

**Het jaar TWEEDUIZEND VIJFENTWINTIG.**

Op \$NEGENTIEN NOVEMBER.

Voor mij, meester \$ Cathérine GOOSSENS \$ An VERWERFT \$ Koen SCHEURWEGHS \$Eline SOONS, notaris in de notarisvennootschap "NOTADUX" te Grobbendonk, met tussenkomst van meester Nicolas DE MEULDER, notaris met standplaats te Antwerpen, district Borgerhout, die de akte mee verlijdt 'op afstand' zoals voorzien in artikel 9, § 3 Organieke Wet Notariaat,

**ZIJN VERSCHENEN:**

Mevrouw **VAN KEER Eva Frances**, geboren te Duffel op eenentwintig september negentienhonderd negentig, rijksregister nummer 90.09.21-356.94, echtgenote van de heer VAN HOOFF Stefaan, geboren te Turnhout op achttien mei negentienhonderd zesentachtig, wonende te 2000 Antwerpen, Hoogstraat 36 bus 102.

Gehuwd onder het regime van het wettelijk stelsel bij gebreke aan een huwelijksvereenkomst.

Alhier vertegenwoordigd door \$, medewerker van notariskantoor Notadux te Grobbendonk, keuze van woonplaats doende op notariskantoor Notadux, ingevolge volmacht verleden voor notaris Nicolas De Meulder te Antwerpen, district Borgerhout, op \$heden.

Deze volmacht moet krachtens artikel 12, derde lid van de Organieke Wet Notariaat niet aan deze akte worden gehecht.

Hierna ook genoemd "de verkoper".

**DIE VERKOOPT AAN:**

De besloten vennootschap "**DALATEC**", met zetel te 2560 Nijlen, Tibourstraat 45, BTW BE0677.965.068, RPR Antwerpen, afdeling Mechelen.

Opgericht blijkens akte verleden voor notaris Koen De Raeymaecker te Antwerpen op vier juli tweeduizend zeventien, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zeventien juli nadien, onder nummer 2017-07-17/0103154.

De statuten van de vennootschap werden gewijzigd blijkens akte verleden voor notaris An Verwerft te Grobbendonk op tweeëntwintig mei tweeduizend drieëntwintig, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vijfentwintig mei nadien, onder nummer 2023-05-25/0348586.

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig de statuten, door haar bestuurders, samen handelend, te weten:

- de besloten vennootschap HOLAX, met zetel te 2288 Grobbendonk (Bouwel), Bergen 11, BTW BE0698.771.370, met als vaste vertegenwoordiger de heer Steven Jos Maria Lambrechts, geboren te Antwerpen op achtentwintig januari negentienhonderd zesenzeventig, rijksregister nummer 76.01.28-277.01, wonende te 2288 Grobbendonk (Bouwel), Bergen 11;

- de commanditaire vennootschap DIPLO, met zetel te 2560 Nijlen, Tibourstraat 45, BTW BE0700.317.828, met als vaste vertegenwoordiger

heer David Eddy Plompen, geboren te Borgerhout op twintig september negentienhonderd achtenzeventig, rijksregister nummer 78.09.20-347.75, wonende te 2560 Nijlen, Tibourstraat 45;

hiertoe herbenoemd bij buitengewone algemene vergadering gehouden op tweeëntwintig mei tweeduizend drieëntwintig, gepubliceerd zoals hoger vermeld.

Hierna ook genoemd "de koper".

De koper verklaart te aanvaarden:

### **HET VOLGENDE EIGENDOM**

**STAD ANTWERPEN, vierentwintigste afdeling, te BORGERHOUT, eerste afdeling:**

In een appartementsgebouw op en met grond en aanhorigheden, gelegen Stenenbrug 67, volgens titel kadastraal bekend, sectie A, nummer 207/B/11/P0000, thans kadastraal bekend, sectie A, nummer 207/B/11/P0001, met een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van honderd éénnenzeventig vierkante meter:

**Het appartement op de vierde verdieping**, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: een inkomhal met vestiaire, een living/eetkamer met open keuken, een berging, twee slaapkamers, een badkamer en **kelder K4**;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twintig/honderdsten (20/100sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

**Het appartement heeft perceelsidentificatienummer 207/B/11/P0005 en de kelder perceelsidentificatienummer 207/B/11/P0010.**

Hierna ook genoemd "het goed".

Zoals dit goed beschreven staat in de splitsingsakte verleden voor notaris Louis Steenackers te Antwerpen (district Antwerpen) op 23 december 2011, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 29 december nadien, onder nummer 58-T-29/12/2011-24490.

### **Oorsprong van eigendom**

Voorschreven goed hoort toe aan mevrouw Eva Van Keer, voornoemd, ingevolge aankoop vóór haar huwelijk bij akte verleden voor notaris Patrick De Bus Sergeysens te Antwerpen, district Borgerhout, op 4 juli 2016, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 6 juli nadien, onder nummer 58-T-06/07/2016-13911, van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid 't Eilandje, met zetel te Antwerpen.

De koper zal zich moeten vergenoegen met bovenstaande eigendomsaanhaling en geen andere titels kunnen eisen dan een afschrift van deze akte.

### **VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP**

1. Hypothecaire toestand – pandregister – conventioneel voorkoopprecht

Deze verkoop gebeurt onder de gewone waarborgen als naar recht en voor **vrij, zuiver en onbelast** van alle schulden, inschrijvingen, voorrechten, hypotheken en bezwarende overschrijvingen.

Verkoper verklaart dat hij geen conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht toestond op het goed.

Verkoper verklaart dat er geen betwistingen zijn met derden betreffende het goed.

De verkoper verklaart met betrekking tot de roerende goederen welke onroerend zijn geworden door incorporatie of bestemming en begrepen zijn in onderhavige verkoop 1) geen financiering te hebben afgesloten welke thans nog niet volledig werd terugbetaald of 2) geen overeenkomst te hebben afgesloten waarbij met de leverancier een eigendomsvoorbehoud werd bedongen.

## 2. Beschrijving eigendom

Zowel de kadastrale omschrijving als de grondoppervlakte worden louter ter informatie meegedeeld. De juistheid van deze informatie wordt niet gewaarborgd.

Een verschil met de werkelijke oppervlakte verandert de prijs niet, ook al is dat verschil 5% meer of minder voor de koper.

## 3. Verkoop in de huidige toestand

### a. Gebreken

Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevond op het ogenblik van het sluiten van de eerste overeenkomst. De koper verklaart dat hij het goed bezocht heeft. De verkoper verklaart dat deze toestand onveranderd is.

De verkoper is niet verantwoordelijk voor gebreken van het goed die hij niet kent, ongeacht of de gebreken zichtbaar of verborgen zijn. Enkel als er verborgen gebreken zijn die de verkoper kende en verzwegen heeft, dan is hij daarvoor verantwoordelijk. De verkoper verklaart dat hij geen verborgen gebreken van het goed kent. Het gaat om gebreken zoals bedoeld in artikel 1641 en volgende van het oud Burgerlijk Wetboek. De koper aanvaardt het goed dan ook in zijn huidige staat.

### b. Tienjarige aansprakelijkheid

De koper neemt alle rechten van de verkoper over rond mogelijke vorderingen inzake productaansprakelijkheid of vorderingen tegen aannemer, architect en/of promotor in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid.

De verkoper verklaart dat hij geen werken heeft laten uitvoeren waarvoor een vergunning nodig is die is afgeleverd na 1 juli 2018.

## 4. Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle eventuele **erfdienstbaarheden**, zakelijke rechten en verplichtingen.

De koper moet alle erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden naleven die bestaan of kunnen bestaan. Hij kan ook eisen dat die die in voordeel van het verkochte goed bestaan, worden nageleefd.

Dit beding kan aan derden niet meer rechten geven dan deze gegrond op regelmatige niet verjaarde titels of op grond van de wet of decreten.

De verkoper verklaart dat hij geen erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden kent of heeft toegekend, **op uitzondering van** hetgeen vermeld in voormelde splitsingsakte verleden voor notaris Louis Steenackers te Antwerpen (district Antwerpen) op 23 december 2011.

De koper treedt desbetreffend in alle rechten en verplichtingen van de verkoper.

5. Gebruik

De verkoper bevestigt dat het hierbij verkochte goed niet verhuurd is. De koper krijgt het **genot en vrij gebruik vanaf heden**.

6. Belastingen

De koper zal alle belastingen, lasten en taksen betreffende het goed dragen en betalen vanaf de ingenottreding.

De onroerende voorheffing betreffende het huidige aanslagjaar werd op heden forfaitair verrekend, waarvoor verkoper kwijting verleent.

Eventuele taksen op leegstand of tweede verblijf blijven ten laste van de verkoper voor het huidige aanslagjaar.

De verkoper verklaart dat er geen verhaalbelasting verschuldigd is.

7. Mede-eigendom

De koper zal bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw en de bewoning vanaf de ingenottreding.

De koper zal zich op onherroepelijke wijze moeten onderwerpen aan de bedingen en de voorwaarden van voormelde splitsingsakte, verleden voor notaris Louis Steenackers te Antwerpen (district Antwerpen) op 23 december 2011, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 29 december nadien, onder nummer 58-T-29/12/2011-24490.

De splitsingsakte en aangehechte documenten maken samen één geheel uit. De koper ontslaat ondergetekende notaris om de voorwaarden ervan op te nemen vermits hij verklaart in het bezit te zijn van een exemplaar ervan en deze wel te kennen.

Alle akten die overdracht of verklaring van eigendoms- of genotsrechten, de huurcontracten inbegrepen, tot voorwerp hebben zullen de melding moeten bevatten dat de nieuwe belanghebbende kennis heeft van de splitsingsakte en dat hij zich verbindt die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars en dat hij in de plaats gesteld is in alle rechten en verplichtingen die er uit voortvloeien.

De verkoper verklaart dat het goed werd onttrokken aan het appartementsmede-eigendomsrecht en dat bijgevolg de artikelen 3.84 tot en met 3.100 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zijn.

De koper verklaart ervan op de hoogte te zijn dat er geen syndicus werd aangesteld en dat er geen vereniging van mede-eigenaars is. De eigenaars zullen wel steeds samen beraadslagen over alle aangelegenheden die hen noodgedwongen samen aanbelangen.

De koper verklaart ervan op de hoogte te zijn dat voormelde afwijking van het dwingendrechtelijke regime slechts geldt zolang alle mede-eigenaars instemmen met deze afwijking, hetgeen betekent dat volledige toepassing van het appartementsrecht zoals voorzien in artikel 3.84 en volgende van het Burgerlijk Wetboek zal moeten plaatsvinden van zodra één van de mede-eigenaars zijn toestemming herroept. De andere mede-eigenaars kunnen zich daartegen niet verzetten. De koper verklaart er eveneens van op de hoogte te zijn dat de aanstelling van een syndicus kan gevraagd worden op eerste verzoek van één van de mede-eigenaars.

#### 8. Verzekeringen

De collectieve polis tegen brand, storm en waterschade afgesloten voor het ganse gebouw, dient door de koper te worden overgenomen.

#### 9. Nutsvoorzieningen

De koper moet ervoor zorgen dat, vanaf de ingenottreding, de overeenkomsten van de nutsvoorzieningen op zijn naam worden overgedragen of worden beëindigd. De leidingen, meters of andere apparaten die door om het even welke leverancier in het goed ten titel van huur of gebruik aangebracht werden, zijn niet in de verkoop begrepen.

### **ADMINISTRATIEVE TOESTAND**

#### 10. Decretaal voorkooprecht

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket op 13 november 2025 blijkt dat voor het goed **geen decretaal voorkooprecht** van toepassing is.

#### 11. Ruimtelijke ordening.

De verkoper verklaart voor alle stedenbouwkundige handelingen die hij heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren aan het goed de vereiste vergunningen te hebben verkregen of de vereiste meldingen te hebben gedaan. Hij verklaart tevens de werken te hebben uitgevoerd conform de vergunning of de melding. Hij verklaart ook geen weet te hebben dat een derde handelingen met betrekking tot dit goed heeft gesteld in strijd met regelgeving inzake ruimtelijke ordening, zelfs voordat hij eigenaar was.

De verkoper verklaart dat er voor het goed bij zijn weten op heden geen onteigening of ruilverkaveling gepland is.

De koper werd ingelicht over het belang en de mogelijkheid om zelf alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, werkzaamheden, en zo verder) in te winnen over de toestand, de huidige bestemming, de stedenbouwkundige conformiteit van het goed en de haalbaarheid van zijn eventueel project. De koper zal geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper of notaris(sen) indien hij geen vergunning verkrijgt voor voorgenomen werken.

De notaris meldt, overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op basis van de aan hem verstrekte inlichtingen hetgeen volgt:

1° voor het goed werden volgende stedenbouwkundige vergunningen / omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt door de stad Antwerpen:

- op 8 maart 1965 voor verbouwen van bestaande woning tot appartementsgebouw;

- op 6 oktober 2017 voor het uitvoeren van een functiewijziging en het verbouwen van een atelier;

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is:

- woongebied + aanvullende voorschriften gp 14: art 1 volgens het gewestplan Antwerpen van 3 oktober 1979, gewijzigd op 7 juli 2000;

- afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'GRUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen' van 19 juni 2009;

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 is ook geen procedure voor het opleggen van een

dergelijke maatregel hangende;

4° op het goed rust geen voorkooprecht zoals bedoeld in artikel 2.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° voor het goed werd geen verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden afgeleverd;

6° het goed maakt niet het voorwerp uit van een voorkeursbesluit of projectbesluit;

7° het goed maakt niet het voorwerp uit van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Voor het overige heeft de stad Antwerpen laten weten hetgeen volgt:

- er zijn diverse bouwverordeningen en stedenbouwkundige verordeningen van toepassing;
- het onroerend goed is begrepen in het gemeentelijk rooilijnplan 'Nieuw Kwartier op de gronden gelegen buiten de omheining-plan der onteigeningen bij stroken voor aanleggen' van 14 april 1913;
- het perceel is gelegen langs interlokale weg 'Stenenbrug'. Bij e-mailbericht van 1 oktober 2025 heeft het Agentschap Wegen en Verkeer hieromtrent nog meegedeeld hetgeen volgt:

*"Geachte,*

*Ik heb de eer u mede te delen, **wat betreft mijn dienst**, dat in elk geval volgende voorwaarden nageleefd moeten worden:*

*Voor stedenbouwkundige inlichtingen contacteert u ook steeds de vergunning verlenende overheid.*

#### **INLICHTINGEN EN BEPERKINGEN**

*1. Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N1160002 van 0.5 +8 tot 0.5 +14):*

*Er is voor dit deel van de gewestweg geen bekrachtigde rooi- en bouwlijn beschikbaar.*

*Dit neemt niet weg dat het Agentschap Wegen en Verkeer in het licht van de verkeersveiligheid en de vereisten van de weginrichting kan vragen om een bepaalde afstand tot de gewestweg te respecteren, in het advies dat het moet verstrekken in het kader van een omgevingsvergunning aanvraag.*

*2. AWV plant momenteel geen onteigening op deze locatie."/;*

- voor voorschreven goed werd akte genomen van een milieumelding op 25 november 2016 voor een kunststofproductiebedrijf.

De stad Antwerpen leverde op 8 augustus 2025, zijnde minder dan 1 jaar voor heden, een stedenbouwkundig uittreksel af. De koper verklaart voor het verlijden van de notariële akte dit stedenbouwkundig uittreksel ontvangen te hebben, kennis te hebben genomen van de inhoud ervan en daarbij voldoende toelichting te hebben bekomen.

Ondergetekende notaris wijst partijen op artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarin vermeld staat in welke gevallen een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is vereist.

De notaris vermeldt dat de eventuele inbreuk met betrekking tot de publiciteit en/of onderhandse overeenkomst in deze akte is rechtgezet. De koper bevestigt dit en verklaart bij deze te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieverplichting.

#### 12. Bodemdecreet

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten geen risicogrand is of was aangezien er nooit een activiteit is geweest dewelke de Vlaamse overheid als vervuילend beschouwt.

De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper 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 verkoper te goeder trouw werd afgelegd verklaart de koper dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

De stad bevestigt in haar brief van 8 augustus 2025 dat er geen vergunning gekend is voor een risico-inrichting die gevestigd is of was op het goed.

De koper bevestigt vóór het sluiten van de eerste overeenkomst op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door OVAM op 13 augustus 2025 in overeenstemming met artikel 101 §1 van het genoemde decreet.

Dit bodemattest bepaalt:

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt de notaris dat de bepalingen van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming in verband met de overdracht van gronden werden nageleefd.

#### 13. Overstromingskaarten

Op basis van de opzoeking op [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), van 8 augustus 2025, verklaart de notaris dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen, noch in een overstromingsgevoelig

gebied, in een afgebakend overstromingsgebied, een afgebakende oeverzone of signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score A: geen overstroming gemodelleerd.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score A: geen overstroming gemodelleerd.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

#### 14. Leegstand – verwaarlozing

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet opgenomen is in:

- de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen;
- het register van verwaarloosde gebouwen en woningen;
- het register van leegstaande gebouwen en woningen;
- de inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten.

De inlichtingenbrief van de stad bevestigt dat.

De verkoper verklaart dat hij niet weet dat de overheid plannen heeft om het goed op te nemen in zulke inventaris of register.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

#### 15. Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft gekregen dat het goed werd opgenomen in een inventaris of dat er beschermingsmaatregelen werden ontworpen of getroffen overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet.

#### 16. Bosdecreet

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed niet valt onder de toepassing van het Bosdecreet.

### **TECHNISCHE BEPALINGEN**

#### 17. Postinterventiedossier

Een postinterventiedossier bevat nuttige informatie over bouwwerken die zijn uitgevoerd aan het verkochte goed. Partijen zijn op de hoogte van het belang van het dossier.

De verkoper verklaart dat er na 1 mei 2001 op het verkochte goed werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moet worden opgemaakt.

De koper verklaart het postinterventiedossier te hebben ontvangen van de verkoper.

#### 18. Elektrische installatie

De elektrische installatie is conform. Dat werd vastgesteld door firma ACEG te 1853 Strombeek-Bever, Romeinsesteenweg 524, in het keuringsverslag van 17 februari 2016. De koper erkent het verslag gekregen te hebben.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen 25 jaar na 3 februari 2016 terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme.

#### 19. Energieprestatiecertificaat (EPC)

De verkoper heeft een EPC van het verkochte goed met een jaarlijks berekend energieverbruik van **190 kWh/m<sup>2</sup>**.

De koper ontving een kopie van het EPC en bevestigt dat hij de inhoud kent. Hij erkent heden het origineel EPC van de verkoper ontvangen



te hebben.

Het EPC geeft enkel informatie over het energieverbruik van de woning.

Gegevens van het EPC:

- het certificaatnummer 20250814-0003664460-RES-1;
- opgesteld door Ahmed Benaissaoui te 2660 Antwerpen, een erkend energiedeskundige;
- opgesteld op 14 augustus 2025.

Een EPC gemeenschappelijke delen moet aanwezig zijn in ieder appartementsgebouw met minstens 2 residentiële gebouweenheden vanaf 1 januari 2024. Het laten opmaken van dit EPC is de verantwoordelijkheid van de VME (of indien het gebouw in handen van één eigenaar is, de eigenaar).

Voor een nieuwbouw appartementsgebouw moet er pas een EPC gemeenschappelijke delen zijn tien jaar en één maand na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning of de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

De verkoper verklaart dat hij de koper een kopie van het meest recente EPC gemeenschappelijke delen dat hij in zijn bezit heeft, heeft bezorgd.

Gegevens van het EPC-gemeenschappelijke delen:

- het certificaatnummer 20250918-0003689287-GD-1;
- opgesteld door Mohamed El Yousfi te 2020 Antwerpen, een erkend energiedeskundige;
- opgesteld op 18 september 2025.

## 20. Renovatieplicht

Het goed heeft een EPC-label B.

Dit wil zeggen dat er op dit moment geen renovatieplicht geldt voor het goed.

Het minimaal EPC-label na overdracht wordt vanaf 2035 aangescherpt tot label C, vanaf 2040 tot label B en vanaf 2045 tot label A.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

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

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

## 21. Asbest

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

### Asbestattest privatieve delen

De verkoper beschikt voor het verkochte privaat over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20250818-000167.000 van 18 augustus 2025.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **Asbestveilig** (maar mogelijk niet asbestvrij).

*'Tijdens de inspectie vastgesteld:*

## 0 Asbestmaterialen

### 1 Beperking

#### 0 Uitsluitingen'

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;  
2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest werd heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

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

#### 22. Zonnepanelen

Partijen verklaren dat er zich op het verkochte goed geen zonnepanelen bevinden.

#### 23. Kosten

De koper draagt alle kosten, rechten en erelonen van deze akte.

De kosten verbonden aan de leveringsplicht van de verkoper zijn ten laste van de verkoper.

#### 24. Nuttige websites

De koper verklaart ingelicht geweest te zijn door ondergetekende notaris:

- over de verplichting bepaalde onroerende goederen te voorzien van rookmelders (<https://www.wonenvlaanderen.be>);

- over het bestaan van eventuele premies of belastingverminderingen door hem te verkrijgen ([www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be) en [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be));

- over het bestaan van een gratis verzekering gewaarborgd wonen ([www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be));

- over de verplichte keuring van een nieuwe of gewijzigde centrale verwarming - installatie ([www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be));

- over de verplichting in sommige gemeentes om een conformiteitsatetest te hebben in geval van verhuur ([www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be));

- over de verplichting een alarmsysteem te registreren ([www.police-on-web.be](http://www.police-on-web.be));

- dat de ombudsman voor het notariaat via volgende website kan gecontacteerd worden ([www.ombudsnotaris.be](http://www.ombudsnotaris.be)).

### **PRIJS – KWIJTING**

#### 1. Verkoopprijs – kwijting – herkomst gelden

Deze verkoop is gedaan en aangenomen mits de prijs van **TWEEHONDERDVIJFENVIJFTIGDUIZEND EURO (€ 255.000,00)**, die de verkoper erkent ontvangen te hebben van de koper als volgt:

- voorafgaandelijk dezer: **vijfentwintigduizend vijfhonderd euro (€ 25.500,00);**

- op heden: **tweehonderdnegenentwintigduizend vijfhonderd euro (€ 229.500,00).**

Waarvoor kwijting, dubbel vormend met alle andere kwijtingen, hierover afgeleverd of nog af te leveren.

2. Ontslag ambtshalve inschrijving

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk vrijgesteld ambtshalve inschrijving te nemen, om welke reden dan ook, bij de overschrijving van deze akte.

3. Witwaswetgeving

- het voorschot werd betaald vanuit rekeningnummer BE43 7512 1024 3601 op naam van Dalatec;

- het saldo van de prijs werd betaald vanuit rekeningnummer \$ op naam van \$.

**FISCALE VERKLARINGEN.**

**\* in hoofde van de koper:**

**Gewoon tarief 12%.**

De koper verklaart op dit moment **geen vermindering** van registratiebelasting te kunnen genieten.

Hij bevestigt gewezen te zijn op:

1° de voorwaarden tot het bekomen van het verlaagde tarief van 2% voor de aankoop van de enige eigen woning;

2° de mogelijkheid om een teruggave (van 10%) te vragen, indien hij alsnog aan voormelde voorwaarden voldoet. Hiertoe moet hij tijdig een verzoekschrift indienen.

Voor verdere informatie, zie notaris.be.

**WAARMERKING EN UITVOERING VAN WETSBEPALINGEN.**

Partijen verklaren dat zij akkoord zijn om de akte op afstand te verlijden overeenkomstig artikel 9, §3 van de wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt.

Ondergetekende notaris bevestigt:

1. de identiteit van partijen zoals hierboven vermeld aan de hand van stukken door de wet vereist;

2. partijen te hebben gewezen op de inhoud en draagwijdte van artikel 3.18.0.0.13 en 3.18.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt honderd euro.

**SLOTBEPALINGEN**

1. Nadat ondergetekende notaris gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel negen paragraaf 1 alinea twee en drie van de Organieke Wet op het Notariaat hebben de verschijners verklaard dat de notaris hen gewezen heeft op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer er tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld. De verschijners bevestigen dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit deze akte en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

2. De verschijners erkennen ieder voldoende tijdig een ontwerp van de akte ontvangen te hebben en dat zij het ontwerp voorafgaandelijk

hebben nagelezen.

De akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel twaalf alinea één en twee van de Organieke Wet op het Notariaat, evenals de eventuele wijzigingen die aangebracht werden aan het ontwerp van de akte.

De gelezen akte werd door mij, notaris, toegelicht.

3. Ondergetekende notaris licht partijen in dat zij het afschrift van de akte kunnen raadplegen via <https://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten>.

#### **WAARVAN AKTE**

Verleden te Grobbendonk, datum als gezegd.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de verschijners met mij notaris deze akte ondertekend.