

VERKOOP

De overdrager verklaart het hierna beschreven goed te verkopen tegen de hierna vermelde voorwaarden, aan de verkrijger die aanvaardt:

AANDUIDING VAN HET GOED

1. Geografische en kadastrale beschrijving

STAD MORTSEL - TWEEDE AFDELING (gemeente nummer 11512)

a) Een gebouw op en met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen aan de Statielei 109, gekadastrerd volgens titel en recent kadastraal uittreksel sectie B, perceel nummer 71/S/4P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van zes are vierenzestig centiare (6a 64ca)

K.I. : twaalfduizend negenhonderdzevenenveertig euro (€ 12.947,-)

b) Een perceel grond met aanhorigheden, kadastraal gekend "Statielei", gekadastrerd volgens titel en recent kadastraal uittreksel sectie B, perceel nummer 77/T/2P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van acht are negenenzestig centiare (8a 69ca)

K.I.: zes euro (€ 6,-)

Hierna genoemd "**het goed**".

2. Eigendomstitel

Het goed behoort voor de geheelheid in volle eigendom toe aan de overdrager om het verkregen te hebben van de naamloze vennootschap naar Luxemburgs recht "EURIMAR S.A.", krachtens akte verleden voor de heer Toon Huybrechts, Vlaamse commissaris bij de afdeling Vastgoedtransacties op 23 juli 2021, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 3 op 10 augustus 2021, referte 59-T-10/08/2021-16738.

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 verkoop wordt verder gedaan en aanvaard onder 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.

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 erfdienstbaarheid, waarvan sprake in voormelde akte verleden voor de heer Toon Huybrechts, Vlaamse commissaris bij de afdeling Vastgoedtransacties op 23 juli 2021, en alhier letterlijk overgenomen :

“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 het lastenkohier opgemaakt door notaris Jean De Vroe te Antwerpen en notaris Jan Feron te Boechout op 14 september 1982 voorafgaand aan het proces-verbaal van eindelijke toewijzing na hoger bod opgemaakt door notaris Jean De Vroe te Antwerpen en notaris Jan Feron te Boechout op 20 oktober 1982 waarvan sprake in de eigendomsoorsprong, en hierna letterlijk weergegeven :

“Bijzondere voorwaarde :

Ingeval van afzonderlijke verkoping van de twee loten en ingeval door huidige splitsing-verkaveling een garagebox deels op twee loten zou komen te staan, dan zal op eerste verzoek van één van de twee kopers, deze garagebox moeten afgebroken worden, ofwel indien de mogelijkheid bestaat, deze op eigen grond en op de nieuwe scheidingslijn mogen verbouwd worden, mits inachtnaam van de stedenbouwkundige voorschriften terzake. Deze muur op de scheidingslijn opgericht zal gemeenschappelijk zijn en door de twee kopers moeten gedragen worden elk voor de helft. De overige kosten voor verbouwing en aanpassing garages zullen gedragen worden door de koper die zij gedaan heeft.”

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 clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze die voortspruiten 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. Stedenbouw – Ruimtelijke Ordening

Uit a) de stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd minder dan een jaar vanaf heden, door de stad Mortsel van 30 oktober 2025, die de verkrijger erkent beiden 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 gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Centrum”, goedgekeurd bij Besluit van 27 mei 2025, met als bestemmingen deels “Zone voor kernwinkelgebied – Statielei” en deels “Tuinzone” (perceel 71/S/4) en “Tuinzone” (perceel 77/T/2)
- het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen”, goedgekeurd bij Besluit van 19 juni 2009 met als bestemming “Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen”
- het gewestplan ‘Antwerpen’, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 3 oktober 1979, met als bestemmingen deels ‘woongebieden’ en deels ‘aanvullende voorschriften gp14 : art.1 § 1 punt 3 (bruinomrand, stedelijke agglomeratie)
- het bijzondere plan van aanleg “Centrum”, goedgekeurd bij Besluit van 16 januari 1991 met als bestemming “woongebied”.
- het bijzondere plan van aanleg “Centrum deel 12 Lindelei oneven zijde”, goedgekeurd bij Besluit van 16 januari 1991 met als bestemming “woongebied” (perceel 71/S/4)

2. Voor het goed werden volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen en/of stedenbouwkundige vergunningen uitgereikt, zijnde :

- een vergunning van 23 februari 1983 voor het verbouwen van bestaande handelspand en woning – vergunning tot 22 februari 1985 verlengd (perceel 71/S/4)
- een vergunning van 29 maart 1988 voor bestemmingswijziging en aanpassen étalage (perceel 71/S/4)
- een vergunning van 19 mei 2008 voor het plaatsen van een reclaimedrager (perceel 71/S/4)

Het goed is een onweerlegbaar vergund geacht gebouw ingevolge beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen met als beschrijving “het wederopbouwen van een door oorlogsfeiten zwaar geteisterde eigendom” (perceel 71/S/4)

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 behoudens een vergunning van 3 mei 1982 en 9 september 1975 (perceel 71/S/4)

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

7. Het goed is niet aangeduid als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

8. Het goed is opgenomen in een zone zonder plancompensatie.

9. Het goed is gelegen in het zoneringsplan "centraal gebied".

10. Het goed is opgenomen op de inventaris van Leegstaande en Verwaarloosde Bedrijfsruimten sedert 2025 met als indicatie "leegstand" maar geen indicatie "Verwaarlozing" (perceel 71/S/4).

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 en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen 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 of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

De overdrager verklaart bij gebrek aan een stedenbouwkundige vergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen 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.

7. Erfgoed

1. De overdrager verklaart dat het goed niet voorkomt op een (voor)ontwerplijst van voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen of archeologische patrimonien, noch het voorwerp is van een dergelijk voorlopig of definitief beschermingsbesluit en hij terzake geen bericht heeft ontvangen.

2. De overdrager verklaart dat het goed niet opgenomen is op een vastgestelde inventaris en hij terzake geen bericht heeft ontvangen.

8. Bodemdecreet

1. De overdrager verklaart dat, bij zijn weten, het goed geen risicogrand is, zoals bedoeld in het Bodemdecreet, doch dat de grond een verspreidingsperceel betreft, zoals hierna vermeld.

2. De overdrager verklaart dat de verkrijger vóór het verlijden van deze authentieke akte op de hoogte is gebracht van de inhoud van de bodemattesten, afgeleverd door de OVAM overeenkomstig artikel 101 van genoemd Decreet, en dat hij in het bezit werd gesteld van bedoelde attesten.

3. De inhoud van de bodemattesten, die door de OVAM beiden werden afgeleverd op 26 februari 2025, luiden als volgt :

Voor wat betreft perceel 71/S/4

“Deze grond is 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 voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 25.03.2020 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op www.ovam.be/verspreidingsperceel. In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:

- Het bodemsaneringsproject van 22.10.2021 werd bij de OVAM ingediend op 02.11.2021. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

2.3.1 GEBRUIKSADVIEZEN

GA1a *Door de grondverzetregeling zijn er beperkingen voor het gebruik van de uitgegraven bodem.*

GA1b *Bij graafwerken is het aangewezen om maatregelen te nemen om blootstelling aan de verontreiniging te voorkomen.*

GA2a *Bij de uitvoering van bemalingen is het aangewezen om maatregelen te nemen om de verspreiding van de grondwaterverontreiniging tegen te gaan.*

GA2b *Het wordt afgeraden om het grondwater te gebruiken als drinkwater of voor persoonlijke hygiëne, om zwembaden en*

plonsbadjes te vullen of om gewassen te besproeien in de moestuin. Ook gebruik als drinkwater voor vee is af te raden.

GA2c Het wordt afgeraden om het grondwater te gebruiken voor de tuin. Ook een industriële toepassing zonder de risico's te laten evalueren, is af te raden.

GA2d Wordt het grondwater gebruikt voor doeleinden zoals een warmtepomp, dan wordt aangeraden om maatregelen te nemen ter bescherming van het systeem.

GA3a Het is niet aangewezen om een bestaande verharding op het terrein weg te nemen.

GA3b Het is niet aangewezen om een moestuin aan te leggen op het perceel.

GA3c Het is niet aangewezen om dieren te kweken op het perceel.

GA3d Wijzigt het terreingebruik door bijvoorbeeld afbraak of nieuwbouw, dan is een evaluatie van de mogelijke risico's aangewezen.

GA3e Worden boringen uitgevoerd of ondergrondse leidingen aangelegd, dan is het aangewezen om maatregelen te nemen om de verticale verspreiding van de verontreiniging te beperken.

GA3f Bij het (her)aanleggen van ondergrondse leidingen is het aangewezen om de blootstelling voor werknemers te beperken en maatregelen te nemen om permeatie door de (drinkwater)leidingen te voorkomen.

2.4 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT.

2.4.1 Historische verontreiniging

DATUM: 06.01.2006

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek, Statielei 111, 2640 Mortsel (E04/430a)

AUTEUR: Abesim BV

DATUM: 25.03.2020

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek, Electra bvba, Statielei 111 te Mortsel

AUTEUR: Terra Engineering & Consultancy NV

DATUM: 22.10.2021

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Bodemsaneringsproject: Electra bvba, Statielei 111 te 2640 Mortsel

AUTEUR: Terra Engineering & Consultancy NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Voor wat betreft perceel 77/T/2

Deze grond is 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 voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT.

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 25.03.2020 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op www.ovam.be/verspreidingsperceel. In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:

- Het bodemsaneringsproject van 22.10.2021 werd bij de OVAM ingediend op 02.11.2021. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

2.3.1 GEBRUIKSADVIEZEN

GA1a Door de grondverzetregeling zijn er beperkingen voor het gebruik van de uitgegraven bodem.

GA1b Bij graafwerken is het aangewezen om maatregelen te nemen om blootstelling aan de verontreiniging te voorkomen.

GA2a Bij de uitvoering van bemalingen is het aangewezen om maatregelen te nemen om de verspreiding van de grondwaterverontreiniging tegen te gaan.

GA2b Het wordt afgeraden om het grondwater te gebruiken als drinkwater of voor persoonlijke hygiëne, om zwembaden en plonsbadjes te vullen of om gewassen te besproeien in de moestuin. Ook gebruik als drenkwater voor vee is af te raden.

GA2c Het wordt afgeraden om het grondwater te gebruiken voor de tuin. Ook een industriële toepassing zonder de risico's te laten evalueren, is af te raden.

GA2d Wordt het grondwater gebruikt voor doeleinden zoals een warmtepomp, dan wordt aangeraden om maatregelen te nemen ter bescherming van het systeem.

GA3a Het is niet aangewezen om een bestaande verharding op het terrein weg te nemen.

GA3b Het is niet aangewezen om een moestuin aan te leggen op het perceel.

GA3c Het is niet aangewezen om dieren te kweken op het perceel.

GA3d Wijzigt het terreingebruik door bijvoorbeeld afbraak of nieuwbouw, dan is een evaluatie van de mogelijke risico's aangewezen.

GA3e Worden boringen uitgevoerd of ondergrondse leidingen aangelegd, dan is het aangewezen om maatregelen te nemen om de verticale verspreiding van de verontreiniging te beperken.

GA3f Bij het (her)aanleggen van ondergrondse leidingen is het aangewezen om de blootstelling voor werknemers te beperken en maatregelen te nemen om permeatie door de (drinkwater)leidingen te voorkomen.

2.4 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.4.1 Historische verontreiniging

DATUM: 06.01.2006

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek, Statielei 111, 2640 Mortsel (E04/430a)

AUTEUR: Abesim BV

DATUM: 25.03.2020

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek, Electra bvba, Statielei 111 te Mortsel

AUTEUR: Terra Engineering & Consultancy NV

DATUM: 22.10.2021

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Bodemsaneringsproject: Electra bvba, Statielei 111 te 2640 Mortsel

AUTEUR: Terra Engineering & Consultancy NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

4. In aanvulling op bovenvermelde bodemattesten, adviseert de overdrager dat bij een ver/nieuw-bouwproject of renovatieproject van het goed, maximale aandacht moet gaan naar het lucht- en dampdicht afwerken van de vloer en muren (minimaal onder het maaiveld/grondoppervlak, zoals bijvoorbeeld kelderruimtes of ondergrondse garages).

5. 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.

6. Behoudens hetgeen hiervoor vermeld, verklaart de overdrager met betrekking tot het 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.

7. Ondergetekende instrumenterende ambtenaar bevestigt dat de verplichtingen door het bodemdecreet opgelegd met betrekking tot het verlijden van de authentieke akte werden nageleefd, waarbij de verkrijger wordt gewezen op het feit dat de voorliggende bodemattesten geen enkele garantie inhouden met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

9. 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.

De overdrager verklaart dat het goed niet onderworpen is aan enig wettelijk recht van voorkoop, wettelijk recht van wederinkoop, of wettelijk recht van voorkeur.

10. 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 verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

11. Integraal waterbeleid – Risicozone 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 13 november 2025, waarin volgende informatie is vermeld over het goed:

- perceelscore: B - gebouwenscore: onbekend (perceel 77/T2)
- perceelscore : B – gebouwenscore : B (perceel 71/S/4)
(B= kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering)
- 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.

12. 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.

13. Tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid

De wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect voert een verplichte tienjarige aansprakelijkheidsverzekering in voor alle actoren in de bouwsector, met name de architect, de aannemer en de andere dienstverleners in de bouwsector.

Deze verplichte verzekering is van toepassing op alle werken in onroerende staat waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na inwerkingtreding van voormelde wet, hetzij 1 juli 2018. Alvorens enig onroerend werk te mogen aanvangen, overhandigen de aannemers en de andere dienstverleners in de bouwsector een verzekeringsattest waaruit deze verzekeringsplicht blijkt: 1° aan de bouwheer en 2° aan de architect.

In geval van overdracht van de zakelijke rechten voor afloop van de periode van de dekking van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid, vergewist de instrumenterend ambtenaar zich ervan dat de titularis van het zakelijk recht het verzekeringsattest aan de koper overhandigt.

De overdrager verklaart hierop dat er geen werken zijn uitgevoerd waarvoor een definitieve stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd sinds 1 juli 2018.

14. Stookolietank

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

15. Elektrische installatie

Betreffende de wooneenheden op de eerste en tweede verdieping

De overdrager verklaart dat het voorwerp van deze overdracht een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 6.5, afdeling 6.5.1 en 6.5.2 van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij twee (2) processen-verbaal van 24 maart 2025 werd door ACA VZW vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan het AREI. De aandacht van de verkrijger wordt erop gevestigd dat de installatie binnen één jaar na voormelde datum van de processen-verbaal terug dient gekeurd te worden door hetzelfde erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5, afdeling 6.5.1 en 6.5.2 van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

De verkrijger erkent door de instrumenterend ambtenaar op de hoogte gesteld te zijn 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 verkrijger erkent thans een exemplaar van voormelde processen-verbaal uit handen van de overdrager ontvangen te hebben.

Betreffende de algemene delen van het gebouw en de handelszaak

De overdrager verklaart dat het voorwerp van deze overdracht 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 overhandigt de overdrager 2 processen-verbaal van 24 maart 2025 opgemaakt door ACA VZW waarbij werd vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van Boek 1 van het Koninklijk Besluit van 8 september 2019. De verkrijger erkent voormelde processen-verbaal ontvangen te hebben alsook alle gevolgen hiervan te aanvaarden.

16. Energieprestatiecertificaat

Betreffende de wooneenheden op de eerste en tweede verdieping

Partijen verklaren dat de overdrager de verkrijger op de hoogte heeft gebracht van het bestaan en de inhoud van de energieprestatiecertificaten en dit vóór het verlijden van huidige akte.

Het energieprestatiecertificaten werden opgesteld door energiedeskundige Toon Verhelst (erkenningcode EP20505) op 3 april 2025 en hebben als certificaatnummers :

- 20250418-0003581699-RES-1 (wooneenheid eerste verdieping (bus 1). Het huidige energielabel is C (223 kWh (m² jaar).
- 20250418-0003581705-RES-1 (wooneenheid tweede verdieping (bus 2). Het huidige energielabel is F (595 kWh (m² jaar).

De verkrijger verklaart voormelde energieprestatiecertificaten ontvangen te hebben van de overdrager.

Betreffende de handelszaak

De overdrager verklaart dat het goed geen residentiële of industriële bestemming heeft. Voor de overdracht is bijgevolg een EPC “niet-residentiële gebouwen” verplicht. Partijen verklaren dat de overdrager de verkrijger op de hoogte heeft gebracht van het bestaan en de inhoud van het energieprestatiecertificaat en dit vóór het verlijden van huidige akte. Het energieprestatiecertificaat werd opgesteld door energiedeskundige Toon Verhelst (erkenningcode EP20505), op 18 april 2025 en heeft als certificaatnummer 20250418-0003581400-KNR-1. Het huidige energielabel is D. De verkrijger verklaart dit EPC ontvangen te hebben van de overdrager.

Betreffende de algemene delen van het gebouw

De overdrager verklaart dat er in het goed gemeenschappelijke delen zijn. Partijen verklaren dat de overdrager de verkrijger op de hoogte heeft gebracht van het bestaan en de inhoud van het energieprestatiecertificaat en dit vóór het verlijden van huidige akte. Het energieprestatiecertificaat werd opgesteld door energiedeskundige Toon Verhelst (erkenningcode EP20505), op 18 april 2025 en heeft als certificaatnummer 20250418-0003569296-GD-1. De verkrijger verklaart dit EPC ontvangen te hebben van de overdrager.

17. Renovatieverplichting

RENOVATEPLICHT RESIDENTIËLE GEBOUWEN

De instrumenterende ambtenaar informeert de verwerver over de renovatieplicht voor residentiële gebouwen. De gebouwen met label E

of F, moeten verplicht gerenoveerd worden naar label D of beter, en dit binnen de vijf jaar na datum van de authentieke akte van overdracht.

Om aan te tonen dat aan de renovatieverplichting werd voldaan, moet na de uitvoering van de renovatiewerken en binnen de vijf jaar na de overdrachtsakte een nieuw EPC worden opgemaakt.

Residentiële gebouwen die:

- a. Een beschermd monument zijn,
- b. Deel uitmaken van een beschermd cultuurhistorisch landschap, stads-of dorpsgezicht,
- c. Voorkomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed, zijn vrijgesteld van de verplichting tot dakisolatie en vervanging van dubbel glas voor die schildelen van het gebouw waarop de bescherming rust. Ook de verplichting tot het behalen van een label geldt niet.

Gebouwen die binnen vijf jaar na de overdracht worden gesloopt zijn vrijgesteld van de renovatieverplichting.

De verkrijger 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 verkrijger is er op gewezen dat een andere renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

RENOVATIEPLICHT NIET-RESIDENTIEEL GEBOUW OF GEBOUWEENHEID

De verkrijger verklaart door de instrumenterend ambtenaar op de hoogte te zijn gebracht te zijn dat er een renovatieverplichting geldt voor elke niet-residentiële gebouweenheid die vanaf 1 januari 2022 wordt verworven. De renovatieverplichting is opgenomen in artikel 9.3.1 en 9.3.2 Energiebesluit.

Het goed is een niet-residentieel gebouw.

De verkrijger wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag aan de volgende **minimale energieprestatieniveaus** moet voldoen:

1. als voor dakisolatie op vandaag de minimale R-waarde van 0,75 m²K/W niet gehaald wordt, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m²K geplaatst
2. enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m²K
3. centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die op vandaag ouder dan vijftien jaar zijn, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden
4. Koelinstallaties die op vandaag ouder zijn dan vijftien jaar en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde

van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen

Binnen vijf jaar vanaf vandaag moet een nieuw EPC niet-residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

18. Asbestinventarisatetest

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De overdrager beschikt hiervoor over vier (4) asbestinventarisatetesten van :

- EFI Global Belgium van 8 april 2025, met unieke code UC: 20250403-000102.001 (gemeenschappelijke delen). De samenvattende conclusie van dit attest luidt: “niet-asbestveilig”.
- EFI Global Belgium van 8 april 2025, met unieke code UC: 20250403-000103.001 (handelszaak). De samenvattende conclusie van dit attest luidt: “niet-asbestveilig”.
- EFI Global Belgium van 8 april 2025, met unieke code UC: 20250403-000106.001 (wooneenheid eerste verdieping). De samenvattende conclusie van dit attest luidt: “asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)”.
- EFI Global Belgium van 8 april 2025, met unieke code UC: 20250403-000181.001 (wooneenheid tweede verdieping). De samenvattende conclusie van dit attest luidt: “asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)”.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de verkrijger, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van de asbestinventarisatetesten.

De overdrager verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is. Er is sprake van een gewijzigde toestand indien er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen, indien er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden, of indien de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een incident.

De overdrager verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behoudens deze die eventueel vermeld worden in de asbestinventarisatetesten.

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

De overdrager verklaart dat het goed niet opgenomen is in het leegstandsregister 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.

Zoals voormeld is het goed wel opgenomen op de inventaris voor de leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten sedert het jaar 2025

(dossier nummer gewest 11029_0032) – geen indicatie van verwaarlozing.

20. Woningkwaliteitsbewaking, register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de instrumenterende ambtenaar 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.

21. Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het goed gaan over op de verkrijger vanaf heden. De verkrijger zal vanaf heden alle nodige maatregelen treffen om voorschreven goed te verzekeren tegen brand en andere risico's, indien hij wenst verzekerd te zijn, en is ervan op de hoogte dat de overdrager zijn polis vanaf heden mag opzeggen.

22. 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.

23. Voorbehoud

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 meters, 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 voortspruitend 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 of hij een planaanvraag 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, het genot en het vrije gebruik van het goed vanaf heden. De overdrager verklaart dat het goed niet verhuurd is en dat derden hierop geen gebruiksrecht kunnen doen gelden behoudens hetgeen hierna vermeld.

De overdrager wijst er evenwel op dat het goed, meer specifiek de tuin, in gebruik is genomen door aanpalende eigenaar, dit zonder enige overeenkomst.

De verkrijger erkent hiervan op de hoogte te zijn en alle gevolgen te aanvaarden van dit onrechtmatig gebruik, alsook de overdrager en/of instrumenterende ambtenaar te ontslaan van verdere beschrijving in onderhavige akte.

2. Lasten

De verkrijger zal de onroerende voorheffing en de andere belastingen die betrekking hebben op het goed te zijnen laste nemen vanaf heden. Het aandeel pro rata van de onroerende voorheffing voor het lopende jaar zal door de overdrager berekend worden op basis van het ontvangen aanslagbiljet. De verkrijger verbindt zich ertoe deze betaling van het pro rata aandeel onroerende voorheffing te volbrengen op eerste aanvraag van de overdrager. De overdrager verklaart geen achterstallige gemeentebelastingen en/of verhaalbelastingen te hebben.

PRIJS

De verkoop wordt toegestaan en aanvaard voor en mits de prijs van *. De overdrager bevestigt de prijs ontvangen te hebben vóór de ondertekening van deze akte door middel van een overschrijving op het rekeningnummer * op naam van de overdrager, met als betaalmededeling '*', en dit vanaf het rekeningnummer * op naam van *. De instrumenterende ambtenaar verleent definitieve kwijting namens de overdrager, hiertoe gemachtigd door artikel 11§1 van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex, kwijting die dubbel gebruik uitmaakt met alle andere kwijtingen die voor hetzelfde voorwerp zouden afgeleverd geweest zijn.

FISCALE VERKLARINGEN

Registratie

Prijsbewimpeling

De instrumenterende ambtenaar wijst de partijen op artikel 3.4.7.0.6 en artikel 3.18.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit die respectievelijk als volgt luiden:

"Inzake de registratiebelasting worden de aanvullende rechten die ingevolge een tekortschatting of om een andere reden betaald zijn, aangerekend op de aanvullende rechten die ingevolge prijsbewimpeling verschuldigd zijn."

"Een belastingverhoging van 100 % van de aanvullende rechten inzake de registratiebelasting is in de volgende gevallen verschuldigd door elk van de contracterende partijen die aan de overtreding hebben deelgenomen:

1° in geval van bewimpeling over de prijs en de lasten of de overeengekomen waarde;

2° als de overeenkomst, vastgesteld in een akte, niet diegene is die door de partijen is gesloten, of als de akte betreffende een overeenkomst, vermeld in artikel 19, eerste lid, 2° of 5°, van het federale Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, onvolledig of onjuist is, met dien verstande dat ze al de bestanddelen van de overeenkomst niet weergeeft.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, zijn de partijen die aan de overtreding hebben deelgenomen, hoofdelijk gehouden tot de betaling van de belastingverhoging."

Tarief

Pro fisco last : 7.000 euro publiciteitskosten

AFSCHRIFT AKTE

De partijen worden er door ondergetekende instrumenterende ambtenaar over ingelicht dat zij een digitale kopie van deze akte kunnen downloaden op myminfin.be zodra deze akte werd verwerkt op het Kantoor Rechtszekerheid.

SLOTBEPALINGEN

1. De partijen verklaren van oordeel te zijn dat er geen noodzaak bestaat tot het nemen van een ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van deze akte. Zij ontslaan de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie bij deze dan ook uitdrukkelijk tot het nemen van een ambtshalve inschrijving bij overschrijving van deze akte.

2. Alle kosten van deze akte zijn voor rekening van de verkrijger, inclusief de kosten van de gevoerde publiciteit.

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

4. De instrumenterend 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.

5. Alle partijen verklaren volledig handelingsbekwaam 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.

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.

