



### **VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING**

De overdrager heeft beslist het hierna vermeld onroerend goed te verkopen waarbij aan de dienst vastgoedtransacties van de Vlaamse Overheid, de opdracht werd gegeven deze verkoop te organiseren, welke gebeurde als volgt:

- 1) Het hierna vermeld onroerend goed werd tekoopgesteld via diverse kanalen waarbij iedere kandidaat, voorafgaandelijk, een bod kon uitbrengen, tegen de gestelde voorwaarden van de overdrager.
- 2) Alle kandidaten die een geldig bod hadden uitgebracht, werden uitgenodigd om aanwezig te zijn op huidige mondelinge zitting;
- 3) Ondergetekende Vlaams commissaris leidt de mondelinge zitting en behoudt zich het recht voor om zowel het minimale bod als het minimum van ieder opbod te bepalen. Het bod dient te slaan op het volledige hierna vermelde onroerend goed.
- 4) De kandidaten worden in de gelegenheid gesteld om mondeling een hoger bod uit te brengen en tegen elkaar op te bieden. Het hoogste aanvaardbare bod zal gekend zijn na het stilzwijgen van de overige kandidaten en nadat de Vlaamse Commissaris drie maal geklopt heeft. Na de derde klopp wordt geen enkel bod meer in aanmerking genomen.
- 5) De Vlaamse commissaris kan biedingen weigeren, onder meer wanneer ernstig kan getwijfeld worden aan de gegoedheid van de kandidaten, zonder daarvoor evenwel een reden te moeten opgeven.
- 6) De kandidaat-koper met het hoogst aanvaardbare bod zal gehouden zijn om na de vaststelling van het hoogste bod onmiddellijk onderhavige verkoopbelofte te ondertekenen.

### **VERKOOPBELOFTE**

De overdrager geeft bij deze optie tot aankoop van het hierna beschreven onroerend goed aan de verkrijger, die verklaart deze optie te aanvaarden.

### **AANDUIDING VAN HET GOED**

#### **1. Geografische en kadastrale beschrijving**

#### **STAD ANTWERPEN - TWEEËNTWINTIGSTE AFDELING - BERCHEM – TWEEDE AFDELING (gemeente nummer 11302)**

In een kantoorgebouw op en met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen te Antwerpen (district Berchem), aan de Potvlietlaan 5, kadastraal bekend volgens titel sectie A, perceel nummer 30/V en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, perceel nummer 30/V/P0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van tweeduizend honderd tweeënzeventig vierkante meter (2.172 m<sup>2</sup>) en waarvan de grond aangeduid staat als lot zes (6) op een plan van landmeter-expert Kris Mintjens te Malle opgemaakt op 1 juni 1990, welk plan aangehecht is aan de hierna vermelde basisakte verleden voor notaris Marc De Graeve te Antwerpen op 30 juni 1992 :

#### **1. In het kantoorgebouw :**

##### **a. in privaatieve en uitsluitende eigendom:**

- de bureelruimten genummerd "BR 1" op de gelijkvloers en eerste verdieping, bestaande uit :

. op het gelijkvloers: inkom en inkomhal, de bureelruimte, sanitaire ruimte 1, sanitaire ruimte 2, lift "L1", trap naar de eerste verdieping.

. op de eerste verdieping : trap van en naar het gelijkvloers, bureelruimte, sanitaire ruimte 3, sanitaire ruimte 4, lift "L1", berging.

- de privatieve kelder, genummerd "PK" en de privatieve lift genummerd "L1", beiden op de ondergrondse verdieping en onlosmakelijk verbonden aan voormelde privatieve kavel genummerd "BR 1".

b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Gezamenlijk vierhonderd negentig/duizendsten (490/1.000 sten) in de gemeenschappelijke ruimten en de gemeenschappelijke zaken waaronder de grond.

Thans gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel, sectie A, perceel nummer 30/V/P0003

K.I. : zeventienduizend honderzesentachtig euro (€ 17.186,-)

2. Op de parking :

a. in privatieve en uitsluitende eigendom:

Tien (10) autostaanplaatsen genummerd 7 tot en met 16.

b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Gezamenlijk tien/duizendsten (10/10.000 sten) in de gemeenschappelijke ruimten en de gemeenschappelijke zaken waaronder de grond.

Thans gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel, sectie A, perceel nummer 30/V/P0005

K.I. : driehonderd zevenenveertig euro (€ 347,-)

Zoals voormelde eigendommen nader zijn omschreven in de hierna vermelde statuten opgemaakt door notaris Marc De Graeve te Antwerpen op 12 juli 1999, overgeschreven op het bevoegde kantoor te Antwerpen op 23 juli 1999, boek 20131, artikel 2.

Hierna genoemd "**het goed**".

**2. Eigendomstitel**

Het goed behoort voor de geheelheid in volle eigendom toe aan de overdrager om het verkregen te hebben jegens het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap, afgekort "VAPH" bij akte verleden voor instrumenterend ambtenaar op 11 april 2023, ter aanbieding aangeboden voor overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid Antwerpen III.

Het goed behoorde voor de geheelheid in volle eigendom toe aan het "Vlaams Fonds voor Sociale Integratie van Personen met een Handicap", afgekort "VFSIPH", om het aangekocht te hebben jegens de naamloze vennootschap "Coördinatie Organisatie Constructie", afgekort "C.O.C.", krachtens akte verleden voor notaris Marc De Graeve te Antwerpen op 12 juli 1999, overgeschreven op het bevoegde kantoor te Antwerpen op 19 juli 1999, boek 3233, artikel 8.

Ingevolge artikel 64 van het besluit van de Vlaamse Regering van 31 maart 2006 betreffende het Departement Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, betreffende de inwerkingtreding van regelgeving tot oprichting van agentschappen in het beleidsdomein Welzijn, Volksgezondheid en Gezin en betreffende de wijziging van regelgeving met betrekking tot dat beleidsdomein, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 31 mei 2006, werden de rechten, de verplichtingen, het personeel en de

roerende en onroerende goederen van de Vlaamse openbare instelling Vlaams Fonds voor de Sociale Integratie van Personen met een Handicap, met ingang van 1 april 2006 overgedragen aan het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap, voormeld.

De verkrijger stelt zich met deze oorsprong van eigendom tevreden en vraagt van de overdrager geen andere titels dan een uitgifte van deze akte.

### **VOORWAARDEN**

Deze optie wordt verleend en aangenomen onder de volgende voorwaarde :

#### **A. VOORWAARDEN VAN DE OPTIE**

1. Deze verkoopbelofte is geldig voor een termijn van tien (10) kalenderdagen te rekenen vanaf heden, zodat de **optie vervalt op \* om 24 uur.**

2. De optie wordt verleend mits betaling van **een optiegeld van vijftigduizend euro (€ 50.000,00)**. Dit wordt verrekend op de verkoopprijs indien de optie op reglementaire wijze wordt gelicht. Indien de optie niet gelicht wordt, zal het optiegeld als schadevergoeding aan de optiegever verblijven.

Voormeld optiegeld van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) moet worden betaald door middel van een overschrijving op rekeningnummer BE90 3751 1174 9032, BIC BBRUBEBB, op naam van FB Derdengeld Vastgoedtransacties binnen de twee werkdagen vanaf heden met referte "10109-002".

3. De optie wordt toegekend in hoofde van de persoon van de optiehouder. Zij is derhalve niet overdraagbaar en zij gaat evenmin over op de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de optiehouder.

#### **B. VOORWAARDEN VOOR HET UITOEFENEN VAN DE OPTIE**

1. De verkoopbelofte vormt een ondeelbaar geheel en van de optie zal slechts gebruik kunnen worden gemaakt voor het gehele goed als ondeelbaar geheel. De uitoefening van de optie voor een gedeelte van het goed blijft zonder rechtsgevolgen.

2. De optie kan slechts uitgeoefend worden zoals hierna bepaald onder B.3, na uitdrukkelijke goedkeuring ervan door de Vlaamse Regering, indien de hierna vermelde prijs, gelijk of hoger is dan één miljoen tweehonderd vijftig duizend euro (€ 1.250.000,00). Instrumenterend ambtenaar zal de optiehouder hiervan in kennis stellen bij aangetekend schrijven waarbij ingeval van weigering, het optiegeld integraal terugbetaald wordt aan de optiehouder.

Bij een prijs lager dan voormeld bedrag van één miljoen tweehonderd vijftig duizend euro (€ 1.250.000,00), heeft deze bepaling geen uitwerking en wordt deze door partijen als niet geschreven aanzien.

3. De optie zal slechts kunnen worden gelicht, desgevallend na goedkeuring door de Vlaamse Regering, door het **gezamenlijk** nakomen van de volgende **twee voorwaarden** en dit **binnen de tien (10) kalenderdagen** te rekenen vanaf ofwel de kennisgeving van de goedkeuring door de Vlaamse Regering (indien van toepassing zoals voormeld), ofwel vanaf de ondertekening van de verkoopbelofte, door :

2.a. Schriftelijke mededeling van het uitoefenen van de optie bij een ter post aangetekende brief, waarbij de

poststempel geldt als bewijs van de datum, of bij een brief die tegen ontvangstbewijs wordt bezorgd aan de afdeling Vastgoedtransacties, of door ondertekening van een verklaring ter zake aan de voet van de verkoopbelofte.

2.b. Betaling door overschrijving komende van rekeningnummer..... naar rekeningnummer BE90 3751 1174 9032 op naam van FB Dergengeld Vastgoedtransacties van een bedrag van ..... euro (*zijnde 14% van de prijs als provisie voor de verkooprechten + provisie akte- en publiciteitskosten*) met mededeling "10109-002".

Is aan één van deze twee verplichtingen binnen de voormelde termijn niet voldaan, dan zal de optiegever niet gehouden zijn te verkopen.

### **C. VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP**

Als de optie rechtsgeldig zal zijn uitgeoefend en na eventuele goedkeuring door de Vlaamse Regering, zal de verkoop tot stand zijn gekomen tegen de volgende voorwaarden :

#### **1. Hypothecaire toestand**

Het goed wordt overgedragen voor vrij, zuiver en niet bezwaard met enige schuld, hypotheek, voorrecht, in- of bezwarende overschrijvingen en andere bezwarende kantmeldingen.

#### **Pandwet**

Na ingelicht te zijn geweest door de instrumenterende ambtenaar over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de overdrager dat:

- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

#### **2. Gebreken - Oppervlakte**

De verkrijger zal het goed nemen in zijn huidige staat zonder aanspraak te kunnen maken jegens de overdrager op enige vergoeding of vermindering van de hierna vastgestelde prijs, noch wegens gebreken aan de grond of aan de ondergrond (dit alles onverminderd hetgeen hierna vermeld onder de rubriek "Bodemdecreet"), noch wegens afwijking in de hoger aangeduide oppervlakte. Elk verschil tussen deze oppervlakte en de werkelijke, al overtrof het één twintigste, zal ten voordele of ten nadele van de verkrijger blijven, zonder verhaal tegen de overdrager.

Het goed wordt verkocht met al zijn zichtbare en verborgen gebreken, zonder dat de overdrager tot vrijwaring zou gehouden zijn. De verkrijger zal geen enkele vergoeding mogen eisen wegens vergissing in benaming, beschrijving en ligging. Hij verklaart het onroerend goed uitvoerig te hebben bezichtigd.

#### **3. Erfdienstbaarheden**

Het goed wordt verkocht met al zijn lijdende en heersende, zicht- en niet zichtbare erfdienstbaarheden, waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn en met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen. Het staat de

verkrijger vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de overdrager te kunnen eisen.

De overdrager verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in het voor- of nadeel van het voorschreven goed en geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden, andere dan de wettelijke, met uitzondering van de erfdienstbaarheden opgenomen in twee basisaktes verleden voor notaris Marc De Graeve te Antwerpen op 12 juli 1999, overgeschreven op het bevoegde kantoor te Antwerpen op 23 juli 1999, boek 20131, artikel 2 en op 30 juni 1992, overgeschreven op het bevoegde kantoor te Antwerpen op 22 juli 1992, boek 760, artikel 8. De verkrijger wordt gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover deze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het voorschreven goed, zonder dat onderhavige clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze die voortspuiten uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

#### **4. Afsluitingen op grenslijn**

Het goed wordt tevens verkocht met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het voorschreven goed en de aanpalende eigendommen.

#### **5. Basisaktes**

Het zakelijk statuut van voormeld appartementsgebouw, waarvan de hierboven beschreven privatieven deel uitmaken, werd vastgelegd bij twee basisaktes verleden voor notaris Marc De Graeve te Antwerpen op 12 juli 1999, overgeschreven op het bevoegde kantoor te Antwerpen op 23 juli 1999, boek 20131, artikel 2 en op 30 juni 1992, overgeschreven op het bevoegde kantoor te Antwerpen op 22 juli 1992, boek 760, artikel 8.

De koop wordt gedaan en aanvaard onder de bedingen en de lasten opgenomen in gemelde basisaktes en reglementen van mede-eigendom en in de eventuele aanvullende akten.

De basisaktes, reglementen van mede-eigendom, reglementen van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de verkrijger. Deze verklaart er voorafgaand heden kennis van te hebben genomen, of, indien dit niet het geval is, dat hij afziet van alle rechtsmiddelen tegenover de overdrager omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien, onverminderd, desgevallend, andersluidende overeenkomsten tussen de partijen die niet tegenwerpelijk zijn aan de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend voor wat betreft de schulden vermeld in artikel 3.94, § 2, 1° tot 4° van het Burgerlijk Wetboek.

De overdrager heeft, voorafgaand aan de ondertekening van deze belofte, aan de verkrijger, die dit erkent, een exemplaar van de statuten van mede-eigendom, het reglement van interne orde alsook het geheel van documenten en inlichtingen vermeld in artikel 3.94, § 1 van het Burgerlijk Wetboek overhandigd.

#### **6. Mede-eigendom**

**6. a) Inlichtingen meegedeeld door de syndicus**

Overeenkomstig artikel 3.94, §1, van het Burgerlijk Wetboek, heeft de instrumenterende ambtenaar, bij aangetekende brief van 4 mei 2023, de syndicus verzocht volgende inlichtingen en documenten te bezorgen, te weten :

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, bedoeld in artikel 3.86, § 3, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens deze paragraaf en paragraaf 2 vereiste informatie;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

De partijen erkennen dat zij door de instrumenterende ambtenaar op de hoogte werden gesteld dat de syndicus deze brief heeft beantwoord bij e-mail van 11 mei 2023.

De partijen erkennen voormelde e-mail te hebben ontvangen, evenals de bijlagen en alle door de syndicus meegedeelde documenten en inlichtingen waarbij zij instrumenterende ambtenaar vrijstellen deze inlichtingen integraal over te nemen in onderhavige akte.

Bovendien verklaren partijen alle documenten en inlichtingen vermeld in de eerste paragraaf van dit artikel te hebben gekregen.

#### 6.b) Gemeenschappelijke lasten – reservekapitaal

De verkrijger verklaart door de instrumenterende ambtenaar te zijn ingelicht over het feit dat hij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elk strijdig beding, tegenover de mede-eigendom verplicht is tot betaling van de uitgaven, de kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4 van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

#### - Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de verkrijger vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

#### - Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng.

De verkrijger draagt:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de

vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

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

De overdrager verklaart dat de algemene vergadering van mede-eigenaars tot op heden geen beslissingen heeft genomen waarbij de mede-eigenaars verplicht worden bij te dragen in buitengewone kosten zoals beschreven in artikel 3.94 § 2 van het Burgerlijk Wetboek. De andere buitengewone lasten worden gedragen door de overdrager.

#### - Reservekapitaal

Het aandeel van de overdrager in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

#### 6. c) Schuldvorderingen – kosten - adres

De schuldvorderingen eventueel ontstaan ten gevolge geschillen met betrekking tot de vereniging van mede-eigenaars behoren toe aan die vereniging, zonder dat de verkrijger gehouden is tot betaling van een vergoeding aan de overdrager.

Alle kosten voor de mededeling van de informatie en voor de overhandiging van de documenten bedoeld in artikel 3.94, §1, §2 en §3, van het Burgerlijk Wetboek worden gedragen door de overdrager.

De overdrager verklaart, voor zover hem bekend, dat:

- op dit ogenblik geen enkel geschil hangende is waarin de vereniging van mede-eigenaars is betrokken;
- de vereniging van mede-eigenaars geen enkele lening heeft aangegaan voor het bekostigen van de tot op heden uitgevoerde werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen.

De verkrijger verklaart zijn woonplaats te behouden.

#### **7. Stedenbouw – Ruimtelijke Ordening**

Uit a) een stedenbouwkundig uittreksel en een inlichtingenformulier afgeleverd minder dan een jaar vanaf heden, door de stad Antwerpen van 27 februari 2023, die de verkrijger erkent voorafgaandelijk dezer te hebben ontvangen, b) de verklaringen van de overdrager c) het hypothecair getuigschrift en d) de raadpleging van het e-voorkooploket, blijkt ondermeer het volgende:

1. Het goed is gelegen in :

- het gewestplan 'Antwerpen', goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 3 oktober 1979, zoals gewijzigd op 7 juli 2000, met als bestemming 'woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, 1° punt 3 (bruinomrand, stedelijke agglomeratie).'



- het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'GRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen', goedgekeurd bij Besluit van de Vlaamse Regering op 19 juni 2009, met als overdruk : "Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen".

2. Voor het goed werd geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en/of stedenbouwkundige vergunning uitgereikt behoudens een vergunning van 21 september 1995 met als onderwerp "kantoorgebouw 6.7.95" (dossiernummer 11002\_1995\_1833) en een vergunning van 24 juni 1999 met als onderwerp "bouwen van een bureelgebouw" (dossiernummer 11002\_1998\_3951)

3. Het goed maakt niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening, en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4. Op het goed is geen recht van voorkoop op basis van artikel 2.4.1 en volgende van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten van toepassing.

5. Op het goed is geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of verkavelingsvergunning van toepassing.

6. Het goed maakt niet het voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7. Het goed ligt in woningbouwgebied.

De overdrager verklaart dat het goed bij zijn weten niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, niet het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening of van een planbatenheffing.

De overdrager verklaart geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het voorschreven goed, en voor alle constructies door hem opgericht, een stedenbouwkundige vergunning te hebben bekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht.

Ondergetekende instrumenterende ambtenaar deelt mee dat geen constructies, werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, mogen worden opgericht of uitgevoerd op voorschreven goed zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

De overdrager verklaart bij gebrek aan een stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat dergelijke vergunning zou kunnen verkregen worden, geen zekerheid te kunnen geven omtrent de mogelijkheid om op de niet bebouwde delen van het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Voor zover niet zou voldaan geweest zijn aan de informatieverplichtingen van de Codex verklaart de verkrijger uitdrukkelijk te verzaken aan iedere vordering wegens miskenning hiervan.

### **8. Erfgoed**

De overdrager verklaart dat het goed niet :

- voorkomt op een (voor)ontwerprijst van voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen of archeologische patrimonium, noch het voorwerp is van een dergelijk voorlopig of definitief beschermingsbesluit en hij terzake geen bericht heeft ontvangen.
- opgenomen is op een vastgestelde inventaris en hij terzake geen bericht heeft ontvangen.

### **9. Bodemdecreet**

1. De overdrager verklaart dat, bij zijn weten, het goed geen risicogrand is, zoals bedoeld in het Bodemdecreet. De instrumenterende ambtenaar bevestigt dat uit een schrijven van 27 februari 2023 van de stad Antwerpen blijkt dat zover bekend:

- er met betrekking tot het goed geen omgevingsvergunningen voor milieu inrichtingen of activiteiten noch milieuvergunningen afgeleverd werden en geen omgevingsmeldingen voor milieu inrichtingen of activiteiten noch milieumeldingen ontvangen werden;
- er op het goed geen overtredingen op milieuvergunningreglementeringen werden vastgesteld inzake niet gemelde of vergunde inrichtingen;
- er geen inrichting gevestigd is of was met risico voor bodemverontreiniging (inrichtingen opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO en in bijlage 1 van Vlarem II (kolom 8)).

2) De overdrager verklaart dat de verkrijger vóór ondertekening van deze verkoopbelofte op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM overeenkomstig artikel 101 van genoemd Decreet, en dat hij in het bezit werd gesteld van bedoeld attest.

3) De inhoud van het bodemattest, dat door de OVAM werd afgeleverd op 9 juni 2023, luidt als volgt:

*“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 250 m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”*

4) De verkrijger verzaakt uitdrukkelijk aan het recht de nietigheid van deze overeenkomst te vorderen op grond van artikel 116, paragraaf 1 van het bodemdecreet, indien hiertoe aanleiding zou kunnen bestaan.

5) De overdrager verklaart met betrekking tot het voorschreven goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de verkrijger of aan derden, of die aanleiding kan

geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de overdrager te goeder trouw afgelegd werd, neemt de verkrijger de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de overdrager hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

6) Ondergetekende instrumenterende ambtenaar bevestigt dat de verplichtingen door het Bodemdecreet opgelegd met betrekking tot het sluiten van deze verkoopbelofte werden nageleefd, waarbij de verkrijger wordt gewezen op het feit dat het voorliggende bodemattest geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

#### **10. Voorkoop- of voorkeurrecht - Recht van wederinkoop**

De overdrager verklaart dat voorschreven goed :

- niet het voorwerp uitmaakt van een conventioneel voorkooprecht, conventioneel recht van wederinkoop of conventioneel voorkeurrecht.
- niet onderworpen is aan enig wettelijk recht van voorkoop, wettelijk recht van wederinkoop, of wettelijk voorkooprecht.

#### **11. Bosdecreet en Natuurdecreet**

##### Bosdecreet

Na voorlezing door de ondergetekende instrumenterende ambtenaar van artikel 3 van het Bosdecreet, hebben partijen bevestigd dat het bij deze overgedragen goed niet onder de voorschriften valt van het Bosdecreet van 13 juni 1990, meermaals gewijzigd.

##### Natuurdecreet

De overdrager verklaart dat het goed niet is gelegen 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.

#### **12. Integraal waterbeleid - risicozone voor overstromingen**

##### Integraal waterbeleid

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 en na opzoekingen op de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten heeft de instrumenterende ambtenaar het overstromingsrapport opgevraagd op datum van 31 mei 2023, waarin volgende informatie is vermeld over het goed:

- perceelscore: D - gebouwscore: D (middelgrote kans op overstromingen)
- niet gelegen in een signaalgebied;
- niet gelegen in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied.

De partijen verklaren op de hoogte te zijn dat het rapport kan worden opgevraagd via <https://www.waterinfo.be/informatieplicht>.

#### Wet betreffende de verzekeringen

Overeenkomstig artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, verklaart de instrumenterende ambtenaar dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

#### **13. Postinterventiedossier**

Op vraag van de instrumenterende ambtenaar of het voor het bij deze overgedragen goed een postinterventiedossier werd opgesteld antwoordt de overdrager ontkennend en bevestigt dat er aan deze goederen sedert 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor dergelijk dossier diende te worden opgesteld.

#### **14. Stookolietank**

De overdrager verklaart dat er in het goed geen ondergrondse en/of bovengrondse stookolietank aanwezig is.

#### **15. Elektrische installatie**

De overdrager verklaart dat het voorwerp van deze verkoop geen 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).

Volledigheidshalve werd door de overdrager een verslag van onderzoek (controle van een elektrische installatie op laagspanning en zeer lage spanning) overhandigd aan de verkrijger welke opgesteld werd door VZW electro-test op 22 februari 2022. De verkrijger erkent dit verslag hebben ontvangen.

#### **16. Energieprestatiecertificaat**

Beide partijen verklaren dat voor ondertekening van huidige verkoopbelofte, de overdrager de verkrijger op de hoogte heeft gebracht van het bestaan en de inhoud van het energieprestatiecertificaat niet-residentiële gebouwen, opgesteld door energiedeskundige Joyce De Smet (erkenningcode EP20149), van 23 december 2022 met certificaatnummer 20221223-0015758240-NR-1 en met label X (onbepaald). De verkrijger verklaart dit EPC ontvangen te hebben van de overdrager.

#### **17. Renovatieplicht**

De instrumenterende ambtenaar informeert de verwerver over de renovatieplicht voor niet residentiële gebouwen waarbij volgens het energiedecreet een niet-residentieel gebouw of gebouweenheid 5 jaar na de authentieke akte, dient te voldoen de volgende minimale energieprestatieniveaus voldoen:

- Dakisolatie: als voor dakisolatie de minimale R-waarde van 0,75m<sup>2</sup>K/W niet gehaald wordt op de datum van het verlijden van de authentieke akte, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24W/m<sup>2</sup>K geplaatst.
- Vervanging enkel glas: aanwezig enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1W/m<sup>2</sup>K.

- Vervanging oude verwarmingstoestellen: aanwezige centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die ouder dan vijftien jaar zijn op de datum van het verlijden van de authentieke akte, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden.

- Vervanging oude koelinstallaties: koelinstallaties die ouder zijn dan vijftien jaar op de datum van het verlijden van de authentieke akte en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen.

Om aan te tonen dat aan de renovatieverplichting werd voldaan, moet na de uitvoering van de renovatiewerken een nieuw EPC worden opgemaakt. Alleen de individuele onderdelen van de overgedragen eenheid moeten aan de renovatieverplichtingen voldoen.

### **18. Asbestattest**

Beide partijen verklaren dat voor ondertekening van huidige verkoopbelofte, de overdrager de verkrijger op de hoogte heeft gebracht van de inhoud van het asbestattest van 19 maart 2023 met unieke code 20230319-000190.000. De eindconclusie van dit attest luidt als volgt: "Asbestveilig".

### **19. Leegstand, ongeschiktheid, verwaarloosde en onbewoonbare gebouwen, woningen en bedrijfsruimten**

De overdrager verklaart dat het goed niet opgenomen is in het leegstandsregister, de inventaris van de leegstaande bedrijfsruimten of de inventaris bestaande uit de lijst van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen. Hij verklaart tevens dat hij geen enkele waarschuwing daaromtrent ontvangen heeft.

### **20. Verzekeringen**

De risico's met betrekking tot het goed gaan over op de verkrijger vanaf authentieke akte. De overnemer zal persoonlijk instaan voor de verzekering van het goed vanaf de ondertekening van de authentieke akte. Het staat de overnemer vrij om vanaf het lichten van de optie een verzekering op zijn kosten af te sluiten die het goed dekt.

De overnemer verklaart goed ingelicht te zijn over het belang om een verzekeringspolis af te sluiten tegen brand en alle aanverwante risico's ten laatste op de dag van het verlijden van de authentieke akte.

### **21. Nutsvoorzieningen**

De verkrijger is vrij alle eventuele bestaande contracten betreffende water-, gas- of elektriciteitsvoorziening of enige andere distributiedienst over te nemen, dan wel nieuwe aan te gaan. Hij stelt deze diensten op de hoogte van zijn aankoop.

### **22. Voorbehoud**

Alle meters en leidingen die zich thans in voorschreven goed zouden bevinden en die niet aan de overdrager toebehoren, maken geen deel uit van deze verkoop en worden voorbehouden aan wie er recht op zou hebben.

De aandacht van de verkrijger wordt erop gevestigd dat zich allerhande leidingen en installaties die toebehoren aan verschillende nutsmaatschappijen op het overgedragen goed kunnen bevinden. Alle installaties en leidingen die zich thans in het goed zouden bevinden en aan de overdrager niet toebehoren maken geen deel uit van deze verkoop en worden voorbehouden aan wie er recht zou op hebben. In voorkomend geval treedt de verkrijger in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit deze toelatingen of vergunningen. De verkrijger dient zich te verstaan met de maatschappijen of besturen die eigenaar zijn van deze leidingen en installaties, indien een verplaatsing ervan noodzakelijk is. De overdrager kan in geen geval aangesproken worden voor de onkosten, schadeloosstellingen en verplichtingen die zouden voortvloeien uit de verplaatsing of wegneming.

De instrumenterende ambtenaar wijst de verkrijger erop dat bij eventueel uit te voeren werken hij de website <https://klim-cicc.be/login> kan consulteren met betrekking tot de ligging van bepaalde boven- en ondergrondse leidingen.

De instrumenterende ambtenaar wijst de verkrijger erop dat iedereen die grondwerken uitvoert in het Vlaamse Gewest kan nagaan via <https://overheid.vlaanderen.be/help/node/253#vraag3> of hij een plaanvraag dient in te dienen bij de website van het Kabel- en Leidinginformatieportaal (KLIP) via <https://klip.vlaanderen.be/public>.

### **EIGENDOM - GENOT - BELASTINGEN**

#### **1. Eigendom - Genot**

De verkrijger heeft de volle eigendom en het genot van het voorschreven goed vanaf het verlijden van de authentieke verkoopakte. De overdrager verklaart dat het voorschreven goed niet verhuurd of verpacht is en dat derden hierop geen gebruiksrecht kunnen doen gelden.

#### **2. Lasten**

De verkrijger zal de onroerende voorheffing en de andere belastingen die betrekking hebben op het goed te zijnen laste nemen vanaf het verlijden van de authentieke akte. De overdrager verklaart geen achterstallige gemeentebelastingen en/of verhaalbelastingen te hebben.

### **PRIJS**

De verkoop wordt toegestaan en aanvaard voor en mits de prijs van ..... Euro ( €.....).

De verkrijger zal na verrekening van het optiegeld (indien de optie rechtsgeldig wordt gelicht) en eventueel teveel betaalde provisie voor de kosten, het saldo van de prijs betalen door overschrijving op voormeld rekeningnummer op naam van FB Derdengeld Vastgoedtransacties voor het verlijden van de authentieke aankoopakte. De authentieke verkoopakte zal verleden worden door een Vlaams Commissaris van de dienst Vastgoedtransacties binnen de 4 maanden na het lichten van de verkoopbelofte.

Vanaf het verstrijken van deze termijn zal het bedrag van de verschuldigde som van rechtswege een interest opbrengen aan de overdrager die gelijk is aan de wettelijke rentevoet. Deze rentevoet zal

van rechtswege worden aangepast naargelang van de wijzigingen van de wettelijke rentevoet.

Deze interest zal evenwel niet verschuldigd zijn in geval van verzet tegen betaling, indien en voor zover de vertraging te wijten is aan de overdrager.

### **FISCALE VERKLARINGEN**

#### **Verkooprechten (Registratierechten) - Fiscale Gunstmaatregelen voor de verkrijger**

De instrumenterende ambtenaar heeft de verkrijger geïnformeerd omtrent de fiscale gunstmaatregelen binnen de Vlaamse Codex Fiscaliteit waarna de verkrijger verklaart de nodige fiscale verklaringen te zullen afleggen in de authentieke verkoopakte.

### **SLOTBEPALINGEN**

**1. Alle kosten van de authentieke verkoopakte, en de verkooprechten (registratierechten) zijn voor rekening van de verkrijger, evenals de kosten van de gevoerde publiciteit op immoweb, tijdschriften, kranten en dergelijke.**

**2.** Voor de uitvoering van deze akte, doen partijen keuze van woonst op hun zetel respectievelijk adres.

**3.** De instrumenterende ambtenaar verklaart op zicht van de door de wet vereiste documenten dat de in bedoelde documenten opgegeven naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en de woonplaats van de natuurlijke personen, evenals de maatschappelijke benaming, oprichtingsdatum en maatschappelijke zetel van de rechtspersoon, overeenstemmen met deze in onderhavige akte vermeld.

**4.** Alle partijen verklaren volledig rechtsbekwaam te zijn en dus:

- geen bijstand nodig te hebben van een bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator;
- niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling;
- niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren.

**5.** Mocht de verkrijger, na rechtsgeldige uitoefening van deze optie, enige verbintenis voortvloeiend uit de aldus tot stand gekomen verkoop niet nakomen, zal de overdrager overeenkomstig artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek van rechtswege en zonder ingebrekestelling de gedwongen uitvoering van de overeenkomst of de ontbinding ervan en schadevergoeding kunnen vorderen.

**6.** De partijen bevestigen dat de instrumenterende ambtenaar hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit onderhavige akte voortvloeien en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Zij verklaren deze akte met alle eraan verbonden rechten en verplichtingen voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden.

**7.** De partijen erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden van de akte. De akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen aangaande de identiteitsgegevens van de instrumenterende ambtenaar en de partijen, de datum en plaats van het verlijden van de akte en van de wijzigingen die werden aangebracht

aan het vooraf meegedeelde ontwerp. De gehele akte werd door de instrumenterende ambtenaar ten behoeve van de verschijners toegelicht. Partijen verklaren na gemelde voorlezing en toelichting de akte volledig en grondig begrepen te hebben en er geen verdere uitleg meer over te wensen.

**WAARVAN AKTE**

Verleden te Antwerpen op datum zoals hierboven vermeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de partijen getekend met mij, instrumenterend ambtenaar.

