Herman Wyers
Notaire - Notaris

VERKOOPSFICHE

Referentie notaris Wyers : 2230081-LOT3

DUPLEXAPPARTEMENT 2DE VERDIEPING + MANSARDE/ZOLDER + KELDER — 1020 LAKEN, BOULEVARD EMILE BOCKSTAEL 128 (LOT 3)



1. IDENTIFICATIE VAN HET GOED	
Type goed	Duplexappartement op de 2de verdieping + mansarde en zolder, met balkon, + privatieve kelder (LOT C.3).
Adres	1020 Brussel (Laken), Boulevard Emile Bockstael 128.
Lot	LOT 3 (+ kelder LOT C.3)
Kadaster	Brussel, 15de afdeling, sectie D nr. 43/M/3 (0043 M 3) — gereserveerde identifianten: 21815 D 43 X3 P0003 (lot 3) en P0006 (kelder).
Aandelen (duizendsten)	368/1.000sten (appartement) + 16/1.000sten (kelder) in de gemene delen, waaronder de grond.
Kadastraal inkomen	Nog niet definitief vastgesteld per lot (KI gebouw: 1.819 EUR).
Bewoonbare oppervlakte	+/- 73 m² woonruimte (2de verd. 44 m² + mansarde 30 m²), + zolder +/- 29 m² + kelder +/- 13 m² (zonder waarborg).

2. SAMENSTELLING & BESCHRIJVING	
Beschrijving	Duplexappartement op de 2de verdieping met mansarde en zolder, balkon aan straatzijde, en een privatieve kelder in de kelderverdieping.
Samenstelling per niveau	Kelderverdieping: privatieve kelder (LOT C.3). 2de verdieping: woongedeelte + balkon (privatief genot). Mansarde & zolder: woongedeelte / zolder.
Kelder / Balkon	Privatieve kelder LOT C.3; privatief en exclusief genot van het balkon aan

Avenue de Jette 45 - Jettelaan 45, 1081 Koekelberg
Tel. 02 425 58 87 - Fax 02 425 59 55
Email: wyers@notwyers.be

	straatzijde.

3. TECHNISCHE STAAT & ENERGIE	
EPB-certificaat	Energieklasse G — certificaat nr. 20240601-0000680921-01-5 dd. 01/06/2024 (geldig tot 01/06/2034), opgesteld door mevr. Céline De Schryver. Primair energieverbruik: 532 kWh EP/(m².jaar) — CO2-uitstoot: 107 kg/(m².jaar).
Elektrische keuring	PV dd. 22/04/2024 (erkend organisme Vinçotte): installatie NIET conform. Nieuwe keuring binnen 18 maanden na de toewijzing, door hetzelfde organisme, ten laste van de koper.

4. STEDENBOUW & MILIEU	
Stedenbouwkundige inlichtingen	Stad Brussel, ref. RU1456/2026 dd. 10 juli 2026.
Gewestplan (GBP/PRAS)	Zone van sterke gemengdheid; Gebied van culturele, historische, esthetische waarde of stadsverfraaiing; Langs een structurerende ruimte.
Vergunde bestemming	Woongebouw met 3 woningen (gelijkvloers, 1e en 2e verdieping), volgens de stedenbouwkundige inlichtingen.
Vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning TP 27864 (verbouwing bijgebouwen), afgeleverd 19/08/1921.
Bijzondere zones	Ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie (EDRLR); Stadsvernieuwingszone (SVZ).
Bodem (ordonnantie 05/03/2009)	Bodemattest Leefmilieu Brussel dd. 11/05/2026: perceel niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand (geen categorie).
Overstromingsgevoeligheid	Het goed ligt niet in een risicozone voor overstromingen (opzoeking dd. 06/10/2026).

5. JURIDISCHE TOESTAND & BEZETTING	
Kader van de verkoop	Openbare verkoop online op www.biddit.be.
Mede-eigendom	Statuten van mede-eigendom (basisakte en reglement van mede-eigendom) verleden door notaris Herman Wyers op 08/10/2026, in overschrijving; vereniging van mede-eigenaars.
Syndicus	Nog geen syndicus (pas opgerichte mede-eigendom). Volgens de verkoper: nog geen algemene vergadering, geen werkkapitaal of reservefonds, geen opvraging van gelden, geen schulden of procedures van de vereniging van mede-eigenaars.
Bezetting	Bewoond door één van de verkoopsters (eigenaar-bewoner); verkocht in die staat. Wordt vrijgemaakt ten laatste op 23/03/2027 (11 weken na het PV van toewijzing van 05/01/2027). Genot na betaling van de prijs, de kosten en toebehoren.
Voorkoop / voorkeur	Geen voorkooprecht (buiten BWRO-perimeter volgens BruGIS); geen hoofdhuurovereenkomst (geen voorkeurrecht huurder).
Erfdienstbaarheden	Erfdienstbaarheden volgens de basisakte (uitzichten, leidingen, toegang tot het dak, groot onderhoud, ladderrecht, schoorsteenkanalen).

	Bijzondere voorwaarde uit de titel (1990): het glazen dak boven de koer van het gelijkvloers werd gebouwd zonder naleving van de bouwreglementering en de gemeenmaking; de buren kunnen de afbraak of de regularisatie ervan eisen.

6. VERKOOPSMODALITEITEN

Verkoopwijze	Openbare verkoop online op www.biddit.be.
Minimumprijs	Minimumprijs (door de verkopers bepaald): 215.000 EUR.
Biddit-periode	Start van de biedingen: maandag 14/12/2026 om 15.00 u. Sluiting van de biedingen: dinsdag 22/12/2026 om 15.00 u (onder voorbehoud van verlenging, art. 9 algemene voorwaarden). Minimaal opbod: 1.000 € (of een veelvoud). Ondertekening PV van toewijzing: dinsdag 05/01/2027 om 11.00 u, op het kantoor.
Kosten	Ten laste van de koper: degressief forfaitair percentage op de prijs (art. 25 algemene voorwaarden, registratierecht van 12,5 % inbegrepen). Ter indicatie: 14,70 % voor een prijs tussen 200.000 € en 225.000 € (verminderd bij abattement of verlaagd tarief). Daarnaast is 1/3 van de kosten van de basisakte ten laste van de koper. Kosten te betalen ten laatste 5 dagen na de sluiting van de biedingen; prijs te betalen binnen 6 weken na de definitieve toewijzing.

7. VERKOOPSVOORWAARDEN (BIDDIT)

Verplicht te lezen vóór het bieden. Aarzel niet om meer informatie te vragen aan de notaris.

- Openbare verkoop online op www.biddit.be.
- Er kan uitsluitend online worden geboden via www.biddit.be. Een dergelijk bod is ZONDER opschortende voorwaarde van financiering (art. 16): wie biedt, moet kunnen betalen.
- Elk bod is onherroepelijk; toewijzing zodra de door de verkopers bepaalde minimumprijs voor het lot bereikt is.
- Goed verkocht in de staat waarin het zich bevindt, zonder waarborg voor zichtbare of verborgen gebreken; oppervlakte en grenzen niet gewaarborgd.
- Kosten, rechten en erelonen ten laste van de koper volgens het forfaitair percentage van de algemene voorwaarden (zie rubriek 6).
- De volledige verkoopsvoorwaarden (cahier des charges) zijn raadpleegbaar bij de notaris en op www.biddit.be.

8. BEZOEKEN & INLICHTINGEN

Bezoekdagen	Zaterdag 28 november, 5, 12 en 19 december 2026: van 15.00 tot 17.00 u. Vrijdag 4, 11 en 18 december 2026: van 16.00 tot 18.00 u. De notaris kan bijkomende bezoeken organiseren of de uren wijzigen.
Inlichtingen	Notariskantoor Herman WYERS, Avenue de Jette 45, 1081 Koekelberg — 02/425.58.87 — herman.wyers@belnot.be (ref. 2230081).
Verkoopsvoorwaarden	Cahier des charges raadpleegbaar bij de notaris en op www.biddit.be.

9. FOTO'S















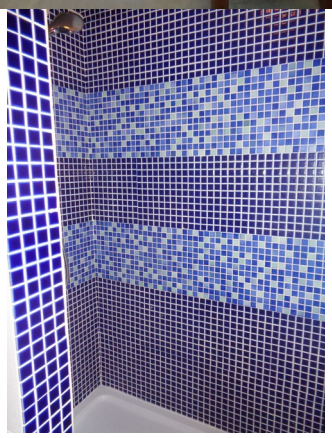

Avenue de Jette 45 - Jettelaan 45, 1081 Koekelberg
Tel. 02 425 58 87 - Fax 02 425 59 55
Email: wyers@notwyers.be