

REP. N° 43292

Provisie RR: 4.100,00 EUR (3% + RV) D. 00-01-2334/001-MVH  
AARD: ANTWERPEN I  
CRT/CRH: /

VERKOOP

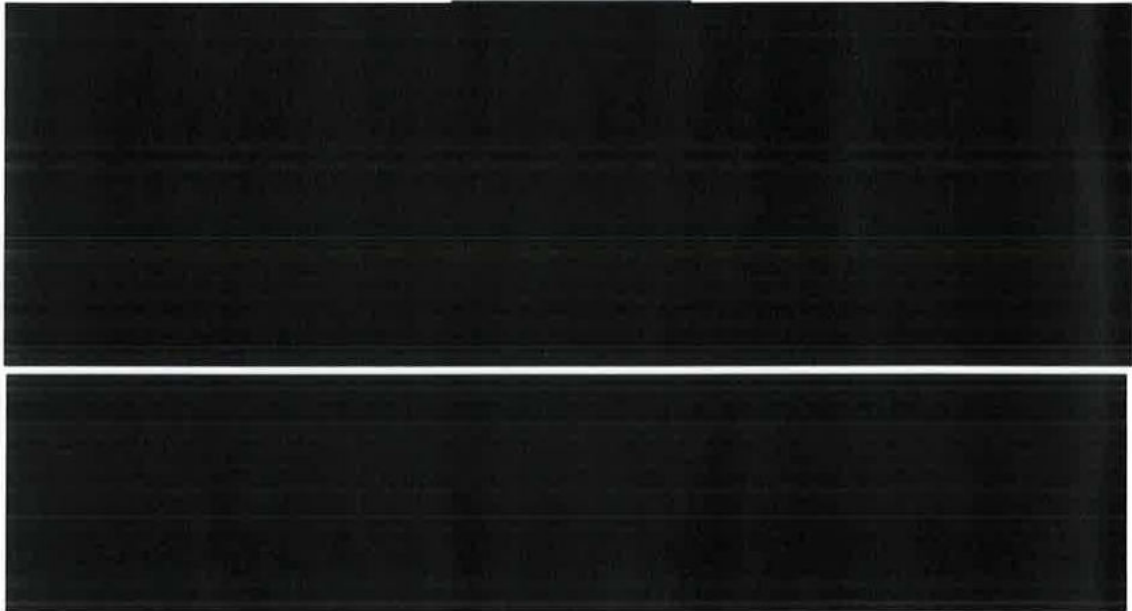
HET JAAR TWEEDETIJZEND TWEEËNTWINTIG  
Op zeventwintig april

27 APRIL 2022



ZIJN VERSCHENEN:

EERSTE BLAD



Hierna genoemd "de verkoper".

Die verklaart te verkopen onder vrijwaring als naar recht en voor vrij van enige inschrijving of nadelige overschrijving, het hierna vermeld onroerend goed, aan en in voordeel van :



Hierna genoemd "de koper".

Die verklaarde in aankoop te hebben aanvaard :

**BESCHRIJVING VAN HET GOED**  
**STAD ANTWERPEN, achtste afdeling**

In een appartementsgebouw gelegen **Van Arteveldestraat nummer 46**, op een perceel grond, kadastraal bekend volgens titel en recent kadastraal uittreksel sectie H, nummer 1276F11P0000, met een oppervlakte van driehonderd vijfenveertig vierkante meter (345,00m<sup>2</sup>):

**Een appartement op de tweede verdieping rechts** als men zich voor het gebouw bevindt, type B, inhoudende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall - living - keuken - badkamer - WC - doorgang en twee slaapkamers - terras.

Daarenboven is aan voormeld appartement verbonden in privatieve afhankelijkheid: de kelder nummer drie.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfenzeventig/ duizendsten van de gemene delen waaronder de grond.

Voormeld goed is thans kadastraal gekend **sectie H nummer 1276F11P0004 (A2/R/K3)**

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: achthonderd tweeënveertig euro (€ 842,00).

**STATUUTAKTE**

Zoals voormeld goed beschreven staat in de statuutakte verleden voor notaris Leopold Van Overloop te Wilrijk op 13 oktober 1964, regelmatig overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen.

**OORSPRONG VAN EIGENDOM**



De koper verklaart zich tevreden te stellen met deze eigendomsomspromng en geen andere titel te vragen dan een uitgifte van deze akte.

**VOORWAARDEN**

1. De koper komt vanaf heden in het **eigendomsrecht, genot en vrij gebruik** van het aangekochte goed, mits er van heden af alle lasten, taksen en belastingen van te dragen en te betalen. De verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn.

De verkoper bevestigt het aandeel **onroerende voorheffing** voor het lopende jaar ontvangen te hebben van de kopers, waarvan KWIJTING.

2. Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich bevond op het ogenblik van de ondertekening van de onderhandse koop-

verkoopovereenkomst en de verkoper verklaart geen kennis te hebben van beschadigingen die inmiddels zijn opgetreden. Bovendien aanvaardt de koper het goed zonder enige garantie van zichtbare of verborgen gebreken die het verkochte goed zouden kunnen aantasten en aanvaardt hij de verkoper vrij te stellen deze te waarborgen in de mate dat de verkoper deze niet kende. De verkoper verklaart dat er bij zijn weten geen verborgen gebreken bestaan. De koper erkent het goed aandachtig te hebben bezocht.

Indien de verkoper een onderneming is en de koper een consument, kan de verkoper de wettelijke waarborg voor verborgen gebreken, bepaald bij de artikelen 1641 tot 1649 van het Oud Burgerlijk Wetboek, evenwel niet kan opheffen of verminderen (artikel VI. 83, 14° Wetboek Economisch Recht).

De kopende partij treedt in alle rechten van de verkopende partij voor mogelijke vorderingen inzake productenaansprakelijkheid of vorderingen tegen aannemers of architecten.

3. Het goed wordt verkocht met alle mogelijke heersende en lijdende **erfdienstbaarheden**. De koper mag op eigen risico en kosten deze erfdienstbaarheden inroepen of ertegen opkomen, zonder tussenkomst van of verhaal tegen de verkoper.

De verkoper verklaart:

- dat het goed voor zover hij weet met geen erfdienstbaarheden bevoorreed of bezwaard is behoudens diegene eventueel vermeld in de voormelde basisakte;
- dat hijzelf geen erfdienstbaarheden heeft gevestigd die het goed betreffen;
- dat er door zijn toedoen geen erfdienstbaarheden door bestemming door de eigenaar zijn ontstaan en dat de voorliggende verkoop zulke erfdienstbaarheid niet tot stand brengt;
- geen weet te hebben van duurzame en zichtbare bouwwerken of een geregelde activiteit op het goed waardoor na verloop van de wettelijke termijn een erfdienstbaarheid door verkrijgende verjaring ten laste van het goed zou kunnen ontstaan.

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen.

De koper wordt hierbij gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper voor zoveel deze bepalingen nog van toepassing zijn.

4. Het goed wordt verkocht zonder waarborg over de uitgedrukte oppervlakte, ook al is het verschil méér dan één/twintigste met de werkelijke oppervlakte. De koper heeft geen verhaal op de verkoper wegens mogelijke onnauwkeurigheid in de kadastrale beschrijving, die hier enkel wordt opgegeven bij wijze van inlichting.

5. De koper treedt in de plaats van de verkoper voor alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van eventuele gemeenschappelijke verzekeringspolissen in verband met privatieve en de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw. De koper licht de syndicus of de betrokken verzekeringsmaatschappij in omtrent zijn aankoop.

6. De tellers, leidingen, kanalisaties, toestellen en andere installaties, welke door een openbare of een private instelling in het vervreemde goed zouden kunnen geplaatst zijn, en die slechts een genotsrecht zouden verleend hebben op deze voorwerpen, zijn in deze verkoop niet begrepen en zijn voorbehouden in voordeel van wie het hoort.

#### SYNDICUS EN MEDE-EIGENDOM

##### 1. Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde

Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van interne orde waarvan hierboven sprake. De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpe-lijk aan de koper. Deze verklaart er voorafgaand heden kennis van te hebben genomen, of, indien dit niet het geval is, dat hij afziet van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien, onverminderd, desgevallend, andersluidende overeenkomsten tussen de partijen die niet tegenwerpe-lijk zijn aan de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend voor wat betreft de schulden vermeld in artikel 3.94, § 2, eerste lid, 1° tot 4° van het Burgerlijk Wetboek.

De verkoper heeft, voorafgaand aan de ondertekening van deze akte, aan de koper, die dit erkent, een exemplaar van de statuten van mede-eigendom, het reglement van interne orde alsook het geheel van documenten en inlichtingen vermeld in artikel 3.94, § 1 van het Burgerlijk Wetboek overhandigd.

## 2. Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

De instrumenterende notaris heeft de syndicus op 28 maart 2022 verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94, § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De instrumenterende notaris informeert de partijen dat de syndicus, zijnde "JURIMMO" BV, te Antwerpen, geantwoord heeft bij schrijven van dato 13 april 2022. De partijen erkennen een kopie ontvangen te hebben van voormeld schrijven en van de door de syndicus meegedeelde documenten en inlichtingen waaronder, in voorkomend geval, de actualisering van de reeds overgemaakte inlichtingen aan de koper overeenkomstig artikel 3.94, § 1 van het Burgerlijk Wetboek. De partijen stellen de instrumenterende notaris ervan vrij om de inhoud hiervan in deze akte op te nemen.

## 3. Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

De partijen verklaren door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat zij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, ten aanzien van de mede-eigendom, gehouden zijn tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

### 1. Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

### 2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng.

1.- De koper draagt het bedrag van:

1° de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan pas na die datum om betaling verzocht werd;

2° de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de

eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

### 3. Reservekapitaal

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

### 4. Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na 11 maart 2022 ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

### 5.- Kosten

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94, paragrafen 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

### 6. Adres van de partijen

De verkoper verklaart dat hij zijn woonplaats zal behouden.

De koper verklaart dat hij zijn woonplaats vestigen in het verworven goed.

### 7.- Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper verklaart zeer goed te weten dat hij ertoe gehouden is de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

De verkoper verklaart bovendien zeer goed te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

Hieruit volgt, niettegenstaande artikel 3.95 van het Burgerlijk Wetboek, dat de instrumenterende notaris het bedrag zal betalen van de achterstallende op de lasten van de uittredende mede-eigenaar dewelke door de syndicus betekend werden;

### BOS

De verkoper verklaart alhier uitdrukkelijk dat het hiervoor beschreven goed niet valt onder de bepalingen van het Bosdecreet van 13 juni 1990, verschenen in het Belgisch Staatsblad van 28 september nadien.

### ONGESCHIKTHEID - ONBEWOONBAARHEID - LEEGSTAND - VERWAARLOOSD

De verkoper verklaart dat het onroerend goed **een wooneenheid** is zoals omschreven in artikel 1.3, §1 van de Vlaamse Codex Wonen.

De verkoper verklaart **kennis** te hebben dat het goed voorwerp van deze verkoop valt onder de toepassing van artikel 5.76 Vlaamse Codex Wonen van 2021 inzake het **voorkooprecht** voor onder meer de sociale huisvestingsmaatschappijen. Partijen verklaren dat ondergetekende notaris hen heeft ingelicht over de toepassingsvoorwaarden van dit artikel.

Uit de opzoeking op het e-notariaat blijkt een voorkooprecht ten voordele van ABC, De Ideale Woning-Arrondissement Antwerpen, Sociale Bouwen Kredietmaatschappij Arro Antwerpen, Woonhaven Antwerpen, Vlaams Woningfonds en de Stad Antwerpen.

Het voorkooprecht is niet van toepassing aangezien het verkocht goed een appartement betreft.

De verkoper verklaart overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen dat het verkochte goed **niet opgenomen** is:

- in een inventaris van leegstaande gebouwen of woningen/kamers
- in een inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen/kamers
- in een inventaris van verwaarloosde gebouwen of woningen/kamers;

De verkoper verklaart eveneens overeenkomstig het decreet van 19 april 1995 en overeenkomstig het besluit van 1 juli 1997 dat het verkochte goed niet opgenomen is:

- in een inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten;

De verkoper verklaart dat er bij zijn weten **geen procedure** opgestart werd tot vaststelling van ongeschiktheid, onbewoonbaarheid, leegstand, verwaarlozing.

Bij nagemeld uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister heeft de stad Antwerpen medegedeeld dat het goed niet is opgenomen in het leegstandsregister.

De verkoper verklaart dat op het onroerend goed **geen vordering of veroordeling** rust zoals vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen.

#### **WONINGKWALITEITSBEWAKING - CONSULTATIE REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN**

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

#### **VOORKOOPRECHT "DE VLAAMSE WATERWEG NV"**

Het goed bevindt zich **niet** in de perimeter van de voorkooprechten toegekend aan "De Vlaamse Waterweg nv".

#### **WATERPARAGRAAF**

1. Blijkens opzoeking via waterinfo.be, gedaan de dato 14 april 2022, verklaart de ondergetekende minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de ondergetekende minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

3. De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

#### **FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT (KLIM)**

Uit de opzoeking op [www.klim-cicc.be/](http://www.klim-cicc.be/) blijkt dat het verkochte goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

**NATUURBEHOUD**

De verkoper verklaart dat het goed niet gelegen is binnen:

- Een Vlaams Ecologisch netwerk (VEN);
- Een Vlaams erkend natuurreservaat en hun uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden of het Vlaams ecologisch netwerk;
- Een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groene bosgebieden gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- De afbakening van een natuurinrichtingsproject.

Bijgevolg is het voorkoop recht natuur niet van toepassing.

**STEDENBOUWKUNDIGE TOESTAND - VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING.****a) Algemeen**

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

**b) Verklaringen verkoper**

De verkoper verklaart:

- geen weet te hebben van enige bouwovertreiding met betrekking tot het verkochte goed, en voor alle constructies door hem of haar opgericht, een bouwvergunning, thans stedenbouwkundige vergunning te hebben bekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht.
- dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.
- dat voor voorschreven goed geen planbatenheffing (door bestemmingswijziging) verschuldigd is.
- geen werken, handelingen en wijzigingen te hebben uitgevoerd, verricht of tot stand gebracht die in strijd zijn met de bestemming en de voorschriften van de plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen, ook al waren deze werken, handelingen en wijzigingen niet vergunningsplichtige.

**c) Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar**

De Stad Antwerpen beschikt over een plannen- en vergunningenregister. De koper verklaart een kopij van het uittreksel dd. 5 augustus 2021 uit het plannen- en vergunningenregister te hebben ontvangen voor het verlijden van deze akte.

Ondergetekende notaris bevestigt dat, voor zoveel hij dat kan nagaan, voor voorschreven goed:

1° een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt door het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen op:

- 10 juli 1964 met als onderwerp "flatgebouw, winkels - 28.4.1964", gemeentelijk dossiernummer 19641432.
- 19 juni 1964 met als onderwerp "afbraak gebouw- 28.4.1964", gemeentelijk dossiernummer 19641433.
- 21 augustus 1997 met als onderwerp "verbouwen commercieel gelijkvloers en 2 woningen", gemeentelijk dossiernummer 199790.

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed "Artikel 1 Zone voor wonen - (Wo)" is volgens het RUP 2060 zoals blijkt uit voormeld uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister.

3° niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° er geen voorkooprecht rust op het goed, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° er voor het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6° het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit: geen gegevens

7° niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig open ruimtegebied".

De stad Antwerpen heeft tevens in zelfde uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister laten weten dat het goed:

- valt binnen het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen.
- is gelegen in een woonvernieuwingsgebied.
- is gelegen in een woningbouwgebied.

#### d) Artikel 4.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening

Bovendien wordt de koper gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex Ruimtelijke ordening, waarvan hij verklaart op de hoogte te zijn.

e) De koper erkent dat zijn aandacht gevestigd werd op het belang en de noodzaak voor hem om vóór het afsluiten van de verkoop (i) bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het verkochte goed, (ii) persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen.

De koper erkent dat de instrumenterende notaris er zijn aandacht op gevestigd heeft dat het instandhouden van stedenbouwkundige overtredingen aanleiding kan geven tot sancties tegen hem.

#### **BODEMDECREET**

a) De verkoper verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van de stad Antwerpen heeft bij voormeld uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister bevestigd dat er voor voorschreven grond geen vermeldingen in het register van Vlarebo-activiteiten werden gevonden.

b) De verkoper legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 19 juli 2021.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

"Deze grond is **niet opgenomen** in het grondeninformatieregister.

##### 2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond 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 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. **OPMERKINGEN** : 1 Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest). 2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>. 3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

c) 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 een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

d) Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

De notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels mbt tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

De dienst milieu van de stad Antwerpen heeft bij voormeld uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister bevestigd dat er voor voorschreven grond geen milieuvergunningen werden afgeleverd.

#### **ELEKTRISCHE INSTALLATIES**

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een 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), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 7 juli 2021 werd door ELECTROTEST Vzw vastgesteld dat de installatie **voldoet** aan de voorschriften van het reglement. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal van dit controleonderzoek van de verkoper ontvangen te hebben.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen 25 jaar na voormelde datum van keuring terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5., afdelingen 6.5.1. en 6.5.2. van Boek 1 van het Algemeen Reglement.

#### **ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Jan Bekaert gedateerd van 23 mei 2019 met vermelding van unieke code 20190523-0002163061-RES-1.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper vóór het verlijden van huidige akte op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Het origineel van dit certificaat wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

#### **PARTICULIERE STOOKOLIETANK**

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed **noch** een ondergrondse **noch** een bovengrondse stookolietank aanwezig is in de privatieven van het verkocht goed.

Ondergetekende notaris heeft de koper gewezen op het feit dat het:

- verboden is om een stookolieketel te plaatsen in residentiële en niet-residentiële gebouwen waarvoor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met betrekking tot nieuwbouw of ingrijpende energetische renovatie wordt aangevraagd vanaf 1 januari 2022.
- plaatsen van een stookolieketel of ketellichaam (ter vervanging van een oude ketel of van een andere verwarmingstechnologie) bij bestaande residentiële en niet-residentiële gebouwen (die niet ingrijpend energetisch gerenoveerd worden) vanaf 1 januari 2022 alleen nog mag als er geen aardgasnet in de straat beschikbaar is.

#### **ZONNEPANELEN**

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed niet voorzien is van zonnepanelen.

#### **POSTINTERVENTIEDOSSIER**

Na door de instrumenterende notaris te zijn ondervraagd over het bestaan van een postinterventiedossier, heeft de verkoper verklaard dat hij aan het voormeld verkochte goed sedert 1 mei 2001 **geen werken** heeft uitgevoerd die onder het toepassingsgebied vallen van het Koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

#### **ONROEREND ERFGOED**

De instrumenterende notaris vermeldt en de overdrager verklaart dat het hierboven omschreven goed:

- niet is opgenomen in een inventaris genoemd in artikel 4.1.1. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (met name: de vastgestelde land-schapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken), noch dat hij kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3. en 4.1.4. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen vanwege de overheid om het goed in een inventaris vast te stellen;
- geen beschermd goed overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (met name: geen beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads- of dorpsgezicht of geen beschermde archeologische site) is, noch dat hem een voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd betekend en dat hij evenmin weet heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 6.1.7. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen daartoe vanwege de overheid.

#### **INFORMATIE AAN DE KOPER**

De koper erkent dat de instrumenterende notaris hem heeft gewezen op het bestaan van 1) toelagen alsook premies voor onder meer verwerving, bouwen, renovatie- en sanering en 2) de Verzekering van Gewaarborgd Wonen van de Vlaamse Overheid bij aankoop van een enige woning als hoofdverblijfplaats. Voor verdere informatie hieromtrent verwijst ondergetekende notaris naar [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be) en [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be). Subsidies én financieringsmaatregelen voor de ondernemer actief in het Vlaamse Gewest zijn terug te vinden via <https://www.vlaio.be/nl/subsidies-financiering/subsidiedatabank>

PRIJS



Verklaring oorsprong gelden



ZESDE BLAD

FISCALE VERKLARINGEN

REGISTRATIEBELASTING

DE KOPER:

Verlaagd tarief

De koper vraagt om toepassing van het verlaagde tarief van **3 %** van artikel 2.9.4.2.11 VCF (aankoop woning) en verklaart dat de voorwaarden vervuld zijn, te weten:

- 1° de zuivere aankoop van een woning;
- 2° de verkrijging door een of meer natuurlijke personen samen en gelijktijdig van de geheelheid volle eigendom van dit goed;
- 3° geen verhinderend actueel onroerend bezit (andere woning of bouwgrond in België of in het buitenland).

Tot behoud van het verlaagde tarief verbindt hij zich ertoe om aan de inschrijvingsplicht op het adres van het verkregen onroerend goed te zullen voldoen (**inschrijving binnen de 3 jaar vanaf heden**).

De koper bevestigt gewezen te zijn op:

- 1° de voorwaarden tot het bekomen van het verlaagde tarief van 1 % voor (gedeeltelijke) herbouw of ingrijpende energetische renovatiewerken;
- 2° de mogelijkheid om een teruggave van 2 % te vragen, indien hij alsnog aan voormelde voorwaarden voldoet. Hiertoe moet de koper tijdig een verzoekschrift indienen.

Voor verdere informatie, zie [notaris.be](http://notaris.be);

- 3° de mogelijkheid om te kiezen voor het tarief van 6 % in combinatie met meeneembaarheid en dat de keuze voor 3 % definitief is.

Rechtenvermindering

De koper vraagt eveneens om toepassing van de rechtenvermindering voorzien in artikel 2.9.5.0.5. Vlaamse Codex Fiscaliteit en verklaart dat de voorwaarde vervuld is, te weten:

- 1° de belastbare grondslag niet hoger is dan tweehonderd veertig duizend euro (€ 240.000,00) en het goed gelegen is in één van de kernsteden of de gemeenten van de Vlaamse Rand rond Brussel zoals

bepaald in artikel 1.1.0.0.2, twaalfde lid 8° en 9° Vlaamse Codex Fiscaliteit.

DE VERKOPER:

Teruggave

De instrumenterende notaris informeert de verkoper omtrent de mogelijkheid tot teruggave van registratierechten bij wederverkoop binnen termijn voorzien in artikel 3.6.0.0.6, §2 VCF en voor meeneembaarheid via teruggave van registratierechten.

De verkoper verklaart geen recht tot voormelde teruggaven te kunnen laten gelden.

Fiscale volmacht

Partijen geven hierbij volmacht aan het kantoor van Meester Hugo TACK, Meester Catherine DE MOOR, Meester Valérie TACK en Meester Angélique TACK, geassocieerde notarissen te Sint-Niklaas, om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

SLOTBEPALINGEN

PRIJSBEWIMPELING - VEINZING

De partijen verklaren toelichting te hebben gekregen door de notaris omtrent de artikelen 3.18.0.0.14 §1, 1° en 3.4.7.0.6 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit ("VCF") omtrent prijsbewimpeling, 3.18.00.0.14, 1e lid, 2° en 2e lid VCF omtrent veinzing en 3.18.0.0.13 VCF omtrent te-kortschatting.

RECHTSBEKWAAMHEID

De partijen verklaren, eenieder voor zich, volledig rechtsbekwaam te zijn en niet in staat van faillissement of onbekwaamheid te verkeren, noch een gerechtelijke reorganisatie of collectieve schuldenregeling te hebben aangevraagd.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt door de partijen in deze uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving dezer, om welke reden ook.

PANDWET

Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper 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.

BESLAGBERICHTEN

Ondergetekende notaris consulteerde de beslagberichten op heden.

KOSTEN

De kosten, rechten en erelonen zijn ten laste van de koper.

De kosten die evenwel betrekking hebben op de leveringsplicht zijn ten laste van de verkoper.

**KEUZE VAN WOONST**

Voor de uitvoering van onderhavige akte verklaren partijen woonst te kiezen in hun hierboven respectievelijk vermelde woonplaats.

**BURGERLIJKE STAAT**

a) De notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partijen aan de hand van opzoeken in het rijksregister.

b) De ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de burgerlijke staat van de partijen op het zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

**TEGENSTRIJDIGE BELANGEN OF ONEVENWICHTIGE BEDINGEN**

De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd 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 tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

**ZEVENDE EN LAATSTE  
BLAD**

**DRAAGWIJDTE VAN AUTHENTIEKE AKTE**

Partijen verklaren en bevestigen uitdrukkelijk dat onderhavige akte de juiste en definitieve weergave is van de bedoeling en onderlinge overeenkomst van partijen zelfs indien de bedingen en voorwaarden van de akte zouden afwijken van of zelfs onverenigbaar zouden zijn met deze vermeld voorafgaande overeenkomst(en).

**WAARVAN AKTE.**

Opgemaakt en verleden te Sint-Niklaas, in het kantoor.

En na integrale voorlezing en toelichting van de akte hebben de partijen getekend met mij, notaris.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN  
VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

**Registratierelaas**

Akte van notaris Valérie TACK te Sint-Niklaas van 27-04-2022, repertorium 43292

Blad(en): 13 Verzending(en): 0

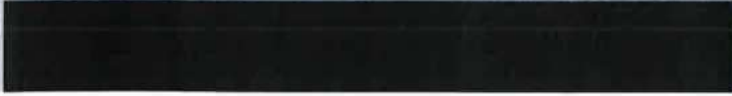
Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID ANTWERPEN 1 op negenentwintig april tweeduizend tweeëntwintig (29-04-2022)

Register OBA (5) Boek 000 Blad 000 Vak 13507

Ontvangen registratierechten: nul euro nul eurocent (€ 0,00)

De Ontvanger

**Kwijting Vlaamse Belastingdienst**



Hypotheekrelaas

