

VERKOOPREGLEMENT

VERKOOP UIT DE HAND AAN DE MEEST BIEDENDE

Grimbergen – Dokter Carlierstraat 38

I. Algemeen

De verkoop heeft betrekking op volgend goed:

GEMEENTE GRIMBERGEN - ZESDE AFDELING (Humbeek)

Een woonhuis met aanhorigheden op en met grond, gelegen Dokter Carlierstraat 38, gekadastrerd volgens titel sectie B nummer 418N2 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie B nummer 418N2 P0000 met een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van één are achtennegentig centiare (1a 98ca).

KI: duizend honderdtweënnegentig euro (€ 1.192,00)

Bestemming volgens het stedenbouwkundig uittreksel:

Het goed is gelegen in het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 7 maart 1977, met als bestemming 'woonuitbreidingsgebied'.

Gegevens omtrent de bodem:

De inhoud van het bodemattest, dat door de OVAM werd afgeleverd op 25 januari 2024, luidt als volgt:

BODEMATTEST

Providentia
Brusselsesteenweg 191 /
1730 Asse

uw bericht van 23.01.2024
uw kenmerk Dok38Grim
bijlagen -
Mechelen 23.01.2024
dossiernummer

afdeling Bodembeheer
contactpersoon Infolijn 015/284 458
ons kenmerk 20240064604
aanvraagnummer 20240061968

SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER

OVAM

Vlaamse overheid
Openbare Vlaamse
Afvastoffenmaatschappij
Stationsstraat 110
2800 MECHELEN
T 015 284 284
F 015 203 275
www.ovam.be

1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2023
afdeling : 23036 GRIMBERGEN 6 AFD/HUMBEEK/
straat + nr. : Dokter Carlierstraat 38
sectie : B
nummer : 0418/00N002

Verder 'deze grond' genoemd.

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.

Gebruikstoestand

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.





II. Verkoopprocedure

Het bod dient bij aangetekend schrijven of per mail te worden ingediend bij :

Vlaamse Overheid - Vlaamse Belastingdienst
Afdeling Juridische dienstverlening – Dienst Vastgoedtransacties
T.a.v. Matthias Van Goethem

Er dient gebruik gemaakt te worden van het bijgevoegde modeldocument.

De instelprijs is vastgelegd op tweehonderd achtennegentig duizend euro (€ 298.000,00) euro. De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

Het bod dient **uiterlijk op vrijdag 28 juni 2024 om 14.00 uur** te zijn ingediend. Bij verzending van het bod per aangetekend schrijven geldt de postdatum van de aangetekende zending als bewijs van datum.

Het bod is eenzijdig en doet geen enkele verplichting ontstaan in hoofde van de verkoper.

Het bod dient onvoorwaardelijk te zijn: met voorwaardelijke biedingen wordt geen rekening gehouden.



Het bod is geldig voor een periode van één maand te rekenen vanaf de verstrijkingstermijn van de uiterste datum van de biedingen.

De kandidaat-koper is zich ervan bewust dat, indien in de loop van de hierna beschreven verkoopprocedure, geen hoger bod zal worden bekomen, hij door zijn bod gehouden blijft en zijn bod hem zou kunnen binden ten opzichte van de verkoper.

- **Indien er slechts één enkel bod wordt uitgebracht,** en dit bod wordt door de dienst Vastgoedtransacties als aanvaardbaar en voldoende hoog beschouwd, zal de kandidaat-koper bij aangetekend schrijven en gewone post uitgenodigd worden tot ondertekening van een verkoopbelofte.

De hierin verleende optie kan slechts gelicht worden door de kandidaat-koper voor het gehele goed als ondeelbaar geheel.

De verkoopbelofte wordt verleend mits betaling van een optiegeld bij het ondertekenen van de verkoopbelofte. Het optiegeld wordt verrekend als voorschot 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.

Het optiegeld bedraagt tienduizend euro (€ 10.000,00) en moet worden betaald door middel van een overschrijving op rekeningnummer BE 90 3751 1174 9032, BIC BBRUBEBB, op naam van FB Derdengeld Vastgoedtransacties binnen de twee werkdagen vanaf de ondertekening van de verkoopbelofte, met vermelding '16378-001'.

De kandidaat-koper kan de optie slechts lichten door het gezamenlijk nakomen, **binnen de 10 kalenderdagen vanaf de ondertekening van de verkoopbelofte**, van volgende voorwaarden:

1) schriftelijke mededeling van het uitoefenen van de optie bij een ter post aangetekende brief of door ondertekening onderaan de verkoopbelofte;

2) overschrijving van een provisie op rekeningnummer BE 90 3751 1174 9032, BIC BBRUBEBB, op naam van FB Derdengeld Vastgoedtransacties ter voldoening van de registratierechten en de aktekosten (inclusief de kosten voor publiciteit) - vastgesteld op **veertien procent (14%) (*) van de verkoopprijs**. Dit bedrag kan nog verhoogd worden, afhankelijk van de kostprijs voor de publiciteit.

(*): Mogelijks kan u als **particulier** genieten van verlaagde registratiebelasting aan 3% indien u de woning aankoopt als enige gezinswoning, onder de voorwaarden bepaald in artikel 2.9.4.2.11. Vlaamse Codex Fiscaliteit. Er is een bijkomende korting van 2.800 Euro, indien de woning verkocht wordt voor minder dan 220.000 Euro.

(*): Mogelijks kan u als **particulier** genieten van verlaagde registratiebelasting aan 1% indien u de woning aankoopt als enige gezinswoning en tijdig overgaat tot een ingrijpende energetische renovatie, of een sloop met heropbouw, onder de voorwaarden bepaald in artikel 2.9.4.2.13. Vlaamse Codex Fiscaliteit Er is een bijkomende korting van 960 Euro, indien de woning verkocht wordt voor minder dan 220.000 Euro

(*): Mogelijks kan u als **beroepsverkoper** onmiddellijk genieten van verlaagde registratiebelasting aan 4%, onder de voorwaarden bepaald in artikel 2.9.4.2.4., §1 Vlaamse Codex Fiscaliteit

Wordt aan één van deze verplichtingen binnen de vermelde termijn niet voldaan, zal de optiegever niet gehouden zijn te verkopen. Indien de hoogste bieder de optie niet licht, behoudt de instrumenterend ambtenaar zich het recht voor zich te richten tot de volgende hoogste bieder.

- **Indien er meerdere biedingen worden uitgebracht**, heeft de verkoper de keuze de verkoopprocedure verder te zetten door een schriftelijke procedure, door een mondelinge procedure of door een combinatie van de twee.

De schriftelijke procedure bestaat erin dat de kandidaat-kopers die een geldig bod hebben uitgebracht in kennis worden gesteld van het hoogste bod. De kandidaat-kopers, die niet het hoogste bod hebben gedaan, worden uitgenodigd om binnen een door de verkoper bepaalde termijn een hoger bod in te dienen. Deze procedure herhaalt zich tot er geen hoger bod meer wordt uitgebracht.

De mondelinge procedure bestaat erin dat de kandidaat-kopers die een geldig bod hebben uitgebracht bij aangetekend schrijven en gewone post, in kennis worden gesteld van het hoogste bod. Ze worden hierbij uitgenodigd op een gesloten zitting tijdens dewelke hogere biedingen zullen worden uitgebracht.

Op de gesloten mondelinge zitting worden enkel de kandidaten toegelaten die tijdig een geldig schriftelijk bod hebben ingediend. De mondelinge zitting brengt geen bijkomende kosten mee voor de koper. Door het louter indienen van een geldig bod worden de kandidaten geacht aanwezig te zijn op de mondelinge zitting.

De instrumenterende ambtenaar bepaalt het verloop van de mondelinge procedure. Hij heeft het recht elkeen die het goede verloop ervan verstoort, uit te sluiten.

Met de kandidaat-koper die op het einde van de zitting het hoogste aanvaardbare bod heeft uitgebracht, ervan uitgaande dat dit bod als voldoende hoog door de verkoper wordt beschouwd, zal een verkoopbelofte worden afgesloten, onder de voorwaarden zoals hierboven vermeld.

De verkoper behoudt zich het recht voor om zowel het minimale bod als het minimum van ieder opbod te bepalen.

De prijs dient door de koper te worden betaald door het, voorafgaandelijk aan het verlijden van de akte, overschrijven van het bedrag op rekeningnummer BE 90 3751 1174 9032, BIC BBRUBEBB, op naam van FB Derdengeld Vastgoedtransacties, met vermelding '16378-001'.

Vanaf het verstrijken van de termijn van betaling zullen de verschuldigd gebleven sommen van rechtswege interest, berekend tegen de wettelijke rentevoet, opbrengen tot de dag van betaling.

In toepassing van artikel 66 van de wet tot voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme en tot beperking van het gebruik van contanten de dato 18 september 2017, mag de prijs van de verkoop van een onroerend goed enkel vereffend worden door middel van een overschrijving of cheque. De

verkoopbelofte en de verkoopakte moeten het of de nummer(s) van de financiële rekeningen vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgemaakt, evenals de identiteit van de houders van die rekeningen.

III. Voorwaarden van de verkoop

De authentieke akte zal verleden worden door de dienst Vastgoedtransacties van de Vlaamse Overheid **uiterlijk binnen de vier maanden vanaf het lichten van de optie.**

Deze verkoopprocedure geschiedt onder voorbehoud van het niet uitoefenen van een eventueel recht van voorkoop door een rechthebbende.

De verkoper behoudt zich het recht voor de verkoopprocedure op elke ogenblik op te schorten om welke reden ook.

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

Door het uitbrengen van een bod verklaart de bieder bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van huidige rechtshandeling, alsook voor het stellen van alle rechtshandelingen voor de authentieke akte van aankoop, en niet failliet verklaard te zijn, noch een gerechtelijke reorganisatie of een collectieve schuldenregeling aangevraagd of bekomen te hebben, en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen. Indien zou blijken dat de bieder niet over de nodige bekwaamheid en/of bevoegdheid zou beschikken, vervalt dit bod van rechtswege.

Natuurlijke personen: Het biedingsformulier dient persoonlijk en in eigen naam ondertekend te worden. Gaat het om ***gehuwde personen, dan dienen beide echtgenoten het biedingsformulier te ondertekenen, tenzij de persoon volgens het huwelijksvermogensstelsel bevoegd is om alleen onroerende goederen aan te kopen.***

Rechtspersonen: Het biedingsformulier dient persoonlijk ondertekend te worden door de vertegenwoordigers die gemachtigd zijn om namens de rechtspersoon onroerende verrichtingen te stellen en de rechtspersoon hiertoe rechtsgeldig te vertegenwoordigen bij de ondertekening van de authentieke akte.

IV. Verdere info op aanvraag:

**Vlaamse Overheid - Vlaamse Belastingdienst
Afdeling Juridische dienstverlening – Dienst Vastgoedtransacties
T.a.v. Matthias Van Goethem**