



Dewaele Antwerpen, Frankrijklei 84 001, 2000 Antwerpen
Tel: 03 206 76 76 - E-mail: antwerpen@dewaele.com - www.dewaele.com - BIV-nr: 509 372
Ondernemingsnummer: BE 0894.328.815
Onder rechtsvorm: NV Dewaele Vastgoed Antwerpen
Zetel: Frankrijklei 84 001, 2000 Antwerpen
BA en borgstelling via NV AXA Belgium (polisnr 730.390.160)

VER - & AANKOOPBELOFTE

van een eigendom gelegen aan de
Lange Koepoortstraat 53 - 2000 Antwerpen

Ons dossiernummer : D2000-25048

Tussen de ondergetekenden:

De heer **BLANCO LOPEZ Juan Miguel**, geboren te Madrid (Spanje) op 5 augustus 1950, en zijn echtgenote mevrouw **ANZEMPAMBER Marylène Maria August Michel**, geboren te Antwerpen-Deurne op 15 november 1962, samenwonende te Antwerpen, Lange Koepoortstraat 53, gehuwd onder het wettelijk stelsel, bij gebrek aan huwelijkscontract, tot op heden niet gewijzigd noch bevestigd, naar zij verklaren.

GSM: +32496109418

E-mail: kapsalon.blanco@hotmail.com

Optredende in eigen naam en eigen rekening of ingevolge onderhandse of authentieke volmacht

hierna aangeduid als "de kandidaat-verkoper(s)";

en

De heer **VAN HOOFF Stefaan**, geboren te Turnhout op 18 mei 1986 en zijn echtgenote Mevrouw **VAN KEER Eva Frances**, geboren te Duffel op 21 september 1990

beiden wonende te wonende te 2000 Antwerpen, Hoogstraat 36 102, gehuwd/ wettelijk samenwonend

GSM: +32486494105

E-mail: stefaan.van.hoof@gmail.com

Optredende in eigen naam en voor eigen rekening of ingevolge onderhandse of authentieke volmacht

hierna aangeduid als "de kandidaat-koper(s)";

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

Werd een overeenkomst bereikt met betrekking tot Handelspand met woonst gelegen te 2000 Antwerpen, Lange Koepoortstraat 53 :

STAD ANTWERPEN, eerste afdeling

Een huis op en met grond en alle verdere aanhorigheden gestaan en gelegen te ANTWERPEN, LANGE KOEPOORTSTRAAT 53, volgens titel ten kadaster gekend wijk A nummer 850/E, voor een grootte van zes en tachtig vierkante meter en is thans ten kadaster gekend onder nummer A850/00E P0000 en dezelfde oppervlakte.

Sectie en perceelnr	Partitie	Aard detail(s)	Ligging	Belastbare oppervlakte	P/W	Klassering KI/Ha	Code KI	KI	Einde vrijstelling
A850/00E	P0000	HANDELSHUIS	Lange Koepoortstraat 53	86ca			2F	2645€	

Welk eigendom de kandidaat-koper verklaart zelf te hebben bezichtigd, zodat deze de staat ervan voldoende kent en geen nadere of uitvoerige beschrijving ervan verlangt.

A. HOOFDINHOUD VAN DE OVEREENKOMST:

1. Verkoopbelofte van de kandidaat-verkoper (aankoopoptie)

De kandidaat-verkoper verbindt er zich toe om, gedurende een termijn, ingaand op de laatste datum van ondertekening van huidige overeenkomst en eindigend **binnen de 4 maanden vanaf de laatste datum van ondertekening van huidige overeenkomst** het hierboven beschreven onroerend goed enkel aan de kandidaat-koper te verkopen, en wél tegen de hierna bepaalde voorwaarden. De kandidaat-koper heeft dus het recht dit eigendom tegen die voorwaarden aan te kopen mits hij, vóór het verstrijken van deze termijn, de hem verleende aankoopoptie licht.

Het bewijs dat deze termijn in onderling akkoord verlengd werd, kan in geval van betwisting enkel geleverd worden door een geschrift, ondertekend door beide partijen.

2. Aankoopbelofte van de kandidaat-koper (verkoopoptie)

Indien de kandidaat-koper de hem verleende aankoopoptie niet (tijdig) licht, verbindt hij er zich toe, gedurende een periode van één maand te rekenen vanaf het verstrijken van de onder punt 1 vermelde termijn, het hierboven beschreven eigendom aan te kopen tegen dezelfde voorwaarden, mits de kandidaat-verkoper aangeeft op deze aankoopbelofte te willen ingaan. Tijdens deze periode heeft de kandidaat-verkoper dus het recht van de kandidaat-koper te eisen dat hij het eigendom aankoopt tegen dezelfde voorwaarden.

Licht de kandidaat-verkoper deze verkoopoptie, dan is de kandidaat-koper hem bovendien interesten verschuldigd op de overeengekomen koopprijs, berekend cfr art. E.2, pro rata temporis, te rekenen vanaf het verstrijken van de onder punt 1 vermelde termijn doch uiterlijk tot aan de betaling van de koopprijs.

3. De verkoop zelf komt pas tot stand door het verlijden van de authentieke akte

Partijen zijn, in afwijking van het gemeen recht, uitdrukkelijk overeengekomen dat de verkoop zelf pas tot stand komt door en op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte van verkoop, zodat zij van deze verkoop een plechtig contract hebben gemaakt. Zolang de authentieke akte niet werd verleden, bestaat er dus nog geen verkoop maar enkel een verbintenis tot verkopen en/of een verbintenis tot kopen.

B. MODALITEITEN VAN DE OVEREENKOMST:

1. De partij die wenst in te gaan op de contractbelofte van de andere partij, nodigt deze schriftelijk uit, in voorkomend geval via de optredende notaris(sen), tot het ondertekenen van de notariële akte van verkoop tegen de hierna bepaalde voorwaarden, op plaats, dag en uur, bepaald in samenspraak met die notaris(sen).

Door deze uitnodiging geeft die partij op voldoende wijze te kennen in te gaan op de contractbelofte van de andere partij, licht hij derhalve de hem verleende optie en ontstaat in hoofde van elke partij dan ook de verplichting de authentieke akte vaststellende de verkoop te verlijden vóór het verstrijken van de termijn waarvoor die contractbelofte geldt.

2. De kandidaat-koper heeft het recht een ander persoon in de plaats te stellen voor het geheel of een deel van zijn rechten en verplichtingen.

Het is wel zo dat de verkoop steeds betrekking moet hebben op geheel voorschreven eigendom en dat de kandidaat-koper in dat geval steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden is met die personen tot het nakomen van de verbintenissen die uit deze overeenkomst voortspruiten. Indien het eigendom zou worden aangekocht door andere personen dan de kandidaat-koper, dan moet de volledige identiteit van die personen uiterlijk 30 dagen vóór het verlijden van de akte aan de instrumenterende notaris meegedeeld worden.

3. Partijen, die ervan in kennis zijn dat zij steeds het recht hebben een notaris aan te duiden ter behartiging van hun belangen, en dat het optreden van meerdere notarissen geen aanleiding geeft tot verhoging van de kosten, hebben hiertoe aangeduid

- voor de kandidaat-verkoper:
NOTARIAAT VAN DEN ABBEELE
te Antwerpen, Britselei 49
tel: +3232373756, e-mail: info@notaris-vandenabeele.be
- voor de kandidaat-koper:
Notaris Patrick De Bus Sergeysens
te Borgerhout, Helmstraat 68 1
tel: +3232361923, e-mail: patrickdbs@notarisdebus.be

C. OPTIEPRIJS – WAARBORG:

1. De kandidaat- koper erkent te betalen binnen de vijf werkdagen vanaf de laatste datum van ondertekening van huidige overeenkomst, een waarborg ten bedrage van **€ -57.500,00- (zegge zevenenvijftigduizend vijfhonderd euro)** via overschrijving van zijn financiële instelling zijnde,

- bank:
- rekeningnummer BE
- naam rekeninghouder:

aan Dewaele Vastgoed Antwerpen nv, op diens derdenrekening bij Belfius, met rekeningnummer **BE79 0689 5271 5233 met vermelding van Lange Koepoortstraat 53 - 2000 Antwerpen.**

Dit bedrag geldt als waarborg en zal door Dewaele Vastgoed Antwerpen nv worden overgemaakt aan de instrumenterende notaris, met als opdracht dit bedrag te consigneren en dit geconsigneerde bedrag, verhoogd met de intussen verworven interest, uiterlijk bij het verlijden van de akte over te maken aan de kandidaat-verkoper.

Beide partijen geven de vastgoedmakelaar de toestemming om het hem toekomende commissieloon en kosten af te nemen van de waarborg die hem werd overhandigd. Na voorafname van het hem toekomende commissieloon en kosten zal het saldo bestemd worden als hiervoor in dit artikel beschreven.

2. Partijen zijn evenwel overeengekomen dat dit bedrag mag worden aangerekend op de prijs, en dus geldt als voorschot vanwege de uiteindelijke koper, voor zover en op het ogenblik waarop de authentieke akte van verkoop wordt verleden.

3. Verstrekt de termijn van de verkoopbelofte zonder dat de kandidaat-koper op voldoende wijze te kennen heeft gegeven op deze contractbelofte in te gaan, en maakt de kandidaat-verkoper geen gebruik van de hem door de kandidaat-koper verleende aankoopbelofte, dan komt dit bedrag toe aan de kandidaat-verkoper onder voorbehoud evenwel van wat hierna bepaald wordt onder punt 4.

4. Indien de opschortende voorwaarden, die hierna worden opgenomen, zich niet tijdig realiseren, dan wordt dit bedrag teruggegeven aan de kandidaat-koper.

5. De intresten die werden verworven op dit bedrag komen steeds toe aan de partij aan wie dit bedrag uiteindelijk wordt uitbetaald.

D. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN :

De bij onderhavige overeenkomst aangegane verbintenissen, alsook de verbintenissen die ontstaan na lichte van (één van) de opties, worden afhankelijk gemaakt van de tijdige realisatie van de hierna vermelde opschortende voorwaarden. Behoudens hierna vermeld specifiek andersluidend beding, zijn partijen elkaar, bij niet-tijdige realisatie van deze opschortende voorwaarden, niets verschuldigd.

Enkel de partij in wiens voordeel de opschortende voorwaarde werd voorzien, kan zich hierop beroepen, of kan, voor zover dit de rechtsgeldigheid van de verkoop niet in het gedrang brengt, eraan verzaken.

1. Opschortende voorwaarden in voordeel van de kandidaat-koper:

Het bekomen van een lening :

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een lening voor een bedrag beperkt tot maximaal de hierna vermelde aankoopprijs, **binnen de 6 weken vanaf de laatste datum van ondertekening van huidige overeenkomst.**

De kandidaat-koper verbindt er zich toe alle mogelijke inspanningen te doen om de lening te bekomen.

Enkel een attest van weigering afgeleverd door **drie financiële instellingen** binnen de voormelde termijn aan de vastgoedmakelaar, bewijst dat de overeenkomst tussen partijen zich niet heeft gerealiseerd.

Indien de bedoelde attesten niet worden voorgelegd aan de vastgoedmakelaar binnen de voormelde termijn wordt de overeenkomst van rechtswege definitief.

2. Opschortende voorwaarden in voordeel van beide partijen:

Verkoop voor vrij en onbelast:

Het verkrijgen, indien van toepassing, vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte verleend werd, vanwege de betrokken schuldeisers van de kandidaat-verkoper van de toezegging dat het eigendom kan worden verkocht voor vrij en onbelast van om het even welke bezwarende in- of overschrijving of kantmelding, en van de zekerheid dat aan de door die schuldeisers gestelde voorwaarden kan worden voldaan. De kosten die hiermee verband houden vallen ten laste van de kandidaat-verkoper.

Rechterlijke machtiging tot verkoop uit de hand:

Het verkrijgen, indien wettelijk vereist, vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte verleend werd, vanwege de daartoe bevoegde rechterlijke instanties, van de machtiging dat het eigendom uit de hand mag worden verkocht tegen de hierna bepaalde voorwaarden. De kosten die hiermee verband houden, vallen ten laste van de kandidaat-verkoper.

Voorkooprechten:

Indien voorschreven eigendom het voorwerp zou uitmaken van enig voorkooprecht, het bekomen, vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte verleend werd, van de zekerheid dat de begunstigden van dit recht hun voorkooprecht niet uitoefenen.

E. SANCTIONERING VAN DE OVEREENKOMST:

1. Indien één van beide partijen zijn verbintenissen niet nakomt, heeft de andere partij steeds het recht om, 15 dagen na de neerlegging ter post van de ingebrekestelling van die partij bij aangetekend schrijven, verstuurd naar diens hoger vermeld adres en binnen zelfde termijn niet gevolgd door de uitvoering door die partij van diens verbintenissen:

- ofwel de gedwongen naleving van deze verbintenissen in rechte te vervolgen, onverminderd vergoeding van de geleden schade,
- ofwel de overeenkomst als van rechtswege ontbonden te beschouwen, waarbij partijen zijn overeengekomen dat de in gebreke blijvende partij in dat geval aan de andere partij een schadevergoeding verschuldigd is die forfaitair wordt vastgesteld op tien procent (10%) van de hierna vermelde prijs tegen dewelke voorschreven eigendom zou worden aangekocht, onder aftrek of na teruggave van de door de kandidaat-koper reeds betaalde optieprijs/waarborg.

2. Indien één van beide partijen zijn verbintenissen niet tijdig nakomt, heeft de andere partij van rechtswege en zonder verplichting tot ingebrekestelling, recht op nalatigheidsintresten die berekend worden van dag tot dag, op het bedrag van de verkoopprijs aan een jaarlijkse intrestvoet van 8% (acht procent).

F. VOORWAARDEN WAARONDER DE VERKOOP ZAL PLAATSVINDEN:

Indien één van beide partijen ingaat op de contractbelofte van de andere partij, zal de verkoop onder meer geschieden onder de volgende verkoopsvoorwaarden die door beide partijen moeten worden nageleefd:

1. voor vrij en onbelast van alle hypothecaire en andere bezwarende in- en/of overschrijvingen of kantmeldingen, hoe ook genoemd, alsmede van alle opnames in het pandregister betreffende de ingelaste meubilaire goederen, of goederen die onroerend door bestemming geworden zijn, kan worden overgedragen.

Als gevolg van de mogelijkheid om de uitvoering van werken te waarborgen door middel van een pand of van een eigendomsvoorbehoud, verklaart de kandidaat-verkoper dat alle door hem als bouwheer uitgevoerde werken (onroerend door incorporatie of door bestemming) in het verkochte goed betaald werden, en dat er bovendien geen enkele schuld ten overstaan van een bouwonderneming of een vakman open staat, die in het pandregister zou kunnen vermeld worden.

De kandidaat-verkoper verklaart dat er geen procedure hangende is aangaande faillissement, of collectieve schuldenregeling, of een gerechtelijke reorganisatie van bedrijven, noch enig beslag op voorgeschreven eigendom.

2. in de toestand waarin het eigendom zich bevindt op dit ogenblik, met alle zichtbare en verborgen gebreken en dus zonder waarborg vanwege de kandidaat-verkoper voor de verborgen gebreken - zowel van de constructies, de grond, als de ondergrond - waarvan hij zelf geen kennis had waarbij de kandidaat-verkoper verklaart geen kennis te hebben van verborgen gebreken, zonder waarborg ook voor de verkochte oppervlakte, hoe groot het verschil tussen de uitgedrukte en de werkelijke oppervlakte ook moge zijn, zelfs indien dit verschil 1/20^{ste} bedraagt of meer.

3. zonder waarborg van juistheid van de kadastrale aanduidingen, die louter ten informatieve titel gegeven worden. Enige onnauwkeurigheid of onjuistheid kan geen verhaal doen ontstaan.

4. met uitzondering van nutsleidingen en -tellers die toebehoren aan de maatschappijen of regieën. Ten laatste 3 dagen na de ondertekening van de authentieke akte of ten vroegste vanaf de ingenottreding door de kandidaat-koper, zullen de tellerstanden door beide partijen gezamenlijk genoteerd worden en elke partij verbindt er zich toe deze tellerstanden ter overdracht over te maken aan hun energieleveranciers.

5. voorzover de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer en architect nog niet verstreken is bij het verlijden van de authentieke akte, gaan de rechten terzake over op de kandidaat-koper.

6. met alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen, waarmede het eigendom zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De kandidaat-verkoper verklaart dienaangaande geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd of toegestaan ten laste van het voorschreven eigendom en geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden met uitzondering van wat eventueel werd opgenomen in eigendomstitel.

7. indien het eigendom in de toekomst mocht onderworpen worden aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voorbouw of achterbouw, urbanisatievereisten, beschermingsmaatregelen of om het even welke overheidsbesluiten of reglementen, zal de uiteindelijke koper zich moeten schikken naar al die voorschriften, zonder voor verlies van grond, voor weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook, enig verhaal tegen de kandidaat-verkoper, notaris of meetkundige te kunnen uitoefenen.

8. de kandidaat-verkoper verklaart dat hij de effectieve eigenaar is van voorschreven onroerend goed en dat hij de vereiste bevoegdheid heeft om erover te beschikken en dat er geen overdrachtsbeperkingen gelden in zijn hoofde, zoals onbekwaamverklaringen, schuldbemiddeling, beslagen, en dergelijke.

De kandidaat-verkoper verklaart verder:

a) Dat in het kader van het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het **Onroerend Erfgoed** gewijzigd bij decreet van 13 juli 2018 :

- Wat betreft Beschermd erfgoed (artikel 6.4.9 Decreet Onroerend Erfgoed, <https://beschermingen.onroenderfgoed.be/>):
het voorschreven goed **niet** beschermd is.
- Wat betreft Geïnteriseerd erfgoed (artikel 4.1.11 Decreet Onroerend Erfgoed, <https://inventaris.onroenderfgoed.be/>) : het voorschreven goed **opgenomen** is in de inventaris van archeologische zones.

De kandidaat-koper wordt gewezen op de rechtsgevolgen van deze inventarisatie die terug te vinden zijn in hoofdstuk 4 van Decreet Onroerend Erfgoed van 12 juli 2013.

b) Dat in het kader van het **Bosdecreet**:

Het voorgeschreven goed **niet** gelegen is in een gebied waarop het bosdecreet van toepassing is.

c) Dat het voorgeschreven goed **niet** gelegen is in **onteigening** of dat er, steeds voor zover hem bekend geen, zelfs maar voorlopige plannen zouden bestaan om het eigendom in de toekomst geheel of ten dele te onteigenen;

d) Dat ivm de **bouw en desgevallend de verbouwing** aan de desbetreffende eigendom:

Hij/zij aan alle stedenbouwkundige voorschriften heeft **voldaan**.

e) Dat in het kader van de **Vlaamse Codex Wonen**:

Het onroerend goed **niet** ligt in een zone bestemd voor wonen, afgebakend door de gemeente via een gemeenteraadsbesluit, waardoor de woonmaatschappij(en), Vlabinvest apb of de gemeente een recht van voorkoop kan uitoefenen.

Conform art. 5.76, §3 van de Vlaamse Codex Wonen zijn (onder meer) uitgesloten van het recht van voorkoop:

1° de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom doet ontstaan;

2° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht;

3° afzonderlijke garages en staanplaatsen voor fietsen en motorvoertuigen;

4° de aankoop van een perceel of een gebouw dat door een of meer natuurlijke personen bestemd zal worden als enige en eigen woning, op voorwaarde dat al die verkrijgers samen geen andere woning of ander perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben op de dag waarop de overeenkomst tot koop wordt gesloten;

5° ...

Indien het onroerend goed zich in dergelijke zone bestemd voor wonen of bijzonder gebied bevindt en geen van de uitzonderingen spelen vermeld in art. 5.76, §3 van de Vlaamse Codex Wonen, wordt de overeenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het voorkooprecht door de woonmaatschappij(en), Vlabinvest apb of de gemeente.

f) Dat wat betreft eventuele **voorkooprecht(en)/voorkeurrecht/recht van wederinkoop**:

Het onroerend goed met geen enkel recht van voorkoop, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard.

g) Dat wat betreft het **postinterventiedossier**:

Er aan het onroerend goed, sinds 1 mei 2001, **geen** werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

h) Dat wat betreft de **stookolietank**:

Er is/zijn geen stookolietank(s):

De kandidaat-verkoper verklaart dat zich in het goed bij zijn weten **geen** stookolietank bevindt. Indien naderhand zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, die niet meer in gebruik was, dan zal de kandidaat-verkoper hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten verwijderen, hetzij ze vakkundig te laten buiten gebruik stellen en zal de bewijzen hiervan overhandigen aan de kandidaat-koper.

i) Dat wat betreft de **bodem**:

Dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst, **geen een inrichting** wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op één van de lijsten van de risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet (nl.: bijlage 1 van VLAREBO of bijlage 1 van VLAREM II (kolom 8)).

De kandidaat-verkoper verklaart dat huidige overeenkomst een overdracht van gronden beoogt en dat er voor het sluiten van deze overeenkomst een bodemattest(en) is afgeleverd door de OVAM op **07/05/2025** met kenmerk **20250402927** en aanvraagnummer **20250402206** in overeenstemming met artikel 101 van genoemd Decreet. De kandidaat-koper erkent een kopie van bedoeld attest te hebben ontvangen en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan en dit vóór het sluiten van de overeenkomst.

Het bodemattest bepaalt letterlijk wat volgt:

1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2025
afdeling : 11002 ANTWERPEN 1 AFD
straat + nr. : Lange Koepoortstraat 53
sectie : A
nummer : 0850/00E000

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

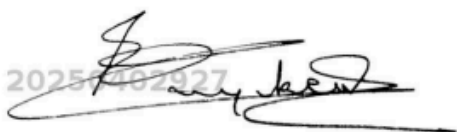
Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

- 1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.
- 2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.
- 3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.
- 4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

te Mechelen, 07.05.2025



Ann Cuyckens
afdelingshoofd

j) Dat wat betreft de **elektrische installaties**:

Het pand, voorwerp van huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg werd aangevat na 30/09/1981. De kandidaat-verkoper erkent uitdrukkelijk dat de keuring van de desbetreffende installatie niet ouder is dan 25 jaar. De kandidaat-koper koopt het onroerend goed en de elektrische installaties in de staat waarop ze zich bij de laatste datum van ondertekening van huidige overeenkomst bevinden.

Het keuringsattest dateert van 13/11/2024 en werd geattesteerd door **Electrotest**. De kandidaat-koper erkent een kopie van dit verslag te hebben ontvangen. De installatie **voldoet niet** aan de voorschriften van het AREI. Een aanvullend controlebezoek moet worden uitgevoerd, door een erkend controleorganisme zoals opgenomen op het attest, uiterlijk binnen de termijn zoals aangeduid op het voornoemde keuringsattest. De eventuele aanpassingswerken die aan de elektrische installaties zouden moeten worden uitgevoerd om deze installaties conform te maken aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) zullen worden uitgevoerd door de kandidaat-koper op zijn kosten.

k) Dat wat betreft het **energieprestatiecertificaat (EPC)**:

Hij voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, beschikt over een energieprestatiecertificaat met code **3435239** en met label **B(188 kWh/m²)** **opgesteld op 14/11/2024**. Het certificaat werd ter beschikking gesteld van de kandidaat-koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen.

Partijen bevestigen wederzijds dat de niet-mededeling van het energieprestatiecertificaat op de laatste datum van ondertekening van huidige overeenkomst de geldigheid van onderhavige overeenkomst op geen enkele wijze beïnvloedt.

In geen geval zal de kandidaat-koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de kandidaat-verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

l) Dat wat betreft de **watertoets**:

Het onroerend goed is gelegen in:

- een signaalgebied: **neen**
- met bouwvrije opgave: **neen**

Voor de impact van de aanduiding als signaalgebied wordt doorverwezen naar de informatie, ter beschikking gesteld door de Vlaamse overheid. De vastgoedmakelaar kan hierover geen verdere toelichting en/of advies verstrekken. Door ondertekening van onderhavige overeenkomst bevestigen kandidaat-koper en kandidaat-verkoper dat hen hierover geen advies werd verleend.

De kandidaat-verkoper verklaart dat volgende overstromingsscores gelden:

- P(erceel)-score: **A**
- G(ebouw)-score: **A**

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

De kandidaat-verkoper verklaart dat voorgeschreven goed **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied en/of een afgebakende oeverzone, een risicozone voor overstromingen.

De kandidaat-koper erkent met deze informatie voldoende geïnformeerd te zijn door de kandidaat-verkoper en ontslaat de kandidaat-verkoper van elke verdere aansprakelijkheid in dit verband.

m) Dat wat betreft de **woningkwaliteit**:

Op het goed **geen** herstellordering rust zoals vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen.

n) Dat m.b.t. de **branddetectoren**:

Het goed **uitgerust** werd met een branddetector volgens de geldende regelgeving.

o) Dat m.b.t. de **verhaalbelasting**:

Er **geen** verhaalbelastingen verschuldigd zijn. Mochten deze toch bestaan, dan zal hij ze te zijnen laste nemen voor de tot op de laatste datum van ondertekening van huidige overeenkomst bestaande infrastructuur.

p) Dat aangaande **leegstand, verwaarlozing, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid**:

Het onroerend goed **niet** is opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen als bepaald in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen.

Het onroerend goed is **niet** opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaald in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen.

Het onroerend goed is **niet** opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en woningen als bepaald in artikel 2.9. ev van de Vlaamse Codex Wonen.

Het onroerend goed is **niet** opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten als bepaald in artikel 3, § 1, van het decreet van 19 april 1995.

De respectievelijke heffingen voor het lopende jaar worden ten laste genomen door de kandidaat-verkoper.

q) Dat wat betreft hangende geschillen m.b.t. het voorliggend onroerend goed:

Er **geen** hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden voorhanden zijn.

r) Dat wat betreft de **rooilijn**:

Het onroerend goed **niet** getroffen is door enige rooilijn.

s) Dat wat betreft het **Decreet Natuurbehoud**:

Het voorgeschreven goed **niet** gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.

t) Dat wat betreft het **asbestattest**:

OFWEL De kandidaat-verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een asbestattest:

- met unieke code **20241113-000369.000**
- opgesteld op **13/11/2024**
- samenvattende conclusie: het gebouw is **asbestveilig**

- Tijdens de inspectie geïdentificeerd: **0** Asbestmaterialen **1** Beperkingen **0** Uitsluitingen

Een kopie van het asbestattest werd overhandigd aan de kandidaat-koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen. Het origineel zal aan de kandidaat-koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

9. de kandidaat-koper zal het eigendomsrecht verkrijgen bij het verlijden van de authentieke akte.

Op hetzelfde ogenblik zal hij er het genot en vrij gebruik van krijgen, tenzij hierna anders bepaald.

De kandidaat-koper verklaart te weten dat het onroerend goed **niet verhuurd** is en dat hij desgevallend kennis heeft van de geldende verhuringsmodaliteiten, waarvan de kandidaat-koper verklaart een kopie te hebben ontvangen voorafgaand aan de ondertekening van huidige overeenkomst en waarvan een kopie wordt gevoegd bij huidige overeenkomst.

In de periode tussen de laatste datum van ondertekening van huidige overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte, zal de kandidaat-verkoper geen nieuwe huurovereenkomst afsluiten, noch de lopende huurovereenkomst verlengen, noch de woonvoorwaarden wijzigen zonder de schriftelijke instemming van de kandidaat-koper. Bij miskenning van deze bepaling zal de kandidaat-koper de keuze hebben om lastens de kandidaat-verkoper ofwel de ontbinding van de overeenkomst te vorderen met schadeloosstelling, ofwel enkel de vergoeding van de schade die hieruit voor hem ontstaat.

De instemming van de kandidaat-koper is niet vereist voor het toestaan van een tijdelijke bewoningsrecht dat ten laatste bij de ondertekening van de authentieke akte afloopt. In voorkomend geval zal de kandidaat-verkoper erop toezien dat de gebruiker van het goed een polis brand en aanverwante risico's van het type "bewoner" onderschrijft.

10. indien het domicilie en/of de zetel van de kandidaat-verkoper op het adres staat van het onroerend goed dat het voorwerp vormt van huidige overeenkomst, verbindt de kandidaat-verkoper er zich toe om - tenzij in artikel 9 wordt toegestaan dat hij na het verlijden van de akte het verkochte goed nog mag blijven bezetten - vóór het verlijden van de authentieke akte zijn/haar domicilie en/of zetel te wijzigen naar een ander adres dan dat van het goed dat het voorwerp vormt van huidige overeenkomst.

11. de uiteindelijke koper zal, vanaf de daadwerkelijke ingenottreding, de onroerende voorheffing alsook alle overige zakelijke en gemeentelijke belastingen - met uitzondering van de tweede verblijfstaks en de gebeurlijke heffingen zoals opgenomen onder artikel F, punt p; deze blijven ten laste van de kandidaat-verkoper voor het jaar waarin de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden - moeten dragen en betalen. De verrekening van deze belastingen tussen kandidaat-koper en kandidaat-verkoper voor het lopend jaar gebeurt in beginsel ter gelegenheid van het verlijden van de authentieke akte van verkoop. Dit evenwel met uitzondering van de tweede verblijfstaks, deze blijft ten laste van de kandidaat-verkoper voor het jaar waarin de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden.

12. de kandidaat-verkoper verklaart en waarborgt dat voorschreven eigendom verzekerd is en verbindt er zich toe deze verzekering in stand te houden tot minstens 8 dagen na het verlijden van de akte van verkoop. De kandidaat-koper zal zelf vanaf zijn ingenottreding, en uiterlijk bij zijn eigendomsoverdracht, het nodige doen om het gekochte goed voldoende te laten verzekeren.

Indien de kandidaat-verkoper het onroerend goed na het verlijden van de akte nog verder zou blijven bewonen/gebruiken, zal hij zijn aansprakelijkheid als bewoner/gebruiker voor brand en aanverwante gevaren verzekeren bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij en hiervan het bewijs op eerste verzoek voorleggen aan de kandidaat-koper.

13. Extra kosten die voortvloeien uit het nalezen en/of aanpassen van onderhavige overeenkomst door de notaris(sen) zullen enkel ten laste vallen van de partij voor wie deze notaris optreedt en niet ten laste van de vastgoedmakelaar.

De **kandidaat-koper** verbindt er zich toe, naast de **koopprijs, alle kosten, taksen, eventuele BTW en rechten te betalen alsook het ereloon van de notaris**, waartoe de verkoop aanleiding zal geven, met inbegrip van de kosten van opmeting, indien deze op zijn verzoek gedaan worden, en de eventuele kosten voor aansluiting van de diverse nutsvoorzieningen.

De **kandidaat-verkoper** verbindt er zich toe alle kosten die betrekking hebben tot zijn **leveringsplicht** te betalen, meer bepaald: kosten aanvragen kadastrale legger met betrekking tot het onroerend goed, kosten bodemattest, kosten stedenbouwkundige inlichtingen, kosten EPC, kosten asbestattest, kosten verkaveling, kosten verkavelingsakte en statuten, kosten opvragen van kopie van eigendomstitel van de kandidaat-verkoper en van kopie van de statuten en verkavelingsakte.

14. Prijs: Indien de verkoop tot stand komt, zal deze, onverminderd latere andersluidende overeenkomst tussen partijen, plaatsvinden tegen de prijs van **€575.000,00 (zegge vijfhonderdvijfenzeventigduizend euro)**

Deze prijs, verminderd met de door de kandidaat-koper eventueel gestelde waarborg (zoals bepaald in punt C.1), moet betaald worden bij de ondertekening van de notariële akte.

De kandidaat-koper verklaart dat dit saldo van de prijs zal worden betaald via een nog te onderhandelen financiering, waarvan op dit moment noch de kredietverstrekker, noch het juiste bedrag reeds gekend is en/of via overschrijving komende van het rekeningnummer vermeld onder C.1.

Partijen worden gewezen op de wetgeving ter bestrijding van de witwas d.d. 18.09.2017, hetwelk in artikel 66 § 2 het volgende verplicht stelt:

- De waarborg van de prijs van de verkoop van een onroerend goed mag niet in contanten worden betaald, doch dient te worden vereffend door middel van overschrijving of cheque;
- Het saldo van de prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van overschrijving of cheque; het saldo mag dus niet in contanten worden vereffend;
- De verkoopovereenkomst (compromis) en de notariële akte moeten het of de nummer(s) van de financiële rekeningen vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgedragen (zowel de bankinstelling als het rekeningnummer dienen te worden vermeld), evenals de identiteit van de houders van die rekeningen.

Verkoop onder het stelsel van **verkooprechten**: de verkoop (= aankoopprijs + eventuele lasten van de koop) zal volledig geschieden onder het stelsel van verkooprechten.

15. Verkooprechten

I. IN HOOFDE VAN DE KANDIDAAT-KOPER

De kandidaat-koper verklaart geïnformeerd te zijn over de vigerende reglementeringen en voorwaarden aangaande:

- het verlaagd tarief van 2% voor de aankoop van een enige en eigen gezinswoning
- tarief van 12% voor de aankoop van een onroerend goed dat geen enige en eigen gezinswoning is (uitzondering: natuurgebied en landbouwgrond blijft 10%)
- de mogelijkheid van de toepassing van rechtenvermindering van 1.867 € indien de aankoopprijs van de gezinswoning maximum 220.000 € (240.000 € voor centrumsteden en de Vlaamse rand rond Brussel) (indien de kandidaat-koper voldoet aan de voorwaarden van verlaagd verkooprecht van 2%)

II. IN HOOFDE VAN DE KANDIDAAT-VERKOPER

De kandidaat-verkoper verklaart geïnformeerd te zijn over de vigerende reglementeringen en voorwaarden aangaande:

- de meeneembaarheid via teruggave van het verkooprecht (recuperatie van het vroeger betaalde verkooprecht)
- de teruggave van het verkooprecht (recuperatie van het vroeger betaalde verkooprecht bij wederverkoop binnen de twee jaar)

III. AANVULLEND

Partijen bevestigen dat er door de vastgoedmakelaar werd op gewezen dat er dienaangaande verklaringen dienen te worden opgenomen in de authentieke akte. Partijen behouden zich dan ook het recht voor van voornoemde regimes gebruik te maken zo de wettelijke voorwaarden daartoe vervuld zijn. Partijen verklaren op de hoogte te zijn van de wettelijke voorwaarden.

De kandidaat-koper en kandidaat-verkoper verklaren geïnformeerd te zijn over de draagwijdte van artikel 2.9.3.0.1., § 2 Vlaamse Codex Fiscaliteit dat stelt : "*De belastbare grondslag mag in geen geval lager zijn dan de verkoopwaarde van de overgedragen onroerende goederen*", inzonderheid met betrekking tot de grenswaarde van 220.000€ of 240.000€ die is verbonden aan de mogelijke toepassing van de rechtenvermindering binnen het Vlaams verkooprecht. Ingeval van prijsbewimpeling of doelbewuste tekortschatting kan VLABEL steeds art. 2.9.3.0.1, §2 VCF invoeren. Als de verkoopprijs manifest lager is dan de verkoopwaarde kan de Vlaamse fiscus op basis van die bepaling overgaan tot een raming van de verkoopwaarde, om die dan vervolgens aan te wenden als belastbare basis voor de berekening van het verkooprecht.

16. Publiciteitspanelen

Op het goed bevinden zich **geen** publiciteitspanelen.

17. Zonnepanelen en groenestroomcertificaten

Niet aanwezig.

G. BIJKOMENDE INFORMATIEVE BEPALINGEN:

1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit artikel omvat een lijst van handelingen die een stedenbouwkundige vergunning vereisen.

Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

De gemeente waarin de eigendom gelegen is, beschikt reeds over een plannen- en/of vergunningenregister.

Overeenkomstig artikel 5.2.5 en 5.2.6 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

1. Voor het onroerend goed is er **een** stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd;

- 11002_2013_56039: regularisatie verbouwing van een handelspand vergund dd. 30/08/2013
- 11002_2014_164854: wijzigen van de gevel vergund dd. 23/05/2014

2. Volgens het plannenregister is de meeste recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed: **Artikel 1: Zone voor Wonen - (Wo1) • Artikel 9 Overdruk - Detailhandel (dh) • Algemene voorschriften • Culturele, historische en/of esthetische waarde**

3. Het onroerend goed: maakt **niet** het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), of er is geen procedure hangende voor het opleggen van dergelijke maatregel;

4. Voor het onroerend goed geldt **ergeen** voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5. Voorschreven goed is **niet** gelegen in een goedgekeurde verkaveling.

6. Het onroerend goed maakt **geen** voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7. Voorgeschreven goed maakt **geen** voorwerp uit van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied.

De kandidaat-koper is dienaangaande volledig gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van de kandidaat-verkoper. Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van **15/05/2025**.

2. Meeverkochte roerende goederen:

In huidige overeenkomst zijn **geen** roerende goederen begrepen. De kandidaat-verkoper zal dan ook alle roerende goederen verwijderen uit het onroerend goed voor de genotsoverdracht, zoniet zal de kandidaat-koper, hetzij deze zonder vergoeding behouden, hetzij het recht hebben de roerende goederen in het onroerend goed te laten verwijderen op kosten van de kandidaat-verkoper.

3. Vastgoedmakelaar:

3.1. Onderhavige overeenkomst is tot stand gekomen door bemiddeling van Dewaele Antwerpen, Frankrijklei 84 001, Antwerpen.

3.2. De kandidaat-verkoper geeft hierbij aan de instrumenterende notaris de opdracht om het eventueel nog verschuldigd saldo van het ereloon en kosten van de makelaar uit te betalen, via afhouding op de verkoopprijs.

4. Renovatieverplichtingen

Niet van toepassing.

6. Keuze van woonplaats:

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op hun bovenvermeld adres en, indien deze niet in België gelegen zijn, op het kantoor van de door hen aangewezen notaris.

7. Geschillen:

Ingeval van geschil zijn de rechtbanken bevoegd alwaar het hier verkochte onroerend goed is gelegen. Deze overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht.

8. Verzekering in geval van overlijden van de kandidaat-koper:

De partijen erkennen dat de vastgoedmakelaar die deze overeenkomst heeft opgesteld en waarvan de naam erin voorkomt, hen op de hoogte gebracht heeft van een ongevallenverzekering onderschreven door de CIB VLAANDEREN en waarvan de hoofdkenmerken hierna hernomen worden:

- de verzekering is kosteloos voor de kandidaat-koper;
- verzekerd risico : overlijden door ongeval;
- verzekerde personen : kandidaat-kopers natuurlijke personen;
- verzekerd kapitaal : het saldo van het aandeel van de overleden kandidaat-koper(s) in de verkoopprijs (verkoopprijs onder aftrek van het te betalen voorschot en/of waarborg) tot beloop van maximum 90 % van de verkoopprijs, vermeerderd met de kosten, rechten en erelonen van de overdracht;
- absolute beperking van € 250 000 onafgezien van het aantal afgesloten overeenkomsten en het aantal kandidaat-kopers;
- duur van de dekking : vanaf de laatste datum van ondertekening van huidige overeenkomst tot aan de ondertekening van de authentieke akte van aankoop, met een maximum duur van 123 dagen vanaf de laatste datum van ondertekening van huidige overeenkomst of de verwezenlijking van de opschortende voorwaarden die in de overeenkomst zouden voorkomen. Indien het overlijden zich voordoet in deze periode dan moet de authentieke akte verleden worden binnen de vier maanden die volgen op het overlijden. Deze termijn wordt verlengd tot zes maanden indien er als gevolg van een overlijden door ongeval van een der kandidaat-kopers minderjarige kinderen betrokken zijn bij de verkoop;
- de waarborgen van de polis zullen slechts van toepassing zijn indien de zes volgende voorwaarden vervuld zijn;
 1. de overeenkomst moet opgesteld zijn op hoofding van de vastgoedmakelaar of zijn stempel dragen;
 2. de overeenkomst moet door de partijen gedagtekend en ondertekend zijn;
 3. de overeenkomst moet in de betaling van een voorschot en/of waarborg voorzien van minimaal 2 500 €. De betaling ervan dient te gebeuren binnen de 10 werkdagen na het sluiten van de overeenkomst;
 4. de overeenkomst dient voorzien van het daarvoor aan de vastgoedbemiddelaar uniek toegekende toetredingsnummer, nl.: \$\$\$\$\$\$\$\$ **(E-ticketnummer hier invullen)**.
 5. ingeval een beroep wordt gedaan op de waarborg dienen de originele documenten voorgelegd aan de verzekeraar.
 6. het overlijden moet door een ongeval veroorzaakt worden. Onder ongeval begrijpen we een plotse en onvrijwillige gebeurtenis, uitwendig aan het menselijk lichaam van de verzekerde

De geldende algemene voorwaarden zijn beschikbaar op eenvoudig verzoek, gericht aan de NV Concordia (vastgoed@concordia.be).

De kandidaat-kopers verklaren voorafgaandelijk aan de ondertekening van onderhavige overeenkomst alle voormelde betrokken bijlagen te hebben ontvangen ingevolge mail de dato **18/11/2025** en kennis te hebben genomen van de inhoud ervan. Zij verklaren ervan op de hoogte te zijn dat deze stukken 1 geheel uitmaken met de overeenkomst en ontslaan de tussenkomende makelaar van de aanhechting ervan.

Opgemaakt te Antwerpen op in **\$\$\$\$\$ aantal exemplaren** exemplaren, waarvan elke partij met een onderscheiden belang een exemplaar verklaart te hebben ontvangen.

Ik geef hierbij toestemming aan Dewaele Vastgoeddiensten NV om mijn persoonsgegevens door te geven aan haar verhuishouders ter ondersteuning van de overdracht van mijn overeenkomsten inzake energie, water en telecom. Voor meer informatie over de bescherming van persoonsgegevens door Dewaele Vastgoeddiensten NV, zie www.dewaele.com/nl/privacy-policy.

de kandidaat-verkoper(s),
gelezen en goedgekeurd

de kandidaat-koper(s),
gelezen en goedgekeurd