract voor een publiciteitspaneel werd afgesloten.

De verkoper verklaart dat het goed **niet verhuurd of verpacht** is.

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.

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten **niet** onderworpen is aan een conventioneel of wettelijk voorkooprecht, voorkeurrecht of recht van wederinkoop.

Uit een opzoeking uitgevoerd op het e-voorkooploket van de Vlaamse Landmaatschappij blijkt dat het goed **niet** onderworpen is aan een decretaal voorkooprecht.

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.

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 opge maakt.

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.

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben erfdienstbaarheden, behoudens hetgeen hierover opgenomen is in voormelde **basisakte van het gebouw**.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

Schade aan de grond of 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.

Vorderingen tot vrijwaring

Principe

De koper treedt in alle rechten en vorderingen van de verkoper wat betreft het eigendom met alle toebehoren en onder meer in de rechten (garanties/waarborgen) die de verkoper nog zou kunnen doen gelden tegen aannemers, architecten, promotoren, leveranciers of installateurs van toestellen, waaronder de waarborgen in het kader van de **tienjarige aansprakelijkheid** van deze laatsten.

Verplichte verzekering

De verkoper verklaart dat er na 1 juli 2018 **geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** voor het goed werd afgeleverd die onder de tienjarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers valt, zodat geen verzekeringsattest opgemaakt diende te worden.

Mede-eigendom

a) De statuten met betrekking tot het goed, omfattende basisakte en reglement van mede-eigendom, werden verleden als voormeld;

b) De gemeenschappelijke kosten zullen door de koper worden gedragen vanaf de ingenottreding, zowel wat betreft de gewone lasten, als wat betreft de buitengewone lasten, waarvan de betaling opeisbaar werd vanaf zelfde datum.

c) Overeenkomstig de wet wordt het aandeel in het reservefonds mee overgedragen met het goed en niet afzonderlijk afgerekend.

d) Zoals voorzien in artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de wet op de mede-eigendom, heeft ondergetekende notaris, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw, met name **UW BEHEER**, op de hoogte gebracht dat hij gelast is met de huidige eigendoms-overdracht en hem verzocht in kennis te worden gesteld van

de kosten en uitgaven, alsook van de vaststaande bedragen bedoeld in artikel 3.94 voormeld, samen met de afrekening van het gedeelte van het aandeel in het werkkapitaal in hoofde van de verkoper, dat tot heden toe niet gebruikt werd.

De syndicus heeft hierop geantwoord op 10 juni 2024.

De kandidaat-koper kan een kopie van deze antwoord-brief, alsook van de bijlagen (verslagen algemene vergadering en afrekeningen) bekomen op het notaris kantoor vóór de toewijs.

Administratieve bepalingen

1/ Stedenbouwkundige voorschriften

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.

De verkoper verklaart geen weet te hebben van onwettige handelingen met betrekking tot het goed en voor de werken en handelingen die hij gebeurlijk heeft uitgevoerd aan het goed de nodige toelatingen en vergunningen te hebben bekomen en deze werken en handelingen conform de toelating(en) of vergunning(en) te hebben uitgevoerd.

De notaris wijst de koper erop dat uit de eventuele vermelding hierna dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

- deze vergunningen betrekking hebben op het goed;
- deze vergunningen rechtsgeldig zijn;
- deze vergunningen niet vervallen zijn;
- deze vergunningen volledig werden nageleefd bij de uitvoering ervan;
- het goed integraal vergund is.

De koper wordt dan ook gewezen op de noodzaak om zich vooraf te informeren bij de lokale overheid over de stedenbouwkundige toestand van het goed.

Voor alle toekomstige initiatieven zal de koper zich moeten schikken naar de wetten, decreten, besluiten en verordeningen van de bevoegde overheden. Hij zal geen verhaal tegen de verkoper kunnen uitoefenen, of zijn tussenkomst of waarborg kunnen invoeren, wegens onbruikbaarheid van de grond, weigering van vergunning of om een andere reden. Indien het goed in de toekomst onderworpen zou worden, aan een gehele of gedeeltelijke onteigening, aan rooilijnen of bouwlijnen, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften ervan en zal hij geen verhaal tegen de verkoper kunnen uitoefenen, of zijn tussenkomst of waarborg kunnen invoeren, wegens verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook.

Er wordt geen enkele verzekering gegeven omtrent de mogelijkheid om op of aan het goed vergunnings- of meldingsplichtige werken of handelingen uit te voeren.

De koper wordt dan ook gewezen op de noodzaak om zich vooraf te informeren bij de lokale overheid over de stedenbouwkundige voorschriften en reglementering die van toepassing zijn op het goed.

a) De Stad Antwerpen beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

De koper verklaart dat hij betreffende het goed **een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op 21 mei 2024** heeft ontvangen.

b) Ondergetekende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- dat voor hoger beschreven onroerend goed tot op heden volgende stedenbouwkundige vergunning(en) en/of omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt;

* d.d. 10 september 2007 onder dossiernummer 11002_2007_32099;

* d.d. 1 augustus 2002 onder dossiernummer 11002_2001_3940 voor "regularisatie van een bestaand zendstation van Proxi-mus";

* d.d. 5 november 1998 onder dossiernummer 11002_1998_3069 voor "plaatsen van GSM-antenne";

* d.d. 23 februari 2007 onder dossiernummer 11002_2007_31389 voor "functiewijzigingen van burelen naar een studio";

* d.d. 25 maart 1993 onder dossiernummer 11002_1992_29867 voor "buitentrap - 8.12.1992";

* d.d. 7 juni 1996 onder dossiernummer 11002_1996_177 voor "oprichten van GSM-antennes";

* d.d. 22 maart 1971 onder dossiernummer 11002_1970_8287 voor "oprichten appartementsgebouw (Projekt "De Bist" Blok C);

* d.d. 22 maart 1971 onder dossiernummer 11002_1970_82872 voor oprichten appartementsgebouw";

* d.d. 22 maart 1971 onder dossiernummer 11002_1970_82871 voor "oprichten appartementsgebouw";

* d.d. 23 januari 2015 onder dossiernummer 11002_2014_167163 voor "vellen van een boom op het openbaar domein";

* d.d. 25 juni 1979 onder dossiernummer 11002_1979_80176 voor "plaatsen van twee lichtreklames";

* d.d. 22 maart 1971 onder dossiernummer 11002_1970_82873 voor "oprichten appartementsgebouw";

* d.d. 10 november 1999 onder dossiernummer 11002_1999_3651 voor "plaatsen antennes";

* d.d. 22 maart 1971 onder dossiernummer 11002_1970_82870 voor "oprichten appartementsgebouw";

* d.d. 27 december 2019 onder dossiernummer OMV_2019137842 voor "openbreken van een deel van de muur tussen de leefruimte en de keuken van een appartement op de 8^{ste} verdieping";

* d.d. 6 november 2020 onder dossiernummer OMV_2020132270 voor "verwijderen van een dragende muur in appartement nummer 226 op verdieping 17";

- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het uittreksel uit het plannenregister is: **woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1;**

Bovendien is het verkochte eigendom opgenomen in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) "afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen";

- dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

- dat op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

- dat er voor het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

- dat er **geen stedenbouwkundige misdrijven bekend zijn, met uitzondering van het volgende:**

Referentie: 11002_2013_56944

Gemeentelijk dossiernummer: 20131610

Omschrijving: AN.66.LB.128868/2013: wijzigen van de functie van het gelijkvloers appartement naar 4 kamers

Gerelateerde wetgeving: voor omgevingsvergunningendecreet

Voorschreven stedenbouwkundig misdrijf werd echter opgeheven ingevolge proces-verbaal, met referentie 11002_2015_92 en gemeentelijk dossiernummer 20131610.

- dat het onroerend goed geen deel uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

c) Verklaringen van de verkoper:

De verkoper verklaart dat bij zijn weten voor de **actuele bestemming** van het eigendom alle vereiste administratieve vergunningen werden verkregen, en dat, voor zover hem bekend, voorschreven eigendom op heden niet het voorwerp uitmaakt van enig bouwmisdrijf, met uitzondering van hetgeen voormeld.

De verkoper verklaart, voor zover hij zelf bouw-, verbouwings- of afbraakwerkzaamheden heeft verricht aan voorschreven eigendom of enige andere handeling of activiteit waarvoor een vergunning of melding vereist is, hiervoor de nodige vergunningen te hebben bekomen/melding te hebben gedaan en dat al deze werken en constructies conform de bekomen vergunningen werden uitgevoerd.

Indien na de ondertekening van deze akte zou blijken dat een vroegere eigenaar een stedenbouwkundige overtreding heeft begaan met betrekking tot het goed en de verkoper hiervan bij het verlijden van deze akte niet op de hoogte

was, dan is hij hiervoor geen vrijwaring verschuldigd aan de koper.

Ondergetekende notaris verwijst de koper verder naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Daaronder zijn onder meer begrepen het goed verbouwen, herbouwen of uit te breiden, om op het onbebouwde deel enige constructie op te richten, het aantal woongelegenheden te wijzigen en in het algemeen om met betrekking tot het goed een handeling te stellen die is vermeld in gemeld artikel.

Indien de koper dergelijke handelingen wenst te stellen dan dient hij daarvoor op eigen kosten en risico de nodige vergunningen aan te vragen en zich daarbij te schikken naar alle toepasselijke overheidsvoorschriften, zonder enig verhaal op de verkoper, ook niet in geval van weigering van een vergunning of indien de vergunning beperkende of bezwarende voorwaarden zou opleggen.

2/ Bodemtoestand

Overeenkomstig artikel 101 van het bodemdecreet van de Vlaamse Raad van 27 oktober 2006 (Belgisch Staatsblad 22 januari 2007) werd aan de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest, afgekort OVAM, een bodemattest aangevraagd.

Dit attest werd afgeleverd op **10 mei 2024**; de inhoud 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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

De koper zal kopie ontvangen van dit bodemattest.

De verkoper verklaart dat er op het goed, bij zijn weten, geen activiteit wordt of werd uitgevoerd noch een inrichting is of was gevestigd zoals voorkomende op een lijst bedoeld in artikel 6 van het bodemdecreet van de Vlaamse

Raad van 27 oktober 2006 (Belgisch Staatsblad 22 januari 2007).

De verkoper verklaart dat er voor het goed geen omgevingsvergunning voor een ingedeelde inrichting of activiteit werd afgeleverd en dat er geen meldingen werden gedaan.

De Stad Antwerpen bevestigt eveneens in haar voormelde vastgoedinformatie dat geen VLAREBO-vergunningen werden afgeleverd, doch wel volgende milieuvergunningen:

* d.d. 29 september 2017 onder dossiernummer 2017490 voor "een zendinstallatie voor mobiele communicatie";

* d.d. 27 april 1995 onder dossiernummer 1994818 voor "een transformator 1x 400 kVA";

* d.d. 2 oktober 2008 onder dossiernummer 2008654 voor "zendinstallatie voor mobiele communicatie";

Ten slotte verklaart de verkoper met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging, die schade kan berokkenen aan de kopers 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.

De notaris bevestigt dat de bepalingen van Hoofdstuk VIII Afdeling 3 van het bodemdecreet inzake overdracht van gronden werden toegepast.

De koper wordt er op gewezen:

- dat de bovenstaande informatie geen enkele garantie inhoudt dat de grond zuiver is;

- dat de regels met betrekking tot het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

De risico's van eventuele bodemverontreiniging en grondverzet en de schade en de kosten die daaruit voortvloeien ten laste van de koper zijn en dat de verkoper hiervoor niet tot vrijwaring is gehouden, voor zover hoger vermelde verklaringen door de verkoper te goeder trouw werden afgelegd.

3/ Asbestinventarisatetest

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.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20240605-000021.000, op 5 juni 2024.

De koper zal kennis kunnen nemen van het asbestinventarisatetest in de gevoerde publiciteit op de website bid-dit.be. Het attest zal aan de koper worden overhandigd bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 Asbestmateriaal 0 Beperkingen 0 Uitsluitingen

- 0 Asbestmaterialen dringend verwijderen
- 0 Asbestmaterialen dringend maatregelen nemen
- 0 Asbestmaterialen verwijderen
- 0 Asbestmaterialen maatregelen nemen
- 1 Asbestmateriaal zorgvuldig beheren"

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

4/ Stookolietank

De verkoper verklaart dat er op het goed geen ondergrondse of bovengrondse stookolietank aanwezig is of was.

5/ Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat voor het goed **geen** postinterventiedossier werd opgesteld, en bevestigt dat er sinds 1 mei 2001 aan het goed geen werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Indien er een postinterventiedossier beschikbaar is met betrekking tot de gemeenschappelijke delen, ligt dit ter inzage bij de syndicus van het gebouw.

6/ Elektrische installatie

De verkoper 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 niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van 10 juni 2024 werd door ACEG vzw vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement. Na afloop van een termijn van **18 maanden** vanaf het definitief worden van de toewijs zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoud evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper wordt door de notaris op de hoogte gesteld van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet

voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

De koper zal een exemplaar van het **keuringsattest** ontvangen bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

7/ Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat (EPC) werd opgesteld met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Erik Arthur Herregodts gedaateerd op 11 juni 2024 met vermelding van unieke code 20240611-0003278248-RES-1 en een berekend energieverbruik van 143 kWh/m²jaar en **energielabel B**.

De koper zal kennis kunnen nemen van het energieprestatiecertificaat in de publiciteit gevoerd op de website biddit.be.

Het **certificaat** zal aan de koper worden overhandigd bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

De koper zal kennis kunnen nemen van het EPC in de publiciteit gevoerd op de website biddit.be. Een **kopie** van het meest recente **EPC gemeenschappelijke delen** zal aan de koper bezorgd worden bij ondertekening van de akte van toewijs.

8/ Renovatieverplichting

Het goed is een residentiële gebouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C, vanaf 2040 tot label B en vanaf 2045 tot label A.

De koper wordt erop gewezen dat hij voor het uitvoeren van de renovaties de medewerking van de andere mede-eigenaars nodig kan hebben.

Binnen vijf jaar vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

Hierdoor is de koper vrijgesteld van de verplichting om een minimaal energieprestatieniveau te behalen.

De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

De koper is er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

9/ Waterparagraaf

A. *Decreet integraal waterbeleid*

Uit de beschikbare informatie (o.a. raadpleging van het geoloket van de watertoets en het daaruit volgende overstromingsrapport), en de verklaring van de verkoper, blijkt dat het verkochte onroerend goed:

- a) niet gelegen is in een signaalgebied;
- b) niet gelegen is in een afgebakende oeverzone of een afgebakend overstromingsgebied;
- c) niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied
- d) volgende Perceel-score (P) heeft:

A en bijgevolg niet is gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied (geen overstroming is gemodelleerd);

- e) volgende Gebouw-score (G) heeft:

A en bijgevolg is geen overstroming gemodelleerd;

De koper verklaart hiervan volledige kennis te hebben en volledig ingelicht te zijn nopens de mogelijke gevolgen hiervan.

B. Overstromingsattest

De verkoper verklaart dat bovenvermelde Perceel- en Gebouwscores niet geactualiseerd werden aan de hand van een overstromingsattest en bijgevolg enkel gebaseerd zijn op voormeld overstromingsrapport.

C. Risicozones voor overstromingen (Wet Verzekeringen)

Uit de beschikbare informatie (o.a. raadpleging van het geoloket van de watertoets), en de verklaring van de verkoper, blijkt dat het verkochte onroerend goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

10/ Onroerend erfgoed, Onteigening, Leegstand:

De verkoper verklaart dat het goed:

- a) niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris van het landschappelijk erfgoed of de inventaris bouwkundig erfgoed. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

Het eigendom is echter wel opgenomen in het **gebied geen archeologie**.

- b) niet het voorwerp uitmaakt van enige onteigening en niet geheel of gedeeltelijk gelegen in onteigeningsplan en dat hij ook geen kennis heeft van zelfs voorlopige plannen om het goed geheel of gedeeltelijk te onteigenen;

- c) niet getroffen wordt door een rooilijn of gelegen in een nog niet uitgevoerd rooilijnplan, **met uitzondering van het rooilijnplan met referte ROO_11002_245_80002_00001**.

Bij mailbericht de dato 14 juni 2024 heeft de gemeente Wilrijk het volgende meegedeeld:

"Beste,

Voor deze locatie werd de rooilijn gerealiseerd volgens voormalig BPA 11 - KB 30/01/1967 (nu ongeldig). De rea-

lisatie verliep via opmaak basisakte tussen voormalige gemeente Wilrijk en de projectontwikkelaar op 27/11/1972";

d) niet is opgenomen op de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen en leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, niet is opgenomen op de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten en evenmin het voorwerp vormt van een opeising door de burgemeester van de gemeente waar het goed gelegen is op grond van artikel 134bis van de Gemeentewet.

11/ Consultatie register herstellvorderingen

Overeenkomstig artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde ondergetekende 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.

12/ Bosdecreet

Het Bosdecreet is niet van toepassing

Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

Overdracht van risico's - Verzekeringen

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

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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.

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.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden 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 verkoopsvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Toetreding

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

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

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 bieders zich hiertegen kunnen verzetten;
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhoudenieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen;
- e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);