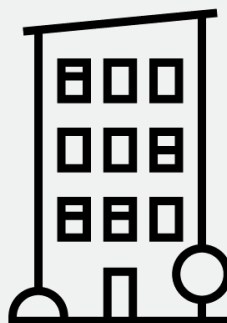


# Energieprestatiecertificaat

BOUW

Residentiële eenheid



Julius De Geyterstraat 175 bus 2301, 2020 Antwerpen

appartement

identificatiecode: 11002-G-OMV\_2018044244/EP17584/A001/D02/SD003

## Energie label



De energieprestaties (E-peil, kWh/(m<sup>2</sup> jaar)) zijn bepaald via een theoretische berekening op basis van een standaardklimaat en een standaardgebruik. Ze houden geen rekening met het gedrag en het werkelijke energieverbruik van de (vorige) bewoners.

### Verklaring van de verslaggever

Ik bevestig dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de werkelijke uitvoering (afmetingen, materialen, installaties).

Datum: **03-06-2022**

Handtekening:

PIETER DE BLESER

Overzicht  
EP17584

Dit certificaat is geldig tot en met **3 juni 2032**.

## Energieprestatie- en binnenklimaateisen bij aanvraag vergunning

### E-peil

✓ Het E-peil voldoet.

E35

Eis BEN  
E40 E30

### Andere eisen

- ✓ Alle constructiedelen voldoen aan de maximale U-waarden of de minimale R-waarden:
  - ✓ Vloeren
  - ✓ Muren
  - ✓ Vensters
  - ✓ Dak
  - ✓ Andere constructiedelen
- ✓ Het S-peil (S25) voldoet .
- ✓ Het risico op oververhitting is beperkt .
- ✓ Er is voldaan aan de minimum hoeveelheid hernieuwbare energie.
- ✓ Er is voldaan aan de ventilatievereisten.

## Algemene gegevens

Datum aanvraag vergunning	25/05/2018
Datum einde van de werken	01/06/2022
Datum ingebruikname	-
Karakteristiek jaarlijks primair energieverbruik (kWh/jaar)	5.440
Referentie-eis primair energieverbruik (kWh/(m <sup>2</sup> jaar))	78
Beschermd volume (m <sup>3</sup> )	237
Verliesoppervlakte (m <sup>2</sup> )	190
Bruto vloeroppervlakte (m <sup>2</sup> )	81
Infiltratiedebiet (m <sup>3</sup> /(h m <sup>2</sup> ))	3,00
Gemiddelde U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))	0,34
CO <sub>2</sub> -emissie (kg/jaar)	988
Gebouw-id / gebouweenheid-id	30977563 / 31189500

#### Meer informatie?

- Voor meer informatie over het energieprestatiecertificaat, gebruiksgedrag, woningkwaliteit, ... kunt u terecht op [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be).
- Meer informatie over uw woning of appartement vindt u op uw persoonlijke woningpas. Surf naar [woningpas.vlaanderen.be](http://woningpas.vlaanderen.be) om uw woningpas te bekijken.
- BEN staat voor bijna-energieneutraal bouwen en wordt vanaf 2021 de standaard voor nieuwbouwwoningen in Vlaanderen en Europa. Voor meer informatie kunt u terecht op [www.energiesparen.be/BEN](http://www.energiesparen.be/BEN).

#### Gegevens verslaggever:

PIETER DE BLESER  
Overzicht  
2070 Zwijndrecht  
EP17584 | 0682869508

#### Premies

Informatie over energiewinsten, subsidies of andere financiële voordelen vindt u op [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be).

# ERFPACHTOVEREENKOMST

Julius De Geyterstraat 175-2301, 2020 Antwerpen

TUSSEN

Het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen, bij afkorting "AG Vespa", ondernemingsnummer BE0267.402.086 met zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25.

Oprichting bij gemeenteraadsbesluiten van de gemeenteraad van Antwerpen op zestien september tweeduizend en twee (jaarnummer 1816) en zestien december tweeduizend en twee (jaarnummer 2787). Bij besluit van zeven januari tweeduizend en drie, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van zeventwintig maart tweeduizend en drie, pagina 14821, heeft de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken zijn goedkeuring gehecht aan de oprichting van het Autonoom Gemeentebedrijf voor Patrimoniumbeheer en Stadsprojecten Antwerpen.

Hier vertegenwoordigd door haar directiecomité gemachtigd tot aanvaarding van de bieding bij besluit van de raad van bestuur van AG Vespa van 28 oktober 2022.

hierna genoemd "**AG Vespa**"

EN

\*\*\*

hierna genoemd "**de erfpachter**"

wordt aangenomen en overeengekomen wat volgt:

## Artikel 1. Voorwerp

### 1.1 Het goed

AG Vespa verleent een recht van erfpacht aan de erfpachter, die aanvaardt, op een appartement, gelegen te **2020 Antwerpen, Julius De Geyterstraat 175-2301**, op het kadaster gekend onder Antwerpen 9de afdeling, sectie I, nummer 2362G18, gereserveerd perceelnummer **P0006**.

**het appartement 6, genummerd "175/2301" (perceelnummer: I2362G18P0006), op de derde verdieping, omfattende:**

#### **In privatieve en uitsluitende eigendom:**

Inkomgedeelte, afzonderlijk toilet, badkamer, 1 slaapkamer, 1 berging, open keukengedeelte, leefruimte en het privaat gebruiksrecht op een balkon/terras.

**In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:** 238/ 2.000sten

(tweehonderdachtendertig/tweeduizendsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Het appartement maakt deel uit van een gebouwencomplex, met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen te 2020 Antwerpen, Julius De Geyterstraat 175-177, volgens titel gekend Sectie I, nummers 2362C5, 2362L12, 2362M12, 2362P17 en 2362V11 en thans gekend binnen de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wijk I met gereserveerd perceelnummer 2362 G18 P0000 en een kadastrale oppervlakte van tweehonderdvierenzeventig vierkante meter (274 m<sup>2</sup>).

Dit gebouwencomplex is gekend als de **residentie Jules**, zoals deze beschreven werd in de akte houdende de statuten van het gebouw, verleden voor notaris Ellen Verhaert, notaris te Antwerpen, op 9 juni 2022.

Hierna genoemd "**het goed**".

De erfpachter verklaart het Goed te hebben bezocht en onderzocht en verklaart daarom de huidige staat van het Goed te kennen en geen verdere gedetailleerde beschrijving (behalve de plaatsbeschrijving) ervan te verlangen.

Het recht van erfpacht is onderworpen aan de wettelijke bepalingen inzake erfpacht, voor zover hiervan niet wordt afgeweken door deze overeenkomst. Bepalingen in deze overeenkomst die in strijd zijn met dwingende wetsbepalingen, worden voor niet-geschreven gehouden, maar tasten de geldigheid van de overige bepalingen van de onderhavige overeenkomst niet aan. In dat geval worden zij uitgelegd op een wijze die de gemeenschappelijke bedoeling van de partijen het dichtst benadert.

## 1.2 Ingenottreding

Het goed is vrij van huur of enig ander gebruiksrecht. Het goed wordt vanaf het verlijden van de authentieke akte ter beschikking gesteld van de erfpachter.

## 1.3 Staat

Het in erfpacht gegeven goed wordt ter beschikking gesteld van de erfpachter in de toestand waarin het zich bevond bij de initiële overeenkomst tussen partijen, zonder enige verplichting tot vrijwaring vanwege AG Vespa.

De oppervlakte die vermeld staat in de beschrijving van het Goed wordt niet gegarandeerd door AG Vespa. Een verschil met de werkelijke oppervlakte verandert de vergoeding niet, ook al is dat verschil 5% meer of minder voor de erfpachter. De oppervlakte die uit de kadastrale gegevens blijkt, wordt enkel als informatie gegeven.

De erfpachter zal geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding of vermindering van de erfpachtvergoeding wegens gebreken in de ondergrond, de grond of de bestaande opgerichte constructies. De erfpachter zal evenmin recht hebben op een vergoeding wegens vergissing in benaming, beschrijving, ligging, aanduiding van de aangrenzende eigenaars, noch wegens gebrek aan toegang.

AG Vespa verklaart dat het eigendom voorlopig werd opgeleverd op 10 mei 2022.

Samen met het erfpachtrecht draagt AG Vespa aan de erfpachter, de aan het eigendom verbonden kwalitatieve rechten en garanties over die hij zelf van zijn aannemers, ontwerpers en leveranciers heeft gekregen of die hem op basis van wettelijke bepalingen verschuldigd zijn, met de beperkingen die daaraan verbonden zijn, onder meer wat de termijn ervan betreft. Dit houdt onder meer in dat voor de aansprakelijkheidsvorderingen op grond van verborgen gebreken en op grond van de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek de erfpachter zich rechtstreeks tot de aannemer en architect dient te richten. AG Vespa behoudt zich onbeperkt het recht voor om voormelde rechten en garanties zelf in eigen naam dan wel voor rekening van de erfpachter uit te oefenen tegen de aannemer, architect en/of ingenieur zonder dat hierdoor de rechten van de erfpachter worden geschaad. Wat

betreft het treffen van ambtshalve maatregelen en het afroepen van de borgtocht van de aannemers, ontwerpers en leveranciers, wordt gepreciseerd dat enkel AG Vespa, met uitsluiting van de erfpachter, daartoe gerechtigd is.

Verborgten gebreken dienen door de erfpachter, op straffe van verval, per aangetekende brief aan AG Vespa te worden gemeld binnen de drie (3) maanden nadat het verborgen gebrek werd of kon worden ontdekt.

De erfpachter verklaart te weten dat AG Vespa alle nodige inspanningen heeft geleverd om een aanvaardbare akoestische norm te behalen. Dit garandeert echter niet dat de akoestische norm effectief werd geleverd. Ieder gebrek desaan gaande kan niet als een verborgen gebrek beschouwd worden.

## 1.4 Mede-eigendom

### **Statuten van het gebouw**

De akte betreffende de statuten van het gebouw (de basisakte en het reglement van mede-eigendom) werd opgemaakt door notaris Ellen Verhaert te Antwerpen op 9 juni 2022, en maakt één geheel uit met de erfpachtake om samen als authentieke akte te gelden.

De erfpachter verklaart:

- kennis te hebben van de akte betreffende de statuten van het gebouw en verklaart er een kopie van ontvangen te hebben;
- te weten dat hij in alle rechten en plichten van voormelde akte in de plaats gesteld wordt;
- dat hij door het enkele feit erfpachter te zijn van een kavel in voormeld gebouw, van rechtswege deel zal uitmaken van de Vereniging van Mede-eigenaars.

De erfpachter is gehouden:

- alle bepalingen en alle eventuele wijzigingen van de statuten na te leven;
- zich te houden aan alle geldig genomen beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars.
- 

### **Verdeling gemeenschappelijke kosten - Syndicus van het gebouw**

Er is geen syndicus aangesteld. De gemeenschappelijke lasten zullen door de erfpachter aan AG Vespa betaald worden als volgt:

- Vanaf de ingenottreding voor wat betreft de gewone periodieke lasten: om deze lasten vanaf de ingenottreding tot aan de eerste algemene vergadering te dekken, betaalt de erfpachter een forfaitair bedrag van zestig euro (60 €) per begonnen maand. De erfpachter zal hiervoor van AG Vespa per kwartaal een afrekening ontvangen;
- Vanaf heden voor wat betreft de buitengewone lasten: de buitengewone lasten waartoe de algemene vergadering deze mede-eigenaars vóór vandaag beslist heeft en die tot op heden nog niet opeisbaar zijn gesteld, zijn ten laste van de erfpachter.

AG Vespa verklaart dat er nog geen syndicus werd aangesteld. Hij verklaart dat er geen gemene kosten bestaan die lastens de erfpachter zouden kunnen vallen, voortspuitende uit beslissingen reeds vroeger genomen, maar waarvan de betaling slechts later opeisbaar wordt. Moest dit wel zo zijn, verbindt AG Vespa er zich toe om de erfpachter te vergoeden voor deze kosten.

AG Vespa geeft volmacht aan de erfpachter om vanaf heden de algemene vergaderingen der mede-eigenaars bij te wonen en namens hem te beslissen.

## 1.5 Plaatsbeschrijving

Vooraleer het goed door de erfpachter in erfpacht wordt genomen, zullen de erfpachter en AG Vespa samen een omstandige plaatsbeschrijving opmaken of laten opmaken door een door hen aangestelde deskundige op gemeenschappelijke kosten. Deze plaatsbeschrijving zal integraal deel uitmaken van de onderhavige overeenkomst.

De kosten hiervan worden voor de helft ten laste gelegd van de erfpachter.

Bij de beëindiging van de erfpacht door het lichten van de aankoopoptie door de erfpachter maken de partijen geen omstandige plaatsbeschrijving op.

Bij iedere andere beëindiging van de erfpacht maken de partijen bij de teruggave van het goed wel een omstandige plaatsbeschrijving op of laten zij deze opmaken door een door hen aangestelde deskundige op gemeenschappelijke kosten. De erfpachter is bij het verstrijken van deze overeenkomst verplicht om het goed terug te geven in dezelfde staat als bij de aanvang van de erfpacht rekening houdend met de door de erfpachter met toestemming van de verpachter uitgevoerde werken en rekening houdend met overmacht en normale sleet.

De plaatsbeschrijving op het einde van deze erfpacht, moet ten laatste worden opgesteld tijdens de laatste week van de duurtijd van onderhavige erfpacht.

Mogelijke op het einde van de periode van de erfpacht vastgestelde schade valt ten laste van de erfpachter. De erfpachter is verantwoordelijk voor alle beschadigingen die te wijten zijn aan zijn daad of zijn nalatigheid of die te wijten zijn aan de daad of de nalatigheid van zijn aangestelden, vertegenwoordigers, ondergeschikten en in het algemeen alle personen waarvoor de erfpachter wettelijk verantwoordelijk is.

In geval de herstelwerken van aard zijn dat het Goed niet beschikbaar is, zal de erfpachter buiten de kosten van de herstelwerken een vergoeding verschuldigd zijn voor de onbeschikbaarheid van het Goed. Deze vergoeding zal gelijk zijn aan de marktconforme vergoeding die door de erfpachter zou zijn verschuldigd tijdens de duur van de onbeschikbaarheid.

De erfpachter verbindt zich ertoe de plaatsbeschrijving, eventueel voorzien van opmerkingen, te ondertekenen en aan AG Vespa of, indien een deskundige aangesteld werd, aan de deskundige terug te sturen binnen 10 werkdagen na ontvangst. Bij gebrek hieraan, wordt vermoed dat de erfpachter volledig akkoord gaat met de plaatsbeschrijving, die hierdoor een tegensprekelijk karakter ten aanzien van AG Vespa krijgt.

Als de partijen geen overeenstemming bereiken over de aan te stellen deskundige, kiest elke partij een deskundige, die op hun beurt in onderling overleg een derde deskundige aanstellen. De deskundigen vormen een college. Indien nodig kan de meest gerede partij zich tot de rechter wenden.

De partijen komen overeen dat de tellers voor nutsvoorzieningen niet worden afgesloten vooraleer de uitgaande plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Bij het afsluiten van de nutsvoorzieningen is steeds het akkoord nodig van AG Vespa, die zijn akkoord niet onredelijk zal weigeren.

De partijen komen overeen dat de overhandiging van de sleutels, in welke vorm ook, en het plaatsvinden van de uitgaande plaatsbeschrijving geen gedeeltelijke of gehele kwijting kunnen uitmaken. AG Vespa kan alleen kwijting geven als de erfpachter heeft aangetoond dat alle verplichtingen voortspruitend uit de onderhavige overeenkomst werden nageleefd.

## Artikel 2. Erfdienstbaarheden

Het Goed wordt in erfpacht gegeven met alle lijdende en heersende, voortdurende en niet-voortdurende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden en muurgemeenschappen waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn. De erfpachter moet alle erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden naleven die bestaan of kunnen bestaan. Hij kan ook eisen dat die in zijn voordeel bestaan, worden nageleefd.

AG Vespa verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd en verklaart geen kennis te hebben van enige erfdienstbaarheid, met uitzondering van deze opgenomen in de voormelde basisakte van 9 juni 2022 met betrekking tot het gebouwencomplex, waarvan de erfpachter verklaart een kopie te hebben ontvangen.

De erfpachter treedt dienaangaande in alle rechten en plichten van AG Vespa voor zover die bepalingen nog van toepassing zijn. AG Vespa is niet aansprakelijk voor de erfdienstbaarheden die hij niet kent.

## Artikel 3. Bestemming - bewoningsverplichting

Een andere bestemming dan "eengezinswoning" wordt uitgesloten. Enkel natuurlijke personen kunnen het eigendom in erfpacht nemen.

De erfpachter is verplicht binnen 6 maanden na het verlijden van de authentieke akte het eigendom te gaan bewonen en er zijn domicilie te vestigen. Hij is verplicht er vervolgens voor een ononderbroken periode van minimum 5 jaar te blijven wonen. Het is de erfpachter verboden het erfpachtrecht tijdens deze periode over te dragen of zich van het bezit- of genotsrecht te ontdoen in voordeel van derden bijvoorbeeld door verhuur. Ontheffing van deze voorwaarde kan slechts bekomen worden in geval van overmacht, en mits uitdrukkelijke en voorafgaandelijke toestemming van het directiecomité van AG Vespa.

De erfpachter erkent dat hij gedurende de erfpachtperiode zijn erfpachtrecht, enkel kan hypothekeren tot zekerheid van de betaling van de lening voor de vergoeding van de constructies. Bijgevolg is het de erfpachter verboden het eigendom zelf te verpanden, te belenen, tot waarborg geven, te hypothekeren of hoe dan ook tot zekerheid te geven.

De in dit artikel opgenomen verplichtingen zijn essentiële voorwaarden zonder dewelke AG Vespa deze overeenkomst niet zou hebben afgesloten. Ze worden opgelegd aan de kandidaat-erfpachter en al zijn rechtsopvolgers. Bij niet naleving van deze verplichtingen zijn de sancties zoals voorzien in artikel 15 van toepassing.

## Artikel 4: Duur van de erfpacht

Het recht van erfpacht wordt afgesloten voor een periode van **vijftien (15) jaar**. Het recht van erfpacht, met de hieraan verbonden aankoopoptie, gaat in vanaf het verlijden van de authentieke akte en eindigt van rechtswege bij het verstrijken van de 15-jarige termijn, zonder dat stilzwijgende verlenging kan worden ingeroepen.

Het goed is niet verhuurd of verpacht op heden. De erfpachter bekommt het genot en aldus ook het risico van het goed door de vrije beschikking vanaf het verlijden van de authentieke akte. De sleutels van het goed worden aan de erfpachter overhandigd bij het verlijden van de authentieke akte.

## Artikel 5: Aankoopoptie

De erfpachter heeft de mogelijkheid om vanaf het verlijden van de erfpachtake de aankoopoptie te lichten door een verzoek te richten aan AG Vespa om over te gaan tot de aankoop van het

grondaandeel verbonden aan de constructies en aldus in onderling overleg een einde te maken aan de erfpacht. De aankoop gebeurt tegen de grondwaarde die voor het betreffende grondaandeel werd vastgesteld, jaarlijks vermeerderd met 2,50%.

De aankoopoptie gaat samen met het erfpachtrecht teniet. Indien de erfpachter de aankoopoptie niet heeft gelicht, komen op het einde van de erfpachttermijn de constructies kosteloos terug naar AG Vespa.

## Artikel 6. Financiële verplichtingen

### 6.1. Vergoeding en betaling

De erfpachtvergoeding bestaat uit:

- 1) een éénmalige vergoeding van honderdvijfendertigduizend achthonderd euro (€ 135.800,00), exclusief de daarop verschuldigde btw te betalen als volgt:
  - a) een voorschot van tien procent, berekend op de éénmalige vergoeding, door betaling via overschrijving op rekeningnummer IBAN BE37 0910 1270 6928 (BIC GKCCBEBB) van AG Vespa uiterlijk binnen de week vanaf de schriftelijke kennisgeving aan de kandidaat-erfpachter dat zijn bod als hoogste rechtsgeldig bod werd weerhouden. Na ontvangst van voormeld voorschot wordt het erfpachtaanbod ter aanvaarding aan het directiecomité van AG Vespa voorgelegd. De intresten op dit voorschot komen AG Vespa toe;
  - b) het saldo van de éénmalige vergoeding bij het verlijden van de authentieke akte.
- 2) een jaarlijkse vergoeding van duizend honderdzestig euro (€ 1.160,00), exclusief btw/registratierechten, zijnde een jaarlijks te betalen canon van 2% op de waarde die voor het betreffende grondaandeel werd vastgesteld. De jaarlijkse vergoeding is telkens betaalbaar vóór het begin van elk jaar door overschrijving op bankrekeningnummer IBAN BE37 0910 1270 6928 (BIC GKCCBEBB) van AG Vespa. De eerste betaling van de jaarlijkse vergoeding is verschuldigd bij het verlijden van de authentieke akte.

### 6.2. Indexering

AG Vespa kan volgende vergoedingen eenmaal per jaar aanpassen op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst:

a) Jaarlijkse vergoeding

De jaarlijkse vergoeding wordt aangepast volgens de wettelijke formule:

$$\frac{\text{basisvergoeding} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}} = \text{nieuwe vergoeding}$$

De basisvergoeding betreft voormelde jaarlijkse vergoeding.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer (gezondheidsindex) van de maand voorafgaand aan de authentieke akte. Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de maand vóór de maand van de aanpassing van de vergoeding. De nieuwe vergoeding kan nooit lager zijn dan de laatst aangerekende geïndexeerde basisvergoeding.

b) Grondwaarde

De vastgestelde grondwaarde van het grondaandeel bedraagt **achtenvijftigduizend tweehonderd euro** (€ 58.200,00). De grondwaarde wordt jaarlijks vermeerderd met 2,50 %.



### 6.3. Waarborg

Er dient door de erfpachter geen waarborg gesteld te worden.

### 6.4. Belastingen, lasten en kosten

De onroerende voorheffing valt ten laste van de erfpachter vanaf het verlijden van de authentieke akte en wordt pro rata verrekend.

### 6.5. Nutsvoorzieningen

Het privatieve verbruik van gas, elektriciteit, brandstof, water, telefoon- en internetaansluiting en andere nutsvoorzieningen, met inbegrip van de kosten van huur, plaatsing, afsluiting of vervanging van de meters en eventuele kosten voor opname van de tellerstand zijn ten laste van de erfpachter.

Het energieverbruik wordt rechtstreeks door de nutsmaatschappijen aan de erfpachter gefactureerd.

Uiterlijk op het moment dat de erfpachter het genot van het Goed verkrijgt, moeten de meterstanden opgenomen en doorgegeven worden aan de nutsmaatschappijen.

Indien rechtstreekse facturatie door de maatschappijen onmogelijk is, zal AG Vespa deze kosten doorrekenen aan de erfpachter.

De erfpachter zal AG Vespa vergoeden voor elk nadeel dat voor AG Vespa zal ontstaan uit de vertraging te wijten aan de erfpachter bij het betalen van de door de erfpachter te dragen kosten.

Bij het overschrijden van de betalingsdatum van de energiefacturen zal de erfpachter van rechtswege en zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk is, een intrest, gelijk aan de wettelijke intrest, verschuldigd zijn.

AG Vespa behoudt zich het recht voor om bij ontstentenis van betaling, in samenspraak met de betrokken energieleverancier, maatregelen te nemen of de levering van energie te staken.

### 6.6. Kosten plaatsbeschrijving

Het aandeel van de erfpachter in de kosten voor de opmaak van de plaatsbeschrijving bedraagt # euro (# euro) exclusief btw of # euro (# euro) inclusief btw.

### 6.7. Aandeel in de statuten

Deze erfpacht betreft een eerste "overdracht" in het kader van een mede-eigendom. Bijgevolg is de opmaak van statuten van het gebouw (basisakte en reglement van mede-eigendom) noodzakelijk. De erfpachter draagt bij in de kosten voor de opmaak van de statuten van het gebouw. Zijn aandeel hierin bedraagt driehonderdachtenzeventig euro (378,00 euro) inclusief btw.

Deze kosten worden hetzij door de notaris hetzij door AG Vespa aan de erfpachter gefactureerd.

### 6.8. Sancties bij laattijdige betaling

Bij het overschrijden van gelijk welk bedrag dat de erfpachter verschuldigd is op grond van deze overeenkomst, is hij van rechtswege, zonder een ingebrekestelling, verwijlrenten verschuldigd gelijk aan de wettelijke intrestvoet verhoogd met twee procent (2%) vanaf de vervaldag tot op de dag van volledige betaling.

Deze bepalingen doen geen afbreuk aan eventuele andere rechten die AG Vespa zou kunnen laten gelden op grond van deze overeenkomst of van de wet.

## Artikel 7. Onderhoud en herstellingen – uitvoering werken

### 7.1. Onderhoud en herstellingen

De erfpachter staat in voor alle binnen- en buitenwaartse onderhouds- en herstellingswerken (zowel huurders- als eigenaarsonderhoud) aan het Goed, ook wanneer dit noodzakelijk is als gevolg van ouderdom, slijtage of overmacht.

### 7.2. Uitvoering van werken

De erfpachter werkt, op zijn kosten en risico, het Goed af (onder meer het plaatsen vloeren, installeren van een keuken, schilderen, ...) en maakt het Goed geschikt maken voor bewoning. Hij heeft hiervoor de toestemming van AG Vespa. De erfpachter dient bij de uitvoering van deze werken de bestemming zoals omschreven in artikel 3 te respecteren.

De erfpachter mag geen afbraak- en (ver)bouwwerken uitvoeren zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van AG Vespa. Voor werken die de erfpachter uitvoert zonder over de toestemming van AG Vespa te beschikken, heeft AG Vespa op het einde van de erfpacht de keuze om deze ofwel kosteloos over te nemen ofwel deze op kosten van de erfpachter te laten herstellen of afbreken.

### 7.3. Aansprakelijkheid

De erfpachter alleen is aansprakelijk, ter algehele ontlasting van AG Vespa, voor alle schade en ongevallen, die rechtstreeks of onrechtstreeks en aan gelijk wie of wat veroorzaakt zouden worden als gevolg van werken aan het Goed door zijn aangestelden, vertegenwoordigers, ondergeschikten en in het algemeen alle personen waarvoor de erfpachter wettelijk aansprakelijk is.

De erfpachter vrijwaart AG Vespa in dit verband in hoofdsom, intresten en kosten voor alle aanspraken van derden, rechtstreeks of onrechtstreeks.

### 7.4. (Brand)veiligheid

De erfpachter treft, op zijn kosten, de nodige maatregelen om het Goed en de omgeving voor brandgevaar te behoeden conform de geldende wetgeving, met inbegrip van de stedelijke politiecodex.

De erfpachter treft de nodige maatregelen om ingeval van brand, in de mate van het mogelijke, met eigen middelen de eerste bluswerken te kunnen verrichten.

De erfpachter staat in voor alle wettelijk verplichte periodieke keuringen en voor het wettelijk verplicht onderhoud van brandveiligheidsinstallaties en gebouwonderdelen zoals liften, noodverlichting, brandwerende deuren, ...

De erfpachter bezorgt AG Vespa op eerste verzoek de bewijzen van keuring.

Het is verboden:

- te verwarmen met petroleumkachels of butaangasflessen;
- verplaatsbare verwarmingstoestellen te gebruiken; enkel goedgekeurde elektrische verwarmingstoestellen zijn toegestaan, op voorwaarde dat de elektrische installatie in het goed hiervoor geschikt is.

## Artikel 8. Risico's - Verzekeringen

8.1. De risico's met betrekking tot het eigendom gaan over op de erfpachter vanaf het verlijden van de authentieke akte.

- 8.2. De erfpachter dient het ganse gebouw voor de totale waarde te verzekeren tegen brand en aanverwante gevaren inbegrepen het verhaal van derden. Onder de totale waarde dient de nieuwbouwwaarde van het gebouw verstaan te worden.
- 8.3. De erfpachter is er toe gehouden een verzekering voor Burgerlijke aansprakelijkheid af te sluiten. Deze polis dient volgende clausule te bevatten "De verzekeringsmaatschappij verbindt zich ertoe AG Vespa te verwittigen ingeval de premie niet zou betaald worden en onderhavige polis zal slechts kunnen vernietigd worden één maand na kennisgeving ervan, bij aangetekend schrijven, door de verzekeringsmaatschappij aan AG Vespa.
- 8.4. De erfpachter zal zelf een verzekering afsluiten voor zijn inboedel, bij een verzekeringsmaatschappij naar keuze; in dit verzekeringscontract zal de clausule "afstand van verhaal" opgenomen worden.
- 8.5. Een afschrift van de verzekeringspolissen en het bewijs van betaling van de premies dient op eerste verzoek te worden overgemaakt aan AG Vespa.

## Artikel 9. Handelingen waarvoor het akkoord van AG Vespa vereist is

De volgende rechtshandelingen kunnen, op straffe van niet-tegenstelbaarheid aan AG Vespa en onverminderd het recht van AG Vespa om schadevergoeding te vorderen, door de erfpachter slechts worden verricht met de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van AG Vespa:

- a) overdracht van het recht van erfpacht;
- b) vervreemding van de reeds aanwezige of door de erfpachter opgerichte constructies;
- c) vestiging van een zakelijk recht of zakelijk zekerheidsrecht op het recht van erfpacht zelf en/of op de door de erfpachter opgerichte constructies;
- d) statutenwijziging;
- e) vestiging van enig gebruiksrecht op het Goed.

Indien de erfpachter een van bovenvermelde handelingen verricht zonder toestemming van AG Vespa, heeft AG Vespa het recht deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden, zonder ingebrekestelling, zonder tussenkomst van de rechter en zonder enig recht op vergoeding voor de erfpachter.

De erfpachter blijft in elk geval samen met de overnemer of de houder van het persoonlijk of zakelijk (zekerheids)recht hoofdelijk gehouden tegenover AG Vespa voor de betaling van de canon en voor de naleving van alle verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst, tenzij AG Vespa uitdrukkelijk schriftelijk heeft ingestemd met de bevrijding van de erfpachter.

## Artikel 10. Verbod en toelating tot hypothekeken

De erfpachter erkent dat hij gedurende de erfpachtperiode zijn erfpachtrecht enkel kan hypothekeken tot zekerheid van de betaling van de lening voor de vergoeding van de constructies. Bijgevolg is het de erfpachter verboden het eigendom zelf te verpanden, te belenen, tot waarborg te geven, te hypothekeken of hoe dan ook tot zekerheid te geven.

## Artikel 11. Verhuring/erfpacht gelijkaardige bestemming

AG Vespa en/of de stad Antwerpen kunnen in de nabije omgeving goederen voor een gelijkaardige bestemming in erfpacht geven, zonder dat de erfpachter enig bezwaar kan doen gelden of aanspraak

kan maken op enige schadevergoeding, vermindering van de vergoeding of verbreking van de overeenkomst.

## Artikel 12. Bewaking

AG Vespa neemt geen beveiligingsplicht op zich. De erfpachter staat zelf in voor een degelijke beveiliging die rekening houdt met de aard van het Goed en de Bestemming waarvoor de erfpacht werd toegestaan.

## Artikel 13. Uithangborden – antennes

Het aanbrengen in en aan het Goed van uithangborden, opschriften, reclame, e.d., het hangen van enig voorwerp, verlichtingstoestel, tent, e.d. en de plaatsing van pylonen en antennes is enkel toegelaten na schriftelijke en voorafgaande toelating van AG Vespa en na het verkrijgen van de eventueel noodzakelijke omgevingsvergunning.

AG Vespa kan aan derden de toelating verlenen om pylonen en antennes en aanverwante constructies te plaatsen, op voorwaarde dat deze de stabiliteit van het Goed niet aantasten en het geen reclamebord(en) betreft, en zal de erfpachter hierover tijdig informeren. Derden moeten voor de plaatsing steeds een overeenkomst afsluiten met AG Vespa. Vergoedingen die derden betalen voor de pylonen, antennes en aanverwante constructies komen integraal aan AG Vespa toe.

## Artikel 14. Plaatsbezoek

AG Vespa behoudt zich het recht voor op eenvoudig schriftelijk verzoek het Goed te allen tijde door haar afgevaardigden te doen bezoeken om na te gaan of de erfpachter de voorwaarden van deze overeenkomst naleeft.

## Artikel 15. Contractuele wanprestaties

De erfpachter machtigt AG Vespa om op zijn kosten en gevaar te handelen, indien hij nalatig blijft in het stipt naleven van één van de opgelegde voorwaarden. De erfpachter zal al de daardoor veroorzaakte kosten onmiddellijk betalen, op eerste verzoek van AG Vespa.

Indien de erfpachter zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst en/of de wet niet nakomt, heeft AG Vespa onder meer de volgende rechten:

- a) het recht om een forfaitaire vergoeding van 50,00 EUR per dag en per inbreuk te vorderen, op voorwaarde dat een aangetekende ingebrekestelling, waarin de erfpachter een laatste termijn werd gegeven om de inbreuk(en) te herstellen, zonder gevolg is gebleven. Deze termijn moet in verhouding staan met de aard en de ernst van de inbreuk(en) en moet minimum één maand bedragen;
- b) bij ernstige en/of herhaalde inbreuken, met inbegrip van, maar niet beperkt tot alle inbreuken waarvoor deze overeenkomst uitdrukkelijk in deze sanctie voorziet, het recht deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden, na een voorafgaandelijke en per aangetekend schrijven bezorgde ingebrekestelling waaraan geen gepast gevolg wordt gegeven binnen 30 kalenderdagen te rekenen vanaf de datum van de poststempel vermeld op het aangetekend schrijven, doch zonder voorafgaande tussenkomst van de rechter en zonder recht op vergoeding voor de erfpachter.

## Artikel 16. Rechtsopvolging

De rechten en plichten die voor partijen voortvloeien uit deze overeenkomst zullen onverkort gelden voor elk van hun rechtsopvolgers, rechthebbenden, en/of rechtsverkrijgers, ten welke titel ook, met wie zij solidair en hoofdelijk verbonden zijn. Partijen verbinden zich er dan ook toe om, voor zover als nodig, de bepalingen van deze overeenkomst op te leggen aan al hun rechtsopvolgers, rechthebbenden en/of rechtsverkrijgers, ten welke titel ook.

## Artikel 17. Einde overeenkomst

### 17.1. Lot van opgerichte constructies en uitgevoerde werken

Op het einde van het recht van erfpacht, door gelijk welke oorzaak (met inbegrip van maar niet beperkt tot het verstrijken van de contractduur, onderling akkoord, ontbinding wegens wanprestatie, faillissement of in vereffeningstelling van de erfpachter) maar met uitzondering van de beëindiging van de erfpacht door het lichten van de aankoopoptie, komen de door de erfpachter opgerichte constructies kosteloos toe aan AG Vespa. Hetzelfde geldt voor eventuele aanpassings- en verbeteringswerken aan bestaande constructies.

### 17.2. Ontruiming – schadevergoeding

De erfpachter moet op het einde van het recht van erfpacht het Goed volledig ontruimd en in een goede kwalitatieve en verzorgde staat van onderhoud ter beschikking stellen van AG Vespa.

Het enkel afgeven van de sleutels en/of het verlaten van het Goed beëindigt op zich de aansprakelijkheid van de erfpachter niet.

### 17.3. Bodem

AG Vespa verklaart dat op het Goed bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was. Bijgevolg betreft dit geen risicoground in de zin van het decreet betreffende de bodensanering en de bodembescherming (hierna "Bodemdecreet").

AG Vespa verklaart dat er bodemattesten werden afgeleverd door OVAM. De erfpachter bevestigt vóór het sluiten van de overeenkomst kennis te hebben genomen van de inhoud van deze bodemattesten.

Bij het beëindigen van de erfpacht, zelfs in geval van een van rechtswege beëindiging (zoals door het verstrijken van de duurtijd), zal de erfpachter steeds verplicht zijn om nieuwe bodemattesten af te leveren aan AG Vespa.

Indien AG Vespa meent dat er aanwijzingen zijn dat de erfpachter een risico-inrichting heeft uitgeoefend op het Goed of dat er aanwijzingen zijn dat er zich een schadegeval heeft voorgedaan tijdens het gebruik door de erfpachter waardoor er een risico is op verontreiniging of dat er andere aanwijzingen zijn dat de grond verontreinigd zou kunnen zijn sedert de aanvang van de erfpacht, dan zal de erfpachter eveneens verplicht zijn om een oriënterend bodemonderzoek (OBO) te laten uitvoeren op zijn kosten.

Afhankelijk van het resultaat van dit onderzoek, zullen nog bijkomende maatregelen moeten worden genomen door de erfpachter teneinde het Goed vrij van alle verontreiniging over te dragen aan AG Vespa bij het eindigen van de erfpacht.

Partijen benadrukken dat voorgaande verplichtingen bijkomend gelden op de eventuele decretale verplichtingen en ruimer zijn dan de algemene verplichtingen inzake de overdracht van (risico)gronden in de zin van artikelen 101-102 en verder van het Bodemdecreet.

AG Vespa moet de erfpachter niet vergoeden voor eventuele kosten die de erfpachter moet maken door grondverzet of door een andere verontreiniging, op voorwaarde dat AG Vespa te goeder trouw is. Dat betekent dat hij geen informatie bewust achterhoudt voor de erfpachter.

## Artikel 18. Overmacht

Onder overmacht dient te worden verstaan: elke onvoorzienbare en onvermijdbare gebeurtenis onafhankelijk van de wil van de partij die zich op overmacht beroept die een onoverkomelijk beletsel uitmaakt voor de nakoming van diens verbintenis.

De partij die zich beroept op overmacht, dient het bewijs te leveren dat de nakoming van haar verbintenis absoluut onmogelijk is geworden door een gebeurtenis die voor haar onvoorzienbaar en onvermijdbaar was.

In geval van overmacht worden de verplichtingen van onderhavige overeenkomst geschorst gedurende de periode van overmacht, behoudens de onderhouds- en herstellingsverplichting van de erfpachter overeenkomstig artikel 7.

Indien de overmacht meer dan zes maanden duurt, heeft de partij die heeft bewezen dat er sprake is van overmacht het recht de overeenkomst te beëindigen zonder dat enige schadevergoeding verschuldigd is aan de andere partij.

## Artikel 19. Aanplakking – bezoek

Gedurende de 6 maanden die het einde van het recht van erfpacht voorafgaan en in geval van tekoopstelling van het Goed, heeft AG Vespa het recht om twee berichten aan het Goed uit te hangen en is de erfpachter verplicht de belangstellenden toe te laten tot de bezichtiging van het Goed ten minste twee dagen in de week, gedurende twee uren in de namiddag, mits voorafgaande afspraak. Bij gebrek aan akkoord zal deze bezichtiging gebeuren op dinsdag en donderdag van 14u tot 16u.

## Artikel 20. Deelbaarheid

Indien één van de clausules van huidige overeenkomst nietig wordt verklaard, zal deze nietigheid de geldigheid van andere clausules niet aantasten. In het geval dat dergelijk nietige clause de aard van de overeenkomst zou aantasten zal elke partij zijn best doen om onmiddellijk en te goeder trouw een geldige clause te onderhandelen ter vervanging die zo goed mogelijk overeenstemt met hun oorspronkelijke bedoeling.

## Artikel 21. Notariskeuze – kosten

De partijen verklaren te weten dat deze onderhandse erfpachtovereenkomst, om tegenwerpeijk te zijn aan derden te goeder trouw met een concurrerend recht, notarieel moet worden verleden met het oog op de overschrijving op het hypotheekkantoor. Partijen behoorlijk ingelicht over hun recht om, zonder verhoging van kosten ieder hun eigen notaris aan te duiden - voor zover hun keuze binnen 8 kalenderdagen na heden werd meegedeeld - hebben voor het opstellen van de authentieke akte als notaris aangesteld:

- voor AG Vespa: Notaris Ellen Verhaert, Artsen zonder Grenzenstraat 2, 2018 Antwerpen;
- voor de erfpachter: Notaris \*\*\*

De partijen verbinden zich voor de notaris te verschijnen voor het ondertekenen van de authentieke akte op de datum vastgesteld op voorstel van de instrumenterende notaris en dit binnen drie maanden na de aanvaarding van het erfpachtaanbod door het directiecomité van AG Vespa. De authentieke akte wordt op de zetel van AG Vespa verleden.

Bij aanvaarding van het erfpachtaanbod door het directiecomité van AG Vespa worden de erfpachter en de instrumenterende notaris hiervan schriftelijk in kennis gesteld. AG Vespa wijst de erfpachter erop dat het erfpachtaanbod slechts ter aanvaarding zal worden voorgelegd voor zover het bedongen voorschot is betaald.

Alle aan deze erfpacht verbonden kosten, rechten en hun eventuele boeten, erelonen, btw, aandeel in de verkavelings- of statutenakte bij eerste overdracht en eventuele opmetingskosten zijn voor rekening van de erfpachter. AG Vespa levert onder meer het bodemattest en het stedenbouwkundig uittreksel gratis aan. Zodra de notaris van de erfpachter deze stukken opnieuw aanvraagt, zijn de hieraan verbonden kosten ten laste van de erfpachter.

Alle wijzigingen in het thans in voege zijnde registratie- en btw-tarief, hetzij verhoging hetzij verlaging, en alle tegemoetkomingen van overheidswege onder de vorm van toelage, teruggave of anderszins, zijn uitsluitend in het voor- of nadeel van de erfpachter.

## Artikel 22. Administratieve bepalingen

### 22.1. Bodemgesteldheid

De erfpachter verklaart dat hij er door AG Vespa van in kennis is gesteld dat het recht van erfpacht een 'overdracht van gronden' betreft en dat er door AG Vespa, als overdrager, bodemattesten werden aangevraagd bij OVAM. Deze werden afgeleverd per 7 november 2021 door OVAM.

De inhoud van deze bodemattesten luidt telkens:

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

#### 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 gebruiksbepalingen 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 [www.ovam.be/disclaimer](http://www.ovam.be/disclaimer).

3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

AG Vespa verklaart dat het Goed bij zijn weten geen risicogrand is of was in de zin van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

AG Vespa verklaart de erfpachter, die dit bevestigt, vóór het sluiten van de overeenkomst op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de door de OVAM op 7 november 2021 afgeleverde bodemattesten.

AG Vespa verklaart met betrekking tot het 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.

De erfpachter verklaart genoeg te nemen met deze verklaringen en met deze informatie en verklaart AG Vespa te ontslaan van elke vrijwaring terzake.

## 22.2. Stookolietank

AG Vespa verklaart dat er in het Goed geen stookolietank aanwezig is.

## 22.3 Elektrische installaties

AG Vespa verklaart dat het eigendom een wooneenheid is in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 (AREI), waarvan de elektrische installatie voor de ingebruikname het voorwerp is geweest van een controleonderzoek in de zin van het AREI.

Bij proces-verbaal van 29 oktober 2021 werd door Vinçotte vzw vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van het AREI. De aandacht van de erfpachter wordt erop gevestigd dat de installatie binnen 25 jaar (vanaf 29 oktober 2021) terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig artikel 271 van het Algemeen Reglement.

De erfpachter erkent een kopie van het proces-verbaal van AG Vespa ontvangen te hebben. AG Vespa zal bij het verlijden van de authentieke akte het origineel exemplaar van het proces-verbaal aan de erfpachter overhandigen.

## 22.4. Energieprestatiecertificaat (EPC)

AG Vespa verklaart over een EPC te beschikken, opgemaakt op 3 juni 2022 door energiedeskundige Pieter de Bleser, met code 11002-G-OMV\_2018044244/EP17584/A001/D02/SD003 en een berekend energieverbruik van 60 kWh/m<sup>2</sup>.

De erfpachter verklaart een kopie van het energieprestatiecertificaat van AG Vespa ontvangen te hebben. AG Vespa zal bij het verlijden van de authentieke akte het origineel exemplaar van het certificaat aan de erfpachter overhandigen.

De erfpachter bevestigt dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om deze overeenkomst te sluiten.

In geen geval zal de erfpachter aanspraak kunnen maken op een vermindering van de canon of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van AG Vespa ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

## 22.5. Stedenbouwkundige toestand

AG Vespa wijst de erfpachter op artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "VCRO" genoemd, waarin alle vergunning plichtige handelingen omschreven staan. Geen van deze werken of handelingen mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen omgevingsvergunning is.

Met het oog op de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1. en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (V.C.R.O), wordt hierbij verwezen naar de stedenbouwkundig uittreksels afgeleverd op 14, 15 en 17 februari 2023 waarvan de erfpachter verklaart een kopie ontvangen te hebben.

Hieruit blijkt en AG Vespa brengt de erfpachter ervan op de hoogte dat:

- 1° voor het eigendom omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt, ja, met name:



- Dossiernummer: OMV\_2018044244
- Onderwerp: bouwen van een meergezinswoning met 7 appartementen en slopen van de bestaande bebouwing
- Datum beslissing schepencollege: 14/09/2018
- Aard beslissing schepencollege: Voorwaardelijk vergund

- Dossiernummer: OMV\_2022072975
- Onderwerp: wijzigen van de voorgevelbreedte en vergroten van de fietsenberging
- Datum beslissing schepencollege: 26/08/2022
- Aard beslissing schepencollege: Voorwaardelijk vergund

- 2° het eigendom gelegen is binnen een gebied met volgende bestemming en dit volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen met plannr. 2.12\_10195\_00001: woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, °1 punt 2 (bruinomrand, cfr binnenstad).
- 3° voor het eigendom geen rechterlijke of bestuurlijke handhavingsmaatregelen of hangende procedures voor het opleggen van dergelijke maatregelen bestaan.
- 4° er op het eigendom geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.
- 5° op het eigendom geen omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden van toepassing zijn.
- 6° dat het eigendom niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit in het kader van artikel 62, 2° van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

## 22.6. Watertoets

AG Vespa verklaart dat bij zijn weten het Goed volgens de Geopunt-kaart:

- niet gelegen is in een overstomingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.
- De gebouwscore of G-score = D
- De perceelscore of P-score = D

## 22.7. Vlaams Bosdecreet

Partijen verklaren dat het Goed niet valt onder de toepassing van het Vlaams Bosdecreet.

## 22.8. Vlaams Onroerenderfgoeddecreet

AG Vespa verklaart dat bij zijn weten het Goed niet opgenomen is op één van de vastgestelde inventarissen zoals beschreven in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

## 22.10. KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

Bij nazicht op de KLIM-website is het Goed niet gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van producten via leidingen of bovengrondse of ondergrondse hoogspanningslijnen.

### 22.11 Postinterventiedossier

Op de vraag van de erfpachter of er voor het Goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt AG Vespa bevestigend. Beide partijen bevestigen dat dit dossier aan de erfpachter zal worden overhandigd bij het verlijden van de authentieke akte.

### 22.12 Brochure projectinformatie

De erfpachter verklaart een exemplaar van de brochure Projectinformatie te hebben ontvangen en kennis te hebben genomen van de inhoud hiervan.

### 22.13 Zonnepanelen

AG Vespa verklaart dat er op het Goed zonnepanelen aanwezig zijn.

### 22.14 Reclamepanelen

AG Vespa verklaart dat er op het Goed geen overeenkomsten zijn afgesloten voor de verhuur van ruimte voor reclamepanelen.

### 22.15 Rooilijn

AG Vespa verklaart dat bij zijn weten het Goed niet getroffen is door een rooilijn.

### 22.16 Leegstand

AG Vespa verklaart dat bij zijn weten het Goed niet werd opgenomen op de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen, woningen en/of bedrijfsruimten.

## Artikel 23. Verandering van omstandigheden

**In afwijking van artikel 5.74 Burgerlijk Wetboek**, komen partijen volgende regeling overeen in geval van verandering van omstandigheden.

Elke partij moet haar verbintenissen nakomen, ook al zou de uitvoering ervan meer bezwarend geworden zijn ofwel doordat de kostprijs van de uitvoering is gestegen, ofwel doordat de waarde van de tegenprestatie is verminderd.

Elke partij kan evenwel vragen om het contract te heronderhandelen met het oog op de aanpassing of zelfs beëindiging ervan, indien er sprake is van een verandering van omstandigheden die buiten de wil van de partijen plaatsvindt en die aan de volgende cumulatieve voorwaarden voldoet:

1° de verandering maakt de uitvoering van het contract buitensporig bezwarend, dermate dat de uitvoering ervan redelijkerwijze niet langer kan worden geëist;

2° die verandering was onvoorzienbaar bij de contractsluiting;

3° die verandering is ontoerekenbaar in de zin van artikel 5.225 BW aan de schuldenaar;

4° de schuldenaar heeft dit risico niet voor zijn rekening genomen.

Het verzoek tot heronderhandelen dient per aangetekend schrijven te worden verzonden binnen de dertig (30) kalenderdagen na het ontstaan van de onvoorzienbare omstandigheden, of nadat de partij die het verzoek tot heronderhandelen formuleert hiervan redelijkerwijze kennis heeft kunnen nemen. In het verzoek wordt vermeld welke omstandigheden veranderd zijn. Bovendien dient in het verzoek gemotiveerd te worden om welke redenen volgens deze partij voldaan is aan de hierboven opgelegde voorwaarden. Indien het verzoek niet aan deze voorwaarden voldoet, heeft de andere partij het recht om de heronderhandeling af te wijzen.

Het gesprek tot heronderhandeling dient vervolgens plaats te vinden uiterlijk binnen de dertig (30) kalenderdagen na ontvangst van het aangetekend schrijven. Behoudens afwijkende afspraken gemaakt tijdens de heronderhandelingen, dienen partijen uiterlijk binnen de 3 maanden na aanvang van de heronderhandelingen tot een allesomvattende eindbeslissing te komen.

De overeenkomst blijft van toepassing tot de partijen een schriftelijk akkoord over de wijzigingen hebben ondertekend. De partijen blijven bijgevolg hun verbintenissen nakomen lopende de heronderhandelingen.

De uiteindelijke beslissing tot aanpassing, dan wel beëindiging of behoud van de overeenkomst, zal uitsluitend door partijen genomen kunnen worden, die de heronderhandelingen constructief en te goeder trouw moeten voeren.

## Artikel 24. Verklaring pro fisco

Deze erfpacht vindt plaats onder het stelsel van de btw.

AG Vespa verklaart dat hij belastingplichtige voor de belasting over de toegevoegde waarde is met als enig nummer 0267.402.076.

## Artikel 25. Geschillen en betwistingen

Voor de beslechting van geschillen voortvloeiend uit onderhavige overeenkomst, zijn enkel de rechtbanken van Antwerpen bevoegd.

## Artikel 26. Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst op:

- AG Vespa: de zetel van AG Vespa, op heden 2018 Antwerpen, Paradeplein 25
- de erfpachter: .....

Partijen verbinden zich ertoe aan elkaar onmiddellijk elke adreswijziging schriftelijk mee te delen. Elke schriftelijke kennisgeving of betekening op het laatst meegedeelde adres wordt geacht geldig te zijn verricht, onverminderd het recht voor iedere partij om rekening te houden met het hem bekende werkelijke adres van vestiging.

Een kennisgeving per e-mail wordt eveneens als een schriftelijke kennisgeving beschouwd, mits ontvangst ervan kan worden bewezen, zoals door een ontvangstmelding met leesbevestiging of een antwoord op de e-mail.

Voor de uitvoering van deze overeenkomst geldt het volgende e-mail adres:

- voor AG Vespa: [agvespa@antwerpen.be](mailto:agvespa@antwerpen.be) en [vastgoed.contracten@antwerpen.be](mailto:vastgoed.contracten@antwerpen.be)
- voor de erfpachter: .....

## Artikel 27. Opschortende voorwaarden

1. Deze erfpacht gebeurt onder de opschortende voorwaarde van de aanvaarding van het erfpachtaanbod door het directiecomité van AG Vespa, uiterlijk binnen de twee maanden na betaling van het voorschot door de erfpachter. Indien het directiecomité het erfpachtaanbod van de erfpachter binnen de voormelde termijn niet zou aanvaarden, wordt het voorschot terugbetaald aan de erfpachter.
2. Deze erfpacht gebeurt onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het schorsing- of vernietigingsrecht door de toezichthoudende overheid.



## **BROCHURE PROJECTINFORMATIE**

### **PROJECT JULES**

**PROJECT** 16 32 GPB VIIde Olympiadelaan - Julius De Geyterstraat  
**ADRES** Julius De Geyterstraat 175/1101, 175/1201, 175/1301, 175/1401, 175/2201,  
175/2301 & 177, 2020 Antwerpen

# Inhoud

<b>BROCHURE PROJECTINFORMATIE .....</b>	<b>1</b>
<b>PROJECT JULES .....</b>	<b>1</b>
<b>A.          ALGEMEEN.....</b>	<b>4</b>
<b>A.1 ALGEMENE INFO .....</b>	<b>4</b>
A.1.0 Semi-casco.....	4
A.1.2 Voorlopige en definitieve oplevering.....	4
A.1.3 Postinterventiedossier .....	4
A.2.1 Stedenbouwkundige vergunning .....	6
A.2.2                Regularisatievergunning .....	6
<b>A.3 PLANNEN.....</b>	<b>6</b>
<b>A.4 BRANDVEILIGHEID .....</b>	<b>6</b>
<b>A.5 VEILIGHEIDSCOORDINATIE.....</b>	<b>7</b>
<b>A.6 EPB-REGELGEVING .....</b>	<b>7</b>
<b>A.7 AKOESTIEK .....</b>	<b>8</b>
<b>A.8 STABILITEIT.....</b>	<b>9</b>
<b>A.9 ARCHITECT .....</b>	<b>9</b>
<b>A.10 SCHADE .....</b>	<b>9</b>
<b>A.11 MEDE-EIGENDOM.....</b>	<b>9</b>
<b>A.12 AANSPRAKELIJKHEID.....</b>	<b>9</b>
<b>B.          TECHNISCHE BESCHRIJVING.....</b>	<b>10</b>
<b>B.1 RUWBOUW .....</b>	<b>10</b>
B.1.1 Onderbouw .....	10
B.1.2 Bovenbouw.....	11
B.1.3 Daken.....	12
B.1.4 Gevelsluiting.....	13
<b>B.2 AFWERKING.....</b>	<b>14</b>
B.2.1 Dekvloer .....	14
B.2.2 Binnenvloerafwerking .....	14
B.2.3 Binnenwanden .....	15
B.2.4 Plinten .....	15
B.2.5 Binnendeuren.....	15
B.2.7 Binnenmeubilair .....	16
B.2.8 Binnenschilderwerk.....	16
B.2.9 Plafonds.....	16
B.2.10 Trappen .....	16
<b>B.3 NUTSVOORZIENINGEN .....</b>	<b>17</b>
<b>B.4 TECHNIEKEN/FLUIDA.....</b>	<b>18</b>
B.4.1 Sanitair .....	18
B.4.2 Verwarmingsinstallatie.....	18
B.4.3 Ventilatie en klimatisatie.....	19
<b>B.5 TECHNIEKEN/ELEKTRO .....</b>	<b>20</b>
B.5.1 Lichtarmaturen.....	20

B.5.2 Bel en parlofonie .....	20
B.5.3 Telecom: aansluitingen televisie, internet en telefonie .....	20
B.5.4 Lift.....	21
B.5.5 PV panelen.....	21
B.6 OMGEVINGSWERKEN .....	21
B.6.1 Buitenverharding.....	21
B.7 ONDERHOUD .....	21

# ALGEMEEN

## A.1 ALGEMENE INFO

### A.1.0 Semi-casco

De aangeboden appartementen worden semi-casco afgeleverd: de koper dient zelf in te staan voor de verdere afwerking van het appartement, waaronder het plaatsen van de vloerafwerking, de keuken, de inrichting van de sanitaire ruimtes en optionele opdeling met lichte wanden van de lokalen. De koper kan zelf bepalen hoe en met wie hij zijn appartement verder afwerkt. Daarbij kan hij rekening houden met enkele bijzonderheden zoals vermeld in dit document. Hij zal hiervoor best voorafgaand aan de verkoop raad inwinnen bij vakmannen zodat hij goed ingelicht zijn bod kan doen, rekening houdende met eventuele ontbrekende plamuurwerken, egalisatiewerken, schilderwerken, en alle beperkingen van afwerking in het algemeen.

De koper is ervan op de hoogte dat mogelijkerwijze niet alle afwerkingsmaterialen gebruikt kunnen worden en dat er bijkomende werken of aanpassingen uitgevoerd moeten worden om het appartement verder af te werken, bv. egaliseren vloer, opschuren wanden, verplaatsen aan- of afvoerleidingen...

AG VESPA kan niet aangesproken worden indien aan- en afvoerleidingen en buizen nog dienen aangepast te worden in functie van de toestellen, installaties, e.d. die de koper wenst te installeren en de plaats waar hij deze toestellen wenst te installeren of indien de koper de aansluitingen dient te verplaatsen om welke reden ook.

De toestand zoals het appartement zich bij het plaatsbezoek voordoet is meteen ook de toestand waarin het appartement bij verkoop overgedragen worden. De koper is ertoe gehouden om vooraf de toestand goed in te schatten, zodat hij hiermee in zijn biedingsprijs rekening kan houden en biedt de prijs die het appartement in deze toestand voor hem waard is.

De koper dient zelf de voorziene ruimtes na te meten. AG VESPA garandeert niet dat standaardmaten gehanteerd werden.

### A.1.2 Voorlopige en definitieve oplevering

De voorlopige oplevering had plaats op **28 06 2022**. De definitieve oplevering zal in principe plaats vinden 2 jaar na de voorlopige oplevering.

### A.1.3 Postinterventiedossier

Het postinterventiedossier bevat nuttige technische informatie over het eigendom zoals verslagen, plannen, gebruiksaanwijzingen, ... U vindt hierin ook de gegevens van de architect, de eventuele studiebureaus en (onder)aannemer(s) terug. Het postinterventiedossier wordt samengesteld door de veiligheidscoördinator.

U krijgt het postinterventiedossier bij het verlijden van de authentieke akte. Het is de verantwoordelijkheid van de koper om het postinterventiedossier goed te bewaren en aan te vullen met nieuwe gegevens als er werkzaamheden plaatsvinden aan en in het gebouw. Het



postinterventiedossier is te beschouwen als een handleiding bij een gebouw, blijft ten allen tijde bij de woning en wordt bij elke verkoop doorgegeven aan de nieuwe eigenaar.

Het postinterventiedossier bestaat uit 2 delen:

- Deel 1 bevat algemene informatie betreffende het project: projectgegevens, adviezen, verslagen, vergunningen en veiligheidsinformatie.
- Deel 2 bevat het as-built-dossier: plannen, details, foto's en overige documenten die door de aannemer aangeleverd werden (attesten, waarborgen, gebruiksaanwijzingen, etc.).

Hoe vult u het postinterventiedossier aan?

Als u zelf werken uitvoert aan een gebouw of werken laat uitvoeren, moet dit gedocumenteerd worden in het postinterventiedossier. U moet er zelf voor zorgen dat het postinterventiedossier wordt aangevuld met alle relevante informatie die latere werkzaamheden veiliger zullen maken. Het betreft hier bijvoorbeeld technische fiches, onderhoudsinstructies, waarborgattesten, foto's van leidingen, ... die de gebruiker van het gebouw voor gevaarlijke situaties kunnen behoeden.

## A.2 STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

### A.2.1 Stedenbouwkundige vergunning

AG VESPA heeft op 14 09 2018 een stedenbouwkundige vergunning verkregen voor het bouwen van een meergezinswoning met 7 appartementen en het slopen van de bestaande bebouwing (dossiernummer vergunning OMV\_2018044244). De koper dient zich bij de inrichting en afwerking van de appartementen te houden aan de uitdrukkelijke voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning.

Indien de koper wijzigingen doorvoert, moet steeds aan de opgelegde voorwaarden voldaan blijven en aan alle relevante regelgeving.

### A.2.2 Regularisatievergunning

Tijdens de realisatie van het project was AG VESPA genoodzaakt om enkele zaken anders uit te voeren dan vergund. Hiervoor werd een regularisatievergunning aangevraagd die werd goedgekeurd op 26 08 2022.

## A.3 PLANNEN

Alle maten op de verkoopplannen die weergegeven worden in de verkoopbundel zijn louter indicatief. Scheidingswanden (in stippellijn), toestellen en meubilair aangeduid op het plan worden niet geplaatst en zijn louter ter illustratie. AG VESPA is niet verantwoordelijk indien de gesuggereerde plaats van de wanden, toestellen, meubilair, etc... op de plannen niet realiseerbaar is. De koper dient zelf de ruimte en voorzieningen op te meten in functie van de mogelijkheden.

In het postinterventiedossier krijgt de koper asbuilt plannen van het appartement mee. Deze plannen zijn gedetailleerder en geven o.a. ook de ligging en aansluitingen weer van de aan- en afvoerleidingen waarop de koper zijn toestellen dient aan te sluiten.

AG VESPA wijst de koper er op dat de maatvoering op de asbuilt plannen nog kan afwijken van de werkelijkheid en dat voor plaatsing van de keuken e.d. de maten zeker nog apart opgenomen moeten worden.

AG VESPA kan niet aansprakelijk gesteld worden bij afwijkende plannen.

## A.4 BRANDVEILIGHEID

Bij de afwerking van het appartement dient de koper de nodige voorzieningen te treffen om de brandveiligheidsnormen na te leven.

Bovendien kunnen in de stedenbouwkundige vergunning specifieke voorwaarden voor dit gebouw opgelegd zijn door de brandweer. De koper dient zich strikt aan deze voorschriften te houden.

Door AG VESPA werden de noodzakelijke voorzieningen getroffen wat betreft brandveiligheid:

- het gebouw werd onderverdeeld in verschillende brandcompartimenten,
- er werden snelblussers voorzien
- er werd een brandcentrale voorzien voor de gemeenschappelijke delen

#### Vluchtwegen:

Volgende vluchtwegen zijn voorzien: centrale trap

#### Compartimentering:

De brandcompartimentering mag niet onderbroken worden.

De compartimenten zijn:

- elke wooneenheid is een apart compartiment;
- de technische schachten zijn aparte compartimenten
- de afvalberging en het meterlokaal vormen elk een apart compartiment

#### Brandbestrijding:

In de gemeenschappelijke delen bevinden zich brandblussers. Deze hebben een regelmatige onderhoudsbeurt nodig. Er wordt aangeraden hiervoor een gezamenlijk onderhoudscontract op te stellen.

#### Brandmeldinstallatie:

In het meterlokaal bevindt zich een brandmeldinstallatie.

De handbrandmelders en rookmelders, die zich in de gemeenschappelijke delen bevinden, zijn hierop aangesloten. In geval van brand kan de centrale een gepaste reactie voorzien zoals het activeren van de ontruimingssirenes.

Er wordt aangeraden om voor de brandcentrale een onderhoudscontract af te sluiten.

#### Rookmelders:

In de fietsenberging, het meterlokaal, de afvalberging en de appartementen werden rookmelders geplaatst. Bij de verdere afwerking van het appartement moeten de rookmelders beschermd worden tegen stof. Het stof kan voor blijvende schade zorgen aan de toestellen waardoor ze later niet meer werken.

De rookmelders in de gemeenschappelijke delen zijn aangesloten op de brandmeldinstallatie. De rookmelders in de appartementen werken autonoom. Deze werken op batterijen, die regelmatig vervangen moeten worden.

## A.5 VEILIGHEIDSCOORDINATIE

De koper is verantwoordelijk voor de veiligheidscoördinatie wat betreft de binnenaafwerking van de semi-casco.

Het KB van 25 01 2001 op de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen geldt ook voor inrichtings- en afwerkingswerkzaamheden.

## A.6 EPB-REGELGEVING

Vanuit de energieprestatie-regelgeving worden er eisen opgelegd op het vlak van energieprestatie en binnenklimaat. De eisen hangen af van:

- wanneer de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend werd;

- bestemming van het gebouw (wonen, kantoor,...)
- aard van het werk (nieuwbouw, verbouwing, functiewijziging,...)

Voor de appartementen trad AG VESPA op als aangifteplichtige. Dit betekent dat er na de voorlopige oplevering al een EPB-aangifte opgemaakt en ingediend werd voor elk appartement door het studiebureau Overzicht. Het aangifteformulier en het EPC bevinden zich in het postinterventiedossier (PID).

## A.7 AKOESTIEK

Er werd voor dit project een akoestische studie uitgevoerd. Op basis hiervan werden een aantal maatregelen genomen om het geluidsisolerend vermogen van de buitenschil van het gebouw te verhogen:

- binnenspouwblad appartementen opgetrokken in kalkzandsteen
- akoestische ont koppeling tussen kalkzandsteen en vloerplaten
- akoestische isolatie tussen de woningscheidende wand en de scheimuur met de aanpalende buur
- luchtdichte aansluiting van het buitenschrijnwerk op de ruwbouw

Hoewel deze maatregelen reeds een groot effect hebben, garandeert dit echter niet dat er effectief aan de akoestische norm voldaan werd. Ieder gebrek des aangaande kan niet beschouwd worden als een verborgen gebrek.

Daarnaast ligt de nadruk op het beperken van de onderlinge geluidsoverdracht tussen appartementen (lucht- en contactgeluid) en het beperken van overlast naar de burens van installatielawaai.

- De luchtgeluidsisolatie kenmerkt de overdracht van luchtgeluid (bvb. spraak, muziek,...) tussen twee ruimtes.
- De contactgeluidsisolatie kenmerkt het geluid door impact (bvb. loopgeluid) tussen twee ruimtes.
- Het beperken van overlast naar de burens ten gevolge van technische installaties (HVAC, sanitair, leidingen,...)

Zo werden in de appartementen o.a. volgende maatregelen getroffen:

- Om de overdracht van contactgeluid te beperken werden de dekvloeren zwevend uitgevoerd. Dit wil zeggen dat onder de dekvloer een akoestische isolatie voorzien werd, die zorgt voor een soepele oplegging van de dekvloer.
- Om een volledige ont koppeling van de zwevende vloeren naar de aanpalende bouwdelen te realiseren, werd over de gehele omtrek van de dekvloer een randisolatie aangebracht tegen de muur.

De koper verklaart te weten dat er ondanks de door de verkoper genomen maatregelen, geluidsoverdracht kan zijn tussen de appartementen. De koper dient bij de verdere afwerking van het appartement de nodige voorzieningen te treffen om de geluidsnormen na te leven.

## **A.8 STABILITEIT**

Het is de koper niet toegelaten wijzigingen aan te brengen aan de stabiliteit van het gebouw. De constructie van het gebouw is berekend voor lichte wanden. Invulwanden moeten in licht materiaal uitgevoerd worden.

## **A.9 ARCHITECT**

Indien er geen functiewijziging of constructieve wijzigingen worden doorgevoerd, is er geen stedenbouwkundige vergunning nodig voor de inrichting van de semi-caso. De medewerking van een architect is dus wettelijk gezien niet verplicht.

## **A.10 SCHADE**

Bij het uitvoeren van de afwerkingswerken en het transporteren van materialen, is de koper verplicht te zorgen voor een afdoende bescherming van de reeds afgewerkte gemeenschappelijke delen.

## **A.11 MEDE-EIGENDOM**

De rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en gemeenschappelijke delen zijn beschreven in de basisakte en het reglement van mede-eigendom.

## **A.12 AANSPRAKELIJKHEID**

Deze brochure geeft de koper informatie (juridisch, bouwtechnische, administratief,...) zonder dat de onvolledigheid hiervan enige aansprakelijkheid in hoofde van AG VESPA kan doen ontstaan.

# TECHNISCHE BESCHRIJVING

## B.1 RUWBOUW

### B.1.1 Onderbouw

#### Riolering

In het postinterventiedossier zijn de technische fiches en een plan van de ligging van de leidingen opgenomen.

#### Regenwaterput

Onder de carport (Julius De Geyterstraat) is er een regenwaterput. Het deksel van deze put bevindt zich in de carport. De regenwaterpomp staat in het meterlokaal.

De regenwaterput is aangesloten op 2 infiltratieputten in de tuin. Deze zorgen voor een vertraagde lozing van het regenwater. Elke put heeft 1 deksel.

Het regenwater wordt gerecupereerd voor de uitgietsbak in het meterlokaal en de buitenkraan in de gemeenschappelijke inkomzone. Dit water dient enkel om te poetsen of voor het besproeien van de tuin. Dit water is **niet drinkbaar**.

In de regenwaterput bevindt zich een filter, die regelmatig gereinigd dient te worden.

#### Septische put

De septische put dient zeker in de beginjaren jaarlijks gecontroleerd te worden op verstopping / vol zitten. In het begin vormen er zich immers niet voldoende (snel) bacteriën die zorgen voor de afbraak van inhoud. Snel ingrijpen bij slecht doorlopen van de leidingen is aan de orde.

De septische put bevindt zich onder de carport (Julius De Geyterstraat) en het deksel hiervan bevindt zich in de carport.

#### Pompput

Er is geen pompput voorzien.

#### Kruipkelder

Onder het gebouw (Julius De Geyterstraat) bevindt zich een kruipkelder. Deze is toegankelijk via een mangat, dat zich in het meterlokaal bevindt.

#### Kelderverluchting

De verluchtingsgaten van de kruipkelder zijn voorzien in het voetpad en in de tuin van nr. 177. Deze dienen behouden te blijven.

## B.1.2 Bovenbouw

### Muren

De buitengevels van het gebouw zijn als volgt opgebouwd, steeds van buiten naar binnen:

- Gevelsteen
- Luchtpouw
- Isolatie
- Kalkzandsteen
- Dunpleister

De scheimuren met de burens buiten het project zijn als volgt opgebouwd:

- Bestaande scheimuur
- Isolatie
- Kalkzandsteen
- Dunpleister

### Rook- en verluchtungskanalen/verluchting

Het appartement is voorzien van een ventilatiesysteem D.

Per gebouw is er een centrale ventilatie-unit voorzien, die zich op het dak bevindt.

De aan- en afvoerkanalen van ventilatiesysteem D bevinden zich:

- afvoerkanaal: mondt uit op het dak
- aanvoerkanaal: mondt uit op het dak

Elk appartement heeft zijn eigen CV-ketel.

- In de gebouw VIIde Olympiadelaan mondt de rookgasafvoer van deze ketels uit op het dak.
- In het gebouw Julius De Geyterstraat monden de rookgasafvoeren van nr. 175/2201 & 177 uit in de achtergevel. De rookgasafvoer van nr. 175/2301 mondt uit op het dak.

Er werd geen afvoer naar buiten voorzien voor de dampkap. Er dient een dampkap met recirculatiefilter geplaatst te worden, gezien het ventilatiesysteem D.

### Draagvloeren

De draagvloeren worden als volgt opgebouwd, steeds van boven naar onder:

Vloer gelijkvloers niveau (VIIde Olympiadelaan): draagvloer op volle grond

- betonplaat gepolierd
- PE-folie
- Zuiverheidslaag

Vloer gelijkvloers niveau (Julius De Geyterstraat): draagvloer boven kruipkelder

- betonplaat gepolierd

Vloer gelijkvloers niveau (Julius De Geyterstraat 177): draagvloer boven kruipkelder

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien – dikte ca. 2cm
- zwevende dekvloer met vloerverwarming
- akoestische isolatie
- PUR isolatie
- welfsels + druklaag

Vloer verdiepingen: draagvloer boven garages & fietsenberging/afvalberging/meterlokaal

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien – dikte ca. 2cm
- zwevende dekvloer met vloerverwarming
- akoestische isolatie
- PUR isolatie
- welfsels + druklaag

Vloer verdiepingen:

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien – dikte ca. 2cm
- zwevende dekvloer met vloerverwarming
- akoestische isolatie
- PUR isolatie
- welfsels + druklaag
- dunpleister

## B.1.3 Daken

### Dakopbouw

De platte daken zijn als volgt opgebouwd:

- EPDM dakdichting
- dakisolatie PUR
- dampscherm
- hellingschape
- welfsels + druklaag
- dunpleister

De dakterrassen zijn als volgt opgebouwd:

- groendak of houten planken
- EPDM dakdichting
- dakisolatie PUR
- dampscherm
- hellingschape
- welfsels + druklaag
- dunpleister

### Toegang tot het dak

Het dak van het gebouw Julius de Geyterstraat is toegankelijk via de circulatieruimte. Het dak van het gebouw VIIde Olympiadelaan is toegankelijk via een ladder, die geplaatst kan worden op dakterras van appartement Julius De Geysertsstraat 175/1401.

De toegang tot het dak is enkel bedoeld voor inspectie en onderhoud van het dak, de dakgoten, de regenwaterafvoeren, de schouwen, etc. Er moet rekening gehouden worden met de nodige veiligheidsvoorwaarden.

Er zijn leeflijnen voorzien op de platte daken.



## **Dakwaterafvoer**

Alle goten en regenwaterafvoeren dienen onderworpen te worden aan een jaarlijkse inspectie en regelmatig onderhouden te worden zodat ze niet verstoppert.

## **Groendak**

Het groendak dient onderhouden te worden volgens de voorschriften van de fabrikant. Gedurende het eerste jaar wordt aanbevolen om een controle uit te voeren elke drie maanden (extensieve begroeiing). Nadien één controle en onderhoud per jaar (inspectie best in de lente of najaar). Eerste jaren hier en daar nog bijzaaien.

## **B.1.4 Gevelsluiting**

### **Buitenschrijnwerk**

Het buitenschrijnwerk is uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium. De ramen hebben allen een borstwering conform de wetgeving veiligheid.

### **Kleuren buitenschrijnwerk**

Ramen: RAL-kleur 9010

Borstweringen: RAL-kleur 9010

### **Reiniging ramen**

Ramen die niet van achter een borstwering bereikt kunnen worden, dienen door een externe firma gereinigd te worden.

### **Sleutels**

De sleutels worden u overhandigd bij het ondertekenen van de akte. Bij de sleutels wordt een kaartje geleverd aan de syndicus voor het bijmaken van de sleutels.

Deze sleutels zijn uniek en horen in een sleutelplan opgemaakt voor het gebouw. In het PID is een schema opgenomen waarop beschreven staat welke sleutel tot welke deur toegang geeft.

### **Poorten**

De inkompoort aan de Julius De Geyterstraat is van buiten te openen met een sleutel. Van binnenuit kan de poort elektrisch via de parlofooninstallatie ontgrendeld worden en via een drukknoop op de wand, gesitueerd t.h.v. de trap naar de 1<sup>o</sup> verdieping.

## B.2 AFWERKING

Voorafgaand aan alle afwerkingen raden we aan met een vakman in zee te gaan. Hij kan u adviseren om de soms noodzakelijke voorbereidingen te treffen aan bijvoorbeeld de ondergronden, de wanden,... alvorens enige afwerking te plaatsen. Niet elke vloerafwerking kan zonder voorbereidende werkzaamheden geplaatst worden. Sommige vloeren hebben bijvoorbeeld nood aan een egalisatie op de aanwezige dekvloeren. Sommige wanden hebben bijvoorbeeld nood aan een extra schuurbeurt en primer alvorens te kunnen schilderen. Werken om muren en vloeren of ramen en vloeren of... op elkaar te laten aansluiten, kunnen nodig zijn. Deze voorbereidende werken kunnen niet op AG VESPA verhaald worden en blijven ten laste van de koper.

### B.2.1 Dekvloer

In de egalisatielagen van de appartementen bevinden zich de leidingen van elektriciteit, aan – en afvoer van warm en koud water, en aan- en afvoer van verwarmingsleidingen van de radiator in de badkamer. Deze leidingen zijn schematisch weergegeven op de as-built-plannen van de installateur. De ligging zoals aangeduid op de plannen van de installateur is schematisch en niet exact.

**In de dekvloeren van de appartementen bevinden zich de leidingen van het vloerverwarmingssysteem.**

**Om schade aan leidingen te voorkomen mag er nooit in de dekvloer geboord of geschroefd worden.**

### B.2.2 Binnenvloerafwerking

In de appartementen dient de koper zelf overal een vloerafwerking te plaatsen. De koper dient zijn keuze voor vloeropbouw en -afwerking af te stemmen op de beschikbare hoogtes aan trappen, buitenschrijnwerk, buitendorpels, etc.

De vloeren werden als volgt opgebouwd steeds van boven naar onder:

Vloer gelijkvloers niveau (Julius De Geyterstraat 177): draagvloer boven kruipkelder

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien – dikte ca. 2cm
- zwevende dekvloer met vloerverwarming
- akoestische isolatie
- PUR isolatie
- welfsels + druklaag

Vloer verdiepingen: draagvloer boven garages & fietsenberging/afvalberging/meterlokaal

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien – dikte ca. 2cm
- zwevende dekvloer met vloerverwarming
- akoestische isolatie
- PUR isolatie
- welfsels + druklaag

Vloer verdiepingen:

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien – dikte ca. 2cm

- zwevende dekvloer met vloerverwarming
- akoestische isolatie
- PUR isolatie
- welfsels + druklaag
- dunpleister

De randisolatie is op de meeste plaatsen nog aanwezig. Bij het plaatsen van de vloerafwerking, mag deze niet volledig tegen de muur aangesloten worden en dient een elastische kit voorzien te worden tussen de vloerafwerking en de muur. Op deze manier blijft de vloer akoestisch conform en zwevend.

De keuze van de vloerafwerking is beperkt.

Belangrijk:

Voor het plaatsen van de vloerafwerking en/of vloeropbouw dienen de waterkeringslabben vertikaal omhoog geplooid en vastgezet te worden tegen het raamkader. Deze moeten behouden blijven. Deze mogen niet verwijderd of doorgesneden worden. Deze richtlijn moet strikt opgevolgd worden om waterinfiltratie te vermijden.

Aan dorpels van buitendeuren dient de vloerafwerking even hoog te komen als de opstand van de dorpels, zo niet bestaat er risico tot waterinsijpeling.

### **B.2.3 Binnenwanden**

Eventueel kan de ruimte nog verder ingedeeld worden. Om deze indeling te maken, kunnen lichte gipskartonwanden geplaatst worden. AG VESPA adviseert het onderste profiel op de chape te verlijmen, om zo zeker geen leidingen te doorboren. Er kan vooreerst nagekeken worden op de plannen of er leidingen onder de positie van de wanden lopen.

### **B.2.4 Plinten**

De koper zal zelf plinten voorzien ter afwerking van de te plaatsen vloerafwerkingen. De plinten dienen elastisch op de vloerafwerking opgekit te worden. Harde contacten (cement of tegelvoegsel) tussen plint en vloerafwerking moet vermeden worden. Dit om het doorgeven van contactgeluiden zoveel mogelijk te beperken.

### **B.2.5 Binnendeuren**

De deurkaders van de binnendeuren en de deurbladen zijn bedoeld om te schilderen.

Onder de binnendeuren moet een spleet van minimum 1 cm overblijven om de verluchting van het appartement te garanderen. Voor de natte en technische ruimten 1,5 à 2 cm.

Ook indien nieuwe binnendeuren geplaatst worden, moet met het bovenstaande rekening gehouden worden.

## B.2.7 Binnenmeubilair

De plaatsing van de keuken is voor de koper. De nutsvoorzieningen en afvoerleidingen werden tot in de keuken klaargelegd. Er werd geen gastoevoer voorzien voor de kookplaat.

Er dient een dampkap met recirculatiefilter geplaatst te worden.

## B.2.8 Binnenschilderwerk

Alvorens de schilderwerken aan te vangen dient de pleister geschuurd, ontstoft, en bijgeplamuurd te worden. Tevens dient gecontroleerd te worden of de muren voldoende zijn uitgedroogd. In het stookseizoen voorafgaand aan en tijdens de verkoop heeft de verwarming aangestaan om de uitdroging te bevorderen. We raden aan hierover uw vakman te raadplegen.

Op het gipskarton en de pleister mag niet rechtstreeks behangen worden omdat bij het terug verwijderen van het behang de bepleistering mee loskomt. Een onderlaag in verf is dus steeds noodzakelijk.

Overschilderbare kitwerken (bvb. aan aansluitingen met de binnenzijde van ramen, raam- en deurenaders, tegels, hoeken tussen muren en plafond) dienen nog aangebracht te worden door de koper, na het aanbrengen van de grondlaag.

## B.2.9 Plafonds

De plafonds zijn rechtstreeks bepleisterd op de betonnen vloerplaten.

Het plafond van de keuken van het duplexappartement (Julius De Geysterstraat 177) bestaat uit een houten roostering in het zicht. Deze werd afgewerkt met multiplexplaten in het zicht.

In volgende ruimtes werd een verlaagd plafond geplaatst:

- Julius De Geysterstraat 177: toilet gelijkvloers & nachthal
- Julius De Geysterstraat 175 /1101, 175//1201, 175/1301 & 175/1401: deel van de gang
- Julius De Geysterstraat 175/2201 & 175/2301: verlaagde zone van inkomhal tot aan badkamer
- Julius De Geysterstraat 175/2201& 175/2301: **verlaagde zone in nis in keuken met 2 toegangsluiken, die toegankelijk moeten blijven, voor het onderhoud van de brandkleppen.** (Indien er een keukenkast geplaatst zou worden, dient in deze kast een luik of gat voorzien te worden).

Ingeval er nog verlaagde plafonds geplaatst worden door de koper, dient rekening gehouden te worden met de voorschriften van de bouwcode.

## B.2.10 Trappen

Appartement Julius De Geysterstraat 175/1101 & 177:

De trappen en de trapleuningen zijn gerealiseerd in dennenhout. Deze zijn afgewerkt met een kleurloze vernis.

## B.3 NUTSVOORZIENINGEN

Er werden nieuwe aansluitingen voor water, gas en elektriciteit geplaatst. De tellers bevinden zich in het meterlokaal.

- **Elektriciteit:**
  - appartement: 1 digitale meter
  - Gemeenschappelijke delen: 1 digitale meter
- **Aardgas:**
  - per appartement: 1 meter
- **Water:**
  - per appartement: 1 meter
  - Gemeenschappelijke delen: 1 meter

Er werd een een tijdelijke wateraansluiting voorzien met een casco waterkeuring. Deze keuring is gedurende 2 jaar geldig. Na de plaatsing van de keuren en de sanitaire toestellen dient een definitieve aansluiting gerealiseerd te worden en een definitieve keuring, incl. het ontzeggen van de afsluitkraan. Deze dienen aangevraagd te worden door de koper.

De leveringscontracten op naam van AG VESPA worden bij het ondertekenen van de akte overgedragen op koper. Nadien kan de koper eventueel een andere leverancier kiezen.

### **Julius De Geyterstraat 175/algemeen:**

Elektriciteit	eancode:	541449200007389242
	meternummer:	1SAG3100284612
Water	meternummer:	812662

### **Julius De Geyterstraat 175/1101:**

Elektriciteit	eancode:	541449200007389129
	meternummer:	1SAG1100244502
Gas	eancode:	541449200007389136
	meternummer:	7FLO2120198937
Water	meternummer:	840507

### **Julius De Geyterstraat 175/1201:**

Elektriciteit	eancode:	541449200007389143
	meternummer:	1SAG1100246369
Gas	eancode:	541449200007389150
	meternummer:	7FLO2120198538
Water	meternummer:	840504

### **Julius De Geyterstraat 175/1301:**

Elektriciteit	eancode:	541449200007389167
	meternummer:	1SAG1100246301
Gas	eancode:	541449200007389174
	meternummer:	7FLO2120198559
Water	meternummer:	840744

### **Julius De Geyterstraat 175/1401:**

Elektriciteit	eancode:	541449200007389181
	meternummer:	1SAG1100248531
Gas	eancode:	541449200007389198
	meternummer:	7FLO2120198912
Water	meternummer:	840753

**Julius De Geyterstraat 175/2201:**

Elektriciteit	eancode:	541449200007389204
	meternummer:	1SAG1100246364
Gas	eancode:	541449200007389211
	meternummer:	7FLO2120199131
Water	meternummer:	840490

**Julius De Geyterstraat 175/2301:**

Elektriciteit	eancode:	541449200007389228
	meternummer:	1SAG1100246384
Gas	eancode:	541449200007389235
	meternummer:	7FLO2120199130
Water	meternummer:	840749

**Julius De Geyterstraat 177:**

Elektriciteit	eancode:	541449200007389259
	meternummer:	1SAG1100246383
Gas	eancode:	541449200007389266
	meternummer:	7FLO2120198917
Water	meternummer:	840634

## B.4 TECHNIEKEN/FLUIDA

### B.4.1 Sanitair

De installatie van de sanitaire toestellen in de badkamers moet nog gebeuren. De nutsvoorzieningen, de aan- en afvoerleidingen werden tot in de badkamers klaargelegd.

**De collectoren voor warm- en koud water zijn terug te vinden in de appartementen. Deze dienen toegankelijk te blijven.**

De nutsvoorzieningen voor de keuken, de aan- en afvoerleidingen, werden reeds tot in de keuken klaargelegd.

De aansluiting voor wasmachine- en droogkast bevindt zich in:

- Julius De Geyterstraat 175/1101, 175/1201, 175/1301, 175/1401: berging
- Julius De Geyterstraat 175/2201, 175/2301: berging
- Julius De Geyterstraat 177: berging

Er is een buitenkraan aanwezig. Indien de kraan een week of langer niet gebruikt wordt, moet deze bij een volgende gebruik eerst 5 minuten doorlopen. Dit om besmetting met de legionellabacterie te vermijden.

### B.4.2 Verwarmingsinstallatie

De gebruiksaanwijzingen van de cv-ketel en de thermostaat zijn te vinden in het postinterventiedossier.

Voor het goed functioneren van de verwarming is het belangrijk de druk op de cv-ketel regelmatig te controleren. Wanneer de druk te laag is, zal de centrale verwarming minder goed functioneren,

is die druk echt te laag dan kan het zijn dat het systeem helemaal niet meer werkt. In principe is een controle voor elk stookseizoen aangeraden. De zone tussen onder- en overdruk waartussen de drukmeter moet staan is meestal aangeduid op de drukmeter, en is te vinden in de gebruiksaanwijzing.

Het onderhoud van een cv-ketel is een verplichting, zowel voor particulieren als bedrijven. Centrale stooktoestellen op gas (aardgas, butaan, propaan) moeten tweejaarlijks een onderhoudsbeurt krijgen.

De CV-ketel bevindt zich in de berging.

**In de appartementen werd een vloerverwarmingssysteem voorzien. In de badkamers is een gewone radiator voorzien.**

### B.4.3 Ventilatie en klimatisatie

Het appartement is voorzien van een centraal **ventilatiesysteem type D**. Bij een ventilatiesysteem van het type D wordt via elektrisch aangedreven ventilatoren verse buitenlucht aangevoerd in de droge ruimtes. De interne luchtstroom van de droge naar de natte ruimtes gebeurt via spleten onder de deurbladen. De afvoer van de vervuilde lucht in de natte ruimtes (badkamer, wc, berging) gebeurt ook door ventilatoren. De gecontroleerde aan- en afvoer van lucht laat toe beide perfect op elkaar af te stemmen.

Het systeem is voorzien van warmterecuperatie. Het basisidee is dat de afgevoerde binnenlucht op een temperatuur is die meestal dicht bij de gewenste binnentemperatuur ligt dan de inkomende buitenlucht. Door het voorzien van een warmte-uitwisseling, zonder de luchtstromen te mengen, kan de buitenlucht in de winter voorverwarmd worden zonder comfortverlies en met energiewinst. Daartoe moeten alle stromen ergens gecentraliseerd worden en is er dus een centrale aanvoer en een centrale afvoer.

Per gebouw (VIIde Olympiadelaan & Julius De Geyterstraat) is er een centrale ventilatie-unit voorzien. Deze bevinden zich op de daken van de desbetreffende gebouwen. Deze units werken automatisch. Beide toestellen hebben een bedieningspaneel, dat zich bevindt in het meterlokaal. Het linker paneel is voor de bediening van het gebouw Julius De Geyterstraat (nr. 175/2201, 175/2301 & 177) en het rechterpaneel van het gebouw VIIde Olympiadelaan (nr. 175/1101, 175/1201, 175/1301 & 175/1401).

**Het systeem mag nooit uitgeschakeld worden.** Dit heeft negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in de woning en de constructie.

Het ventilatiesysteem werd afgeregeld. Dit wil zeggen dat het debiet van de aan- en afgevoerde lucht per ventilatiemondd werd geregeld in functie van de ventilatiebehoefte per ruimte. Er mag niet aan de ventilatieventielen gedraaid worden. Bijkomend mogen de ventielen niet omgewisseld worden tussen de verschillende ruimtes: de ventielen zijn ingesteld voor een welbepaalde ruimte.

Bij het plaatsen van de meubels mogen de ventielen niet afgedekt worden. Indien er toch een meubel voor een ventiel geplaatst zou worden, dan moet het ventilatiekanaal verlengd worden en moet het ventiel in het meubel ingebouwd worden.

### Algemeen:

Een regelmatig onderhoud (door de gebruiker, om de 3 tot 12 maanden) is noodzakelijk:

- reiniging van de mechanische openingen, met inbegrip van de natuurlijke openingen van het systeem,
- de filters minstens om de 3 maanden stofzuigen en minstens één keer per jaar vervangen en indien nodig zelfs vaker. De filters dienen steeds op dezelfde manier terug in de unit geplaatst te worden.

Het is aan te raden na het afwerken van de appartementen (vloerbekleding, schilderwerken,...) de filters van de ventilatoren een eerste keer te vervangen. Dit omdat de filters vervuild worden door het stof van de werken, en zo de luchtkwaliteit kunnen beïnvloeden of de werking van de motor kunnen bemoeilijken.

Het is noodzakelijk om een periodiek onderhoud te laten doen van de installatie (om de 1 tot 4 jaar):

- controle en eventueel reiniging van de kanalen en van de ventilatoren
- controle van de goede werking van het ventilatiesysteem,
- afstelling van het systeem indien nodig (debiëten, ...).

### **Dampkap**

Er werd geen afvoer naar buiten voorzien voor de dampkap. Voor de ventilatie van de woning werd uitgegaan van een systeem D. **In combinatie hiermee dient een dampkap met recirculatie te worden geïnstalleerd.**

### **Droogkast**

Er is geen luchtafvoer voorzien voor de droogkast. **Er dient een condens-droogkast voorzien te worden.**

Luchtafvoeren van droogkasten mogen nooit op de aan- of afvoermonden van de ruimteventilatie aangesloten te worden.

## **B.5 TECHNIEKEN/ELEKTRO**

### **B.5.1 Lichtarmaturen**

Er werd verlichtingsarmaturen geplaatst in de gemeenschappelijke ruimtes en op de private terrassen/tuin. U vindt de technische fiche in het postinterventiedossier. De overige verlichtingsarmaturen dient de koper zelf te plaatsen.

### **B.5.2 Bel en parlofonie**

U vindt de technische fiche en gebruiksaanwijzing in het postinterventiedossier.

### **B.5.3 Telecom: aansluitingen televisie, internet en telefonie**

AG VESPA heeft stopcontacten voorzien voor telefoon, internet en televisie. Op de plannen werd aangeduid waar zich deze stopcontacten bevinden.



De aansluitingen op het net werden niet voorzien. Deze dienen door de koper te gebeuren, met de maatschappij van zijn keuze.

De kabels van Telenet en Proximus werden binnen gebracht in het meterlokaal. Bij de aanvraag van een nieuwe aansluiting (door de koper) komt Telenet of Proximus de installatie verder afwerken.

### **B.5.4 Lift**

De technische fiche van de lift en het keuringsverslag van de lift is terug te vinden in het PID. De lift is uitgerust met een GSM-module. Hiervoor werd een abonnement afgesloten. Dit abonnement zal overgedragen worden bij de eerste Algemene vergadering.

Voor de lift dient een onderhoudscontract te worden afgesloten door de mede-eigenaars.

### **B.5.5 PV panelen**

Op de daken van beide gebouwen (Vilde Olympiadelaan & Julius De Geyterstraat) staan zonnepanelen. Deze panelen zijn geïnstalleerd voor stroomgebruik in de appartementen. Per appartement werden welbepaalde PV panelen toegewezen. Elk appartement heeft een eigen omvormer, welke in de berging (in het appartement) staat.

De gebruiksaanwijzing van de zonnepanelen en omvormer zijn terug te vinden in het postinterventiedossier.

## **B.6 OMGEVINGSWERKEN**

### **B.6.1 Buitenverharding**

AG VESPA heeft tuinaanleg voorzien in de gemeenschappelijke tuin.

De tuin van de Julius De Geyterstraat 177 is door de koper zelf aan te leggen.

## **B.7 ONDERHOUD**

Volgende onderhoudscontracten zijn verplicht af te sluiten door de syndicus voor:

- CV-ketel (tweejaarlijks)
- Lift
- branddetectie-installatie / brandcentrale (tweejaarlijks)
- ...

Volgende onderhoudscontracten zijn niet verplicht maar worden wel aanbevolen. Deze zijn ook af te sluiten door de syndicus:

- ventilatiesysteem
- brandblussers
- noodverlichting
- anti-graffiti van de gevel
- groendak
- groenaanleg
- ...



VINÇOTTE vzw

Erkend Controleorganisme | Externe dienst voor technische controles op de werkplaats  
Maatschappelijke zetel: Jan Olieslagerslaan 35 • 1800 Vilvoorde • België  
BTW: BE 0402.726.875 • RPR Brussel • BNP Paribas Fortis: BE 25 2100 4144 1482 • BIC: GEBABEBB

Verslag nr.:

124675

- Bollebergen 2a bus 12, 9052 Gent
- Jan Olieslagerslaan 35, 1800 Vilvoorde
- Noordersingel 23, 2140 Antwerpen
- Rue Phocas Lejeune 11, 5032 Gembloux

Tel: +32 9 244 77 11  
Tel: +32 2 674 57 11  
Tel: +32 3 221 86 11  
Tel: +32 81 432 611

gent@vincotte.be  
brussels@vincotte.be  
antwerpen@vincotte.be  
gembloux@vincotte.be



N 392791

Resi code:

1

VERSLAG: ELEKTRISCHE INSTALLATIES OP LAAGSPANNING EN OP ZEER LAGE SPANNING (Boek 1 – KB 8/09/2019) – ALG. DIRECTIE ENERGIE

Verantwoordelijke uitvoering van het werk:

Installatie:

Eigenaar / Uitbater / Beheerder:

Naam, voornaam: <u>Electric Berlels</u>	Naam, voornaam: <u>AG Verpa</u>	Naam, voornaam: <u>Sommen H</u>
Ident. Kaart nr.:	Adres: <u>J. de Geeststraat 175 bus 201</u>	Adres: <u>Willemsstraat 9</u>
BTW nr.: <u>BE 0419.944.474</u>	Post nr. + Stad: <u>Antwerpen</u>	Post nr. + Stad: <u>Balen</u>
	Tel.: <u>1</u>	Tel.: <u>1</u>

Basis van het onderzoek: Boek 1 – KB 8/09/2019 (BS 28/10/2019) ("AREI") 0

<input checked="" type="checkbox"/> Gelijkvormigheidscontrole vóór ingebruikname – nieuwe installatie (6.4.)	<input checked="" type="checkbox"/> Woonenheid	<input type="checkbox"/> Vóór 1/10/1981
<input type="checkbox"/> Gelijkvormigheidscontrole vóór ingebruikname – belangrijke wijziging/uitbreiding (6.4.)	<input type="checkbox"/> Werkenheid	<input type="checkbox"/> Tussen 1/10/1981 & 1/06/2020
<input type="checkbox"/> Controlebezoek (6.5.)	<input type="checkbox"/> Werfinstallatie	<input checked="" type="checkbox"/> Vanaf 1/06/2020
<input type="checkbox"/> Controlebezoek verzwaaring aansluiting oude installatie (8.4.1.)	<input type="checkbox"/> Gemeenschappelijke delen van residentieel geheel	
<input type="checkbox"/> Controlebezoek verkoop oude installatie (8.4.2.)	<input type="checkbox"/> Technische lokalen van een residentieel geheel	
<input type="checkbox"/> Vrij controlebezoek oude installatie (8.4.3. of 8.4.4.)	<input type="checkbox"/> Gedecentraliseerde productie-installatie	
Afwijkingen Deel 8:	<input type="checkbox"/> Toegepast	<input type="checkbox"/> Niet toegepast
	<input type="checkbox"/> Andere installatie:	

Algemene gegevens elektrische installatie: Document begin van de uitvoering 01/06/2020: nr. Datum

Gegevens verdeler	EAN <u>541449200007389228</u>	<input type="checkbox"/> EAN niet meegedeeld	<input type="checkbox"/> kWh meter niet geplaatst
Naam verd.	kWh meter nr.: <u>246384</u>	meterstand dag: nacht: kWh excl. nacht meter:	
	Bescherming aansluiting (A): <input type="checkbox"/> 020 <input type="checkbox"/> 025 <input type="checkbox"/> 032 <input type="checkbox"/> 040 <input type="checkbox"/> 050 <input type="checkbox"/> 063 <input type="checkbox"/> 080 <input type="checkbox"/> 100	nr. meterstand:	
Gegevens installatie	Ontworpen voor U <sub>N</sub> : <input checked="" type="checkbox"/> mono 230 V <input type="checkbox"/> 3x230 V <input type="checkbox"/> 3N400 V	Type aardelektrode: <input type="checkbox"/>	
	Maximale nominale stroom (A): <input type="checkbox"/> 020 <input type="checkbox"/> 025 <input type="checkbox"/> 032 <input checked="" type="checkbox"/> 040 <input type="checkbox"/> 050 <input type="checkbox"/> 063 <input type="checkbox"/> 080 <input type="checkbox"/> 100	<input checked="" type="checkbox"/> Aardingslus <input type="checkbox"/> pen / baar	
	Voedingsleiding hoofdbord: <u>4</u> mm <sup>2</sup> - Type: <u>XGB</u>	Aardverbindingst.: <input checked="" type="checkbox"/> TT <input type="checkbox"/>	
Beschrijving installatie	Algemene differentieelstroominrichting: <u>40 A / 300 mA</u>	Aantal borden: <u>1</u>	Aantal eindstroombanen: <u>18</u>
<input checked="" type="checkbox"/> Zie bijlage(n)			

Metingen - testen - controles - verzegeling:

<input checked="" type="checkbox"/> Rechtstreekse aanraking	<input checked="" type="checkbox"/> Onrechtstreekse aanraking	<input checked="" type="checkbox"/> Montage	<input type="checkbox"/> Verplaatsb. materieel	<input checked="" type="checkbox"/> Vast materieel	<input checked="" type="checkbox"/> >/doorsnede	<input checked="" type="checkbox"/> Schema's
<input checked="" type="checkbox"/> Aardingsweerstand <u>1,04</u> Ω	<input checked="" type="checkbox"/> Algemeen isolatieniveau <u>150</u> MΩ	<input type="checkbox"/> Controle foutlus	<input checked="" type="checkbox"/> Continuïteit (equipot., PE)	<input type="checkbox"/> Test diff.	Alg. diff.: <input type="checkbox"/> was verzegeld <input checked="" type="checkbox"/> werd verzegeld <input type="checkbox"/> werd niet verzegeld <input type="checkbox"/> kan niet verzegeld worden	
				Schema's en plannen getekend: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee		

Inbreuken - Opmerkingen (voor de betekenis van eventuele codes: zie keerzijde)

Vastgestelde inbreuken Nieuwe installatie	<input checked="" type="checkbox"/> Nihil
Vastgestelde inbreuken Bestaande installatie	<input checked="" type="checkbox"/> Nihil
Opmerkingen	<u>breuken, leidkamer, PV, verlichting en andere toestellen nog niet geplaatst</u>

Besluit:

- De elektrische installatie voldoet aan de voorschriften van Boek 1 (KB 8/09/2019).
- De elektrische installatie voldoet niet aan de voorschriften van Boek 1 (KB 8/09/2019).

Een nieuwe controle moet worden uitgevoerd vóór

29/10/20

door hetzelfde erkend organisme (\*).

Agent bezoeker:

Naam: Hens T Agent nr.: 3053 Datum: 29/10/20

Voor de directeur generaal: Handtekening

Bijlage(n):  Situatieplan(nen): 1  Eëndraadsschema('s): 2

- Dit verslag dient bewaard te worden in het dossier van de elektrische installatie en dit dossier dient elke wijziging aangebracht aan de elektrische installatie te vermelden.  
- De Federale Overheidsdienst Economie dient onmiddellijk ingelicht te worden over elk ongeluk aan personen overkomen en rechtsstreeks of onrechtsstreeks te wijlen aan de aanwezigheid van elektriciteit.  
- De controle heeft enkel betrekking op de zichtbare en toegankelijke delen van de installatie.  
- Op basis van de ter plaats verkregen informatie is het niet mogelijk de datum van realisatie van de elektrische installatie vast te stellen.  
- Wij raden U aan om het (de) schema('s) te vervolledigen voor de delen die niet zichtbaar waren tijdens onze controle. In geval van twijfel over de veiligheid van deze elementen, nodigen we u ten zeerste uit om een bijkomende controle te laten uitvoeren.  
- De werken, nodig om de inbreuken te doen verdwijnen die opgemerkt werden tijdens het controlebezoek, moeten zonder vertraging uitgevoerd worden en alle maatregelen moeten getroffen worden opdat de inbreuk zijnde installatie, indien ze in dienst blijft, geen gevaar vormt voor personen en goederen. Indien bij het nieuw controlebezoek, na max. 1 jaar, wordt vastgesteld dat er nog inbreuken overblijven, moet het erkend organisme een kopie van het verslag van het controlebezoek sluren naar de Algemene Directie Energie die belast is met het hoog toezicht op de huishoudelijke elektrische installaties.

**A. ISOLATIE**

- 1103 De isolatieweerstand van deze kring (ZLS) is onvoldoende en dient op een waarde gebracht te worden die hoger is dan 250.000 Ohm (B1: 6.4.5.1.; B3: 6.4.5.2.)
- 1104 De isolatieweerstand van deze kring is onvoldoende en dient op een waarde gebracht te worden die hoger is dan 500.000 Ohm (B1: 6.4.5.1.; B3: 6.4.5.2.)

**B. AARDING**

- 1201 Een aarding verzwezenlijken overeenkomstig de voorschriften (B1: 4.2.3.; 5.4.2.; 5.4.3.; B3: 4.2.3.; 5.4.2.; 5.4.3.)
- 1202 Afwezigheid van aardingslus onder de fundering. Een afwijking moet aangevraagd worden aan de FOD Economic, KMO, Middenstand en Energie, Bestuur, Ministerie van Landbouw, Natuur en Landschap (tel. 02 206 44 11 (B1: 4.2.3.2.; 5.4.2.1.))
- 1203 De waarde van de spreidingsweerstand van de aarding dient kleiner te zijn dan 30 Ohm (B1: 4.2.4.3.)
- 1205 De waarde van spreidingsweerstand is niet aangepast aan de gevoeligheid van de gepaste differentieelschakelaar (niet-huishoudelijke installatie) (B1: 4.2.4.4.; B3: 4.2.3.)

- 1206 Aarding is verzwezenlijkt door gebruik van water- en/of gasleidingen. Een aarding verzwezenlijken conform de voorschriften (B1: 4.2.3.; 5.4.2.; 5.4.3.; B3: 4.2.3.; 5.4.2.; 5.4.2.)
- 1208 De aardingeleiding (verbinding tussen de aardelektroden en de hoofd-aardingsstelsel) uitvoeren met een doorsnede van minstens 16 mm<sup>2</sup> of koper (B1: 5.4.2.2.; B3: 5.4.2.2.) met geelgroene isolatie (B1: 5.1.6.2.; B3: 5.1.6.2.)
- 1209 De aansluiting van de equipotential- en/of de beschermingsgeleiders is uit te voeren d.m.v. las- of klemverbinding (B1: 5.4.3.4.; 5.4.3.5.; B3: 5.4.3.4.; 5.4.3.5.)
- 1210 Een demonieerbaar aansluitstuk (aardingsontdoetbreker) dient aangebracht te worden in de aardeleiding ten einde de meting van de verspreidingsweerstand mogelijk te maken (B1: 2.5.5.4.3.5.; B3: 2.5.5.4.3.5.)
- 1211 Een demonieerbaar aansluitstuk (aardingsontdoetbreker) moet steeds gemakkelijk toegankelijk zijn (art. 15, 66.01B1.; 5.1.5.; 4.2.3.3.; 5.4.2.1.; B3: 5.1.5.)

**C. EQUIPOTENTIALVERBINDINGEN**

- 1301 Een hoofd-equipotentialverbinding is te installeren en te verbinden (B1: 4.2.3.2.; 4.2.3.4.; 1302 De aansluitingen van de hoofd-equipotentialverbindingen (wasm-, gasleiding, vertrek- en hoofd-voeding van verwarming) dienen verzwezenlijkt te worden (B1: 4.2.3.2.; B3: 4.2.3.2.)
- 1303 Hoofd-equipotentialgeleiders met een doorsnede van min. 6 mm<sup>2</sup> met geelgroene isolatie (B1: 5.1.6.2.; 5.4.4.1.; B3: 5.1.6.2.; 5.4.4.1.)
- 1304 Bijkomende equipotentialverbindingen in de badkamer of douche is (zijn) te installeren (B1: 7.1.4.4.)
- 1305 De plaatsing van bijkomende equipotentialverbinding(en) in de badkamer of douche is (zijn) te verwijderen (B1: 7.1.4.4.)
- 1306 Bijkomende equipotentialverbinding(en) verzwezenlijken met geelgroene geleider(s), doorsnede minstens 4 mm<sup>2</sup> (of 2.5 mm<sup>2</sup> onder bus) (B1: 5.1.6.2.; 5.4.4.2.; B3: 5.1.6.2.; 5.4.4.1.; B3: 5.4.4.1.)
- 1307 De doorsnede van de hoofd-equipotentialverbindingen dient aangepast te worden (B1: 5.4.4.1.; B3: 5.4.4.1.)
- 1308 De continuïteit van de equipotentialverbindingen dient verzekerd te worden (B1: 5.4.4.; B3: 5.4.4.)
- 1309 De kleurcode werd niet nageleefd. Geleider met geelgroene isolatiekleur is te voorzien voor de equipotentialverbindingen (B1: 5.1.6.2.; 5.4.4.; B3: 5.1.6.2.; 5.4.4.)
- 1310 De doorsnede van de bijkomende plaatselijke equipotentialverbinding(en) dient aangepast te worden (B1: 5.4.4.2.; B3: 5.4.4.2.)

**D. DIFFERENTIEEL**

- 1401 Een verzegelbare algemene differentieelschakelaar dient geplaatst te worden aan het begin van de installatie (B1: 4.2.4.3.)
- 1402 Een algemene differentieelschakelaar met een nominale stroom (In) van minstens 40 A en een gevoeligheid van maximum 300 mA dient geplaatst te worden (B1: 4.2.4.3.; 5.3.5.1.)
- 1405 De nominale stroomsterkte van de differentieelschakelaar dient aangepast te zijn aan de overstroombeveiliging (B1: 4.4.1.1.; 5.3.5.3.; B3: 4.4.1.1.; 5.3.5.3.)
- 1406 Een afzonderlijke differentieelschakelaar met een gevoeligheid van 30 mA plaatsen voor de installaties van badkamers (B1: 4.2.4.3.)
- 1407 Een afzonderlijke differentieelschakelaar met een gevoeligheid van 30 mA plaatsen voor wasmachine, vaatwasmachine en/of droogkast en gelijkaardige toestellen (B1: 4.2.4.3.)
- 1408 De algemene differentieelschakelaar dient aan het begin van de installatie (nominale stroomsterkte van kWh-meter) geplaatst te worden. Vername de bescherming tegen onrechtmatige aantasting van de verzekerde bij gebruik van ladingen van klasse I (Vb: XCVB; VFB; EXAAB; EVAVB) (B1: 4.2.3.1.; 4.2.4.3.; B3: 4.2.3.1.)

**E. SCHEMAS**

- 1501 Eendradenschema(s) van de installatie is (zijn) te voorzien (B1: 3.1.2.; 9.1.1.; 9.1.2.; B3: 1502 Schematische(s) van de installatie is(zijn) te voorzien (B1: 9.1.2.)
- 1503 Eendradenschema(s) aanpassen in overeenstemming met de werkelijkheid (B1: 3.1.2.; 9.1.1.; 9.1.2.; B3: 3.1.2.; 9.1.1.)

**F. ELEKTRISCHE BOORD**

- 1601 De nominale spanning dient duidelijk vermeld te worden op een cordselektrode gekozen plaats
- 1602 Picogram "vervangswaam" dient op dezelfde wijze aangebracht te worden
- 1414 Bijkomende differentieelschakelaar(s) met een gevoeligheid van 30 mA plaatsen (waarde van de verspreidingsweerstand van de aarding Ra > 30 Ohm) Op de bestaande differentieelbeveiliging zijn twee of meer kringen met meer dan 16 contactdozen aangesloten (B1: 4.2.4.3.)

- 1506 Minstens twee stroomkringen voor de verlichting te voorzien (B1: 5.5.5.2.)
- 1601 Het schakelbord op ongeveer 1,50 m boven de vloer plaatsen (B1: 5.3.5.1.; B3: 5.3.5.1.)
- 1602 De toegankelijkheid van het schakelbord is te verbeteren (B1: 5.3.5.1.; B3: 5.3.5.1.)
- 1603 Het schakelbord dient vervangen te worden, de beschermingsgraad tegen rechtsreeks aantasting is onvoldoende (B1: 5.3.5.1.; B3: 5.3.5.1.)
- 1604 Het verdelbord is te voorzien van een achterwand (B1: 5.3.5.1.; B3: 5.3.5.1.)
- 1605 Deur of afschermplaat van het schakelbord (teugplaatjes). Aantasting van make onder spanning staande delen is mogelijk (B1: 4.2.2.3.; 5.1.4.; 5.3.5.1.; B3: 4.2.2.2.; 5.1.4.)
- 1606 De genaakbaar, naakte onder spanning staande delen zijn niet op een afdoende wijze afgeschermd (B1: 4.2.2.3.; 5.1.4.; B3: 4.2.2.2.; 5.1.4.)

- 1607 De niet-gebruikte invoeringen van het schakelbord of kast dienen afgedicht te worden (B1: 4.2.2.3.; 5.1.4.; 5.3.5.1.; B3: 4.2.2.2.; 5.1.4.; 5.3.5.1.)
- 1608 Een algemene afloegschakelaar te voorzien (B1: 5.3.5.1.; B3: 5.3.5.1.)
- 1610 De aansluiting van de stroomkringen en/of apparatuur, aansluitklemmen, enz. dient aangebracht of vervolledigd te worden (B1: 2.8.1.; 3.1.3.; 5.3.6.1.; 5.3.6.2.; B3: 2.8.1.2.)
- 1611 De aangepaste aardleidingen stempelen met overeen met die van de schemas (B1: 3.1.3.) 9.1.1.; B3: 3.1.3.; 9.1.1.)
- 1612 Automatische schakelaar(s), condactor(en) dienen geïsoleerd te worden volgens de instructies van de fabrikant (B1: 1.4.; 2.8.1.; 3.2.2.4.; 5.3.6.1.; 5.3.6.2.; B3: 1.4.; 2.8.1.2.; 3.2.2.4.)
- 1702 In meetafsluitingen is de smeltevrijheid of éénpolige automaat in de nulgeleider te verwijderen of is de beveiliging van de betrokken kringen te vervangen door afloegautomaten (B1: 4.4.4.7.; B3: 4.4.5.6.)

- 1703 De stroomkring(en) moeten te uitgevoerd worden dat hij (zij) niet omgewild door andere stroombanen gevuld kan (kunnen) worden. De kringen aangesloten op meerdere stroombanen zijn te scheiden (B1: 3.2.4.1.; B3: 3.2.5.1.)
- 1704 De smeltevrijheidshouders of houders van automatische schakelaars dienen voorzien te worden van calibretoelichtingen (B1: 5.3.5.5.; B3: 5.3.5.5.)
- 1706 De overdrigde zekeringen (moeten) vervangen worden (B1: 9.5.; B3: 9.5.)
- 1707 De overdrigde automaten (moeten) vervangen worden (B1: 9.5.; B3: 9.5.)
- 1708 De nominale stroomsterkte (In) van de beveiliging dient aangepast te worden aan de toegelate stroomsterkte van de stroomafwaarts geleidende leiding en/of verbruiker (B1: 4.4.1.1.; 4.4.1.5.; 4.4.3.2.; B3: 4.4.1.1.; 4.4.1.5.; 4.4.4.2.)
- 1709 De leidingen waarvan de doorsnede van de geleider 1 mm<sup>2</sup> bedraagt, moeten door smeltevrijheden met een nominale stroomsterkte (In) van maximum 6A of automaten van maximum 10A beschermd worden (B1: 8.2.1.)
- 1805 De leidingen waarvan de doorsnede van de geleiders minder dan 1 mm<sup>2</sup> bedraagt, moeten verwijderd of vervangen worden of voorzien te worden van een afdoende beveiliging voor de betrokken toepassing (B1: 8.2.1.)

- 1806 De stroomkring(en) voor de contactdozen moeten uitgevoerd worden met leidingen met een minimale doorsnede van 2,5 mm<sup>2</sup> te minimale coördinate van 1,5 mm<sup>2</sup> is enkel toegelaten voor stroombanen die geen contactdozen bevatten (B1: 5.2.1.1.; B3: 5.2.1.1.)
- 1807 Gemiddelde stroomkringen - verlichting en contactdozen (moeten) uitgevoerd worden met leidingen met een minimale doorsnede van 2,5 mm<sup>2</sup> (B1: 5.2.1.2.; B3: 5.2.1.1.)
- 1808 De volgende toestellen aan exclusief toegelende stroombanen: de wasmachine / de afwasmachine / de droogkast / het elektrisch fornuis / de elektrische kookplaat / de elektrische oven / eik (verplaatsbaar) toestel met vaste standplaats met Pnom = 2600 W. De toestellen van een elektrische verwarming met vaste standplaats worden gevoerd door een of meerdere exclusief toegelende stroombanen.
- 1809 De doorsnede van de elektrische leidingen bestemd voor de voeding van deze elektrische toestellen of machines wordt in functie van het vermogen van deze elektrische toestellen of machines gekozen (B1: 5.2.1.2.)

**G. DE BESCHERMINGSGELEIDER**

- 1214 De beschermingsgeleider (PE) over de hele installatie verdelen (B1: 4.2.4.3.; 5.4.3.6.; B3: 5.4.3.6.)
- 1215 Beschermingsgeleider(s) (PE) is (zijn) te voorzien in een doorsnede van minstens 4 mm<sup>2</sup> (adaptersleutel geleidings) indien niet mechanisch beschermd of met een doorsnede van minstens 2,5 mm<sup>2</sup> (adaptersleutel geleidings) onder bus (B1: 5.4.3.2.; B3: 5.4.3.2.)

- 1216 De continuïteit van de beschermingsgeleider(s) naar de aarde dient verzekerd te worden (B1: 5.4.3.5.; B3: 5.4.3.5.)
- 1218 Contactdozen (moeten) de aardingspunten dient aangesloten te worden op de aarding (B1: 5.3.5.2.)

- 1219 Het verbruiksnetwerk met geleidend omhulsel en enkel basisisoleer (Klasse II) moet d.m.v. een beschermingsgeleider (PE) met geelgroene (isolatiekleur) aangesloten worden op de aarding (B1: 2.4.3.; 5.4.3.6.; B3: 2.4.3.; 5.4.3.6.)

**H. KLEURCODE EN LEIDINGEN**

- 1031 Wijf raden u aan de niet-gebruikte leidingen te verwijderen
- 1033 De niet-gebruikte leidingen verwijderen of aan de uitwendige isoleren
- 1802 Wanneer er een geleider met blauwe adersisolatie gebruikt wordt, moet die voor "nuldgeleider" gereserveerd worden indien deze aanwezig is in de kring (B1: 5.1.6.2.; B3: 5.1.6.2.)
- 1805 De leiding(en) is (zijn) te bevestigen met aangepaste bevestigingsmiddelen (B1: 5.2.2.5.2.9.5.; B3: 5.2.2.5.2.9.4.)
- 1810 De niet-gepaste kabel(s) moeten mechanisch beschermd worden waar ze aan beschadiging of schokken blootgesteld zijn (doorgang van muur en plafond, enz.) (B1: 5.2.1.5.5.2.9.5.; B3: 5.2.1.5.5.2.9.4.; 7.1.6.5.)
- 1811 De kabels van het type XVE, VVB en/of CVC/VB moeten mechanisch beschermd worden op de aan beschadiging blootgestelde plaatsen op of in de buurt van 10 cm boven de vloer (B1: 5.2.1.5.; B3: 5.2.1.5.)
- 1813 De aanbevolen trajecten in de muur van de lokalen moeten in acht genomen worden bij het monteren van niet-in bus geplaatste kabels van het type XVB of VVB (B1: 5.2.9.10.; B3: 5.2.9.10.)
- 1815 De geleiders van het type VDB moeten in daarvoor bestemd buizen/kabelgoot geplaatst worden (B1: 5.2.9.3.; B3: 5.2.9.3.)
- 1818 De elektrische leidingen op voldoende afstand van alle andere niet elektrische leidingen plaatsen (B1: 5.2.8.; B3: 5.2.9.2.)
- 1819 Het gebruik van contactdozen (stekkers) is enkel toegelaten bij aansluiting van stroom op de vaste installatie (B1: 5.2.6.2.; B3: 5.2.6.2.)

**I. TOESTELLEN**

- 1091 Schakelaar, contactdoos of afkadoos herschikket en/of opnieuw bevestigen
- 1222 De verbindingen verzwezenlijken in verbindingen of afkadozen, aan de klemmen van schakelaars, contactdozen, in pindozzen van verlichtings toestellen (B1: 5.2.6.1.; B3: 5.2.6.1.)
- 1902 Indien de onderbreking van de stroombaan uitgevoerd wordt door een automatische afkadoos, moet deze schakelaar de fase onderbreken en niet de nulgeleider (B1: 5.5.4.; B3: 5.5.4.)
- 1903 De schakelaar die een stopcontact met een nominale stroomsterkte groter dan 16 A daarvan moet alle actieve geleiders onderbreken (B1: 5.5.4.; B3: 5.5.4.)
- 1904 De schakelaars en de contactdozen die in de wanden ingebouwd zijn, moeten in aangepaste muurcontacten of blokken geplaatst zijn (B1: 5.5.5.2.; 5.5.5.4.; B3: 5.5.5.2.; 5.5.5.4.)
- 1908 Contactdozen conform NBN C61-112, met kinderbeveiliging en aardingscontact plaatsen (B1: 4.2.3.; 4.2.2.3.; 5.3.5.2.; B3: 1.4.2.3.; 4.2.2.2.)
- 1907 Plaats de op een wand bevestigde contactdozen op een vlakke wand. Het oorzicht op het vloeroppervlak, met de as van uitsparing op een hoogte van minstens 25 cm in volcig lokalen en 15 cm in droge lokalen (B1: 5.5.5.2.; B3: 5.5.5.2.)
- 1908 Het materiaal moet gekozen en geplaatst worden overeenkomstig de uitvoering invoeder (B1: 5.1.4.; B3: 5.1.4.)
- 1909 Gebruik materiaal met een beschermingsgraad die minstens IPXX-D is (B1: 5.4.4.2.3.; B3: 5.1.4.; 4.2.2.2.)
- 1911 De beschermingsgraad (IP) van het elektrische materiaal dat in de badkamer geplaatst is moet aangepast zijn aan het volume waarin het geïnstalleerd is (B1: 5.1.4.7.; 7.1.3.)
- 1914 De toestellen zonder aardingsmogelijkheid en enkel basisisoleer moeten toegelaten voo gebruik in huishoudelijke en gelijkaardige installaties (Klasse 0 B1: 2.3.; 4.2.4.3.; B3: 1.4.2.2.5.1.3.1.; B3: 1.4.2.1.; 1.4.2.2.; 5.1.3.1.)
- 1915 De vast opgestelde elektrische verwarminngstoestellen zijn niet geïnstalleerd (B1: 5.4.6.4.)
- 1916 De gegevens van het toestel of de machine zijn onbeschikbaar of onvolledig geleve om er nodige informatie te bezorgen ten einde van de juiste toewijzing te onvoorzien (B1: 1.4.2.1.1.4.2.2.5.1.3.1.; B3: 1.4.2.1.; 1.4.2.2.; 5.1.3.1.)

**J. BRANDBEVEILIGING**

- 1112 Een overstroombeveiliging aanbrengen in de secundaire kring van de transitie (B1: 4.4.1.1.4.4.1.; B3: 4.4.1.1.; 4.4.2.1.)
- 1921 De transformator(en) geplaatst in een omgevingstemperatuur die te toegelaten waarde overschrijdt dient(en) verplaatst te worden of de afkoelingsvoorwaarden zijn te verbeteren (B1: 5.1.1.2.; 5.3.6.2.; B3: 5.1.1.2.; 5.3.6.1.)
- 1922 Het toestel in de nabijheid van brandbare materialen dient verplaatst te worden, brandgevaar (B1: 4.3.5.5.; B3: 4.3.5.5.)
- 1923 Toestellen zonder bodem moeten bevestigd worden op aangepaste montagesleutel (schakelaar, contactdoos, verlichtingsstoel,...) (B1: 4.3.3.5.; 5.3.4.2.; 5.3.5.2.; B3: 4.3.3.5.)

[\*] Indien figuren dat tweede bezoek wordt vastgesteld dat er nog inbreuken overblijven, moet het erkend organisme een kopie van het contract/bezoek sturen naar de Algemene Directie Energie die belast is met het hoog toezicht op de huishoudelijke elektrische installaties.

U heeft de verplichting de met het toezicht belastte ambtenaar van de Federale Overheidsdienst die Energie onder zijn bevoegdheid heeft, onmiddellijk in de lichten over elk mogelijk aan de hand van de aanwijzing van elektriciteit.

# Verkoopovereenkomst – Julius De Geyterstraat 175-2301, 2020 Antwerpen

## TUSSEN

1.

Het **Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen**, in het kort **AG Vespa**, met zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25 ondernemingsnummer 0267.402.076, rechtspersonenregister Antwerpen.

Opricht bij gemeenteraadsbesluiten van de gemeenteraad van Antwerpen op zestien september tweeduizend en twee (jaarnummer 1816) en zestien december tweeduizend en twee (jaarnummer 2787). Bij besluit van zeven januari tweeduizend en drie, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van zeventwintig maart tweeduizend en drie, pagina 14821, heeft de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken zijn goedkeuring gehecht aan de oprichting van het Autonoom Gemeentebedrijf voor Patrimoniumbeheer en Stadsprojecten Antwerpen. De statuten werden laatst gewijzigd bij besluit van de gemeenteraad van zesentwintig april tweeduizend éénentwintig. Op twintig januari tweeduizend en drie verwierf het autonoom gemeentebedrijf rechtspersoonlijkheid door de installatievergadering van de raad van bestuur.

Hier vertegenwoordigd door haar directiecomité gemachtigd tot aanvaarding van de bieding bij besluit van de raad van bestuur van AG Vespa van 25 februari 2022.

Hierna genoemd "**de verkoper**".

De verkoper verklaart voor de totaliteit eigenaar te zijn van het hierna beschreven eigendom.

2.

.....  
.....  
.....  
.....

Hierna genoemd "**de koper**".

## IS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

De verkoper verkoopt aan de koper, die aanvaardt het volgende onroerend goed:

### I. Beschrijving van het eigendom

#### Stad Antwerpen, 9<sup>de</sup> afdeling,

In het gebouwencomplex 'Jules', met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen Julius De Geyterstraat 175-177, 2020 Antwerpen, volgens titel gekend sectie I, nummers 2362C5, 2362L12, 2362M12, 2362P17 en 2362V11 met een kadastrale oppervlakte van

Para(a)f(en):

tweehonderdvierenzeventig vierkante meter (274 m<sup>2</sup>) en thans ten kadaster gekend sectie I, nummer 2362G18 P0000:

**het appartement, genummerd 175/2301 (perceelnummer I 2362G18 P0006)**

**omvattende:**

In privatieve en uitsluitende eigendom:

- Op de 3de verdieping: een inkomhal, toilet, badkamer, 1 slaapkamer, technische ruimte, berging, leefruimte (eet-zitruimte met open keuken) en terras.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- 238/2000sten (tweehonderdachtendertig tweeduizendsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Het eigendom is gekend onder perceelsidentificatienummer **I 2362G18 P0006**.

Zoals dit eigendom beschreven wordt in de statuten van het gebouw, opgemaakt door notaris Ellen Verhaert te Antwerpen op 9 juni 2022.

Hierna genoemd "**het eigendom**".

De koper verklaart het eigendom grondig bezichtigd te hebben en er geen verdere omschrijving van te wensen.

*De kadastrale gegevens gelden louter ten titel van inlichting en zijn niet bindend.*

## **II. Prijs**

Deze verkoop gebeurt tegen een prijs van **194.000,00 EUR** te betalen als volgt:

- a. een voorschot van tien procent door betaling via overschrijving op rekeningnummer IBAN BE37 0910 1270 6928 (BIC GKCCBEBB) van AG Vespa uiterlijk binnen de week vanaf heden. Na ontvangst van voormeld voorschot wordt de verkoopovereenkomst ter aanvaarding aan het directiecomité van AG Vespa voorgelegd. De intresten op dit voorschot komen de verkoper toe. Bij niet vervulling van de hierna vermelde opschortende voorwaarden, zal het door de koper betaalde voorschot van tien procent terugbetaald worden aan de koper.
- b. het saldo bij het ondertekenen van de authentieke akte.

## **III. Algemene voorwaarden**

Voor zover er hierna niet uitdrukkelijk van afgeweken wordt, zijn op deze verkoop "de algemene verkoopvoorwaarden toepasselijk op verkoop van stadseigendommen, waarvoor AG Vespa gemachtigd is om op te treden en op verkoop van eigendommen toebehorende aan AG Vespa" van toepassing. De koper verklaart uitdrukkelijk een kopie van de algemene voorwaarden ontvangen te hebben en hiervan geen verdere

opsomming in deze overeenkomst te verlangen. Een exemplaar van de algemene voorwaarden wordt aan deze overeenkomst en aan de authentieke akte **gehecht**, na door iedereen te zijn geparafeerd en getekend.

#### **IV. Bijzondere voorwaarden**

Bij wijze van aanvulling en/of afwijking op de algemene verkoopvoorwaarden worden de volgende bijzondere voorwaarden bedongen:

##### **Staat**

In aanvulling en/of afwijking op artikel 2.2 van de algemene verkoopvoorwaarden wordt het volgende bepaald:

Het eigendom werd voorlopig opgeleverd op 10 mei 2022. De voorlopige oplevering dekt de zichtbare gebreken van de opgeleverde delen. Indien de aannemer nog werken zoals vermeld in het proces-verbaal van voorlopige oplevering moet uitvoeren, heeft de verkoper de bevoegdheid deze werken op te volgen, goed te keuren, af te keuren, ...

Samen met het eigendom draagt de verkoper aan de koper, de aan het eigendom verbonden kwalitatieve rechten en garanties over die hij zelf van zijn aannemers, ontwerpers en leveranciers heeft gekregen of die hem op basis van wettelijke bepalingen verschuldigd zijn, met de beperkingen die daaraan verbonden zijn, onder meer wat de termijn ervan betreft. Dit houdt onder meer in dat voor de aansprakelijkheidsvorderingen op grond van verborgen gebreken en op grond van de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek de koper zich rechtstreeks tot de aannemer en architect dient te richten. De verkoper behoudt zich onbeperkt het recht voor om voormelde rechten en garanties zelf in eigen naam dan wel voor rekening van de koper uit te oefenen tegen de aannemer, architect en/of ingenieur zonder dat hierdoor de rechten van de koper worden geschaad. Wat betreft het treffen van ambtshalve maatregelen en het afroepen van de borgtocht van de aannemers, ontwerpers en leveranciers, wordt gepreciseerd dat enkel de verkoper, met uitsluiting van de koper, daartoe gerechtigd is.

Verborgene gebreken dienen door de koper, op straffe van verval, per aangetekende brief aan de verkoper te worden gemeld binnen de drie (3) maanden nadat het verborgen gebrek werd of kon worden ontdekt.

##### **1. Eigendomsrecht – ingentreding**

De koper krijgt het eigendomsrecht op het ogenblik van de ondertekening van de authentieke verkoopakte.

De verkoper verklaart dat het eigendom thans niet verhuurd (en onbewoond) is en dat het ter vrije beschikking zal zijn van de koper uiterlijk bij de ondertekening van de authentieke akte.

##### **ZONNEPANELEN**

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte eigendom voorzien is van

zonnepanelen.

### **1bis. Mede-eigendom**

#### **A. Basisakte – Statuten van het gebouw**

De akte inhoudende statuten van het gebouw (omvattende de basisakte en het reglement van mede-eigendom) werd opgemaakt door notaris Ellen Verhaert te Antwerpen op 9 juni 2022, en maakt één geheel uit met de verkoopakte om samen als authentieke akte te gelden.

De koper verklaart:

- kennis te hebben van reeds aangehaalde statuten van het gebouw en verklaart er een kopie van ontvangen te hebben.
- te weten dat hij in alle rechten en plichten van voormelde akten in de plaats gesteld wordt.
- dat hij door het enkele feit eigenaar te zijn van een kavel in voormeld gebouw, van rechtswege deel zal uitmaken van de Vereniging van Mede-eigenaars.

De koper is gehouden:

- alle bepalingen en alle eventuele wijzigingen van de statuten na te leven;
- zich te houden aan alle geldig genomen beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

#### **A. Verdeling gemeenschappelijke kosten - Syndicus van het gebouw**

Er is geen syndicus aangesteld. De gemeenschappelijke lasten zullen door de koper aan de verkoper betaald worden als volgt:

- vanaf de ingentreding voor wat betreft de gewone periodieke lasten. Om deze lasten vanaf de ingentreding tot aan de eerste algemene vergadering te dekken, betaalt de koper een forfaitair bedrag van 60 euro (zestig euro) per begonnen maand. De koper zal hiervoor van de verkoper perkwartaal een afrekening ontvangen;
- vanaf heden voor wat betreft de buitengewone lasten. De buitengewone lasten waartoe de algemene vergadering der mede-eigenaars vóór vandaag beslist heeft en die tot op heden nog niet opeisbaar zijn gesteld, zijn ten laste van de koper.

De verkoper verklaart dat er nog geen syndicus werd aangesteld. Hij verklaart dat er geen gemene kosten bestaan die lastens de koper zouden kunnen vallen, voortspuitende uit beslissingen reeds vroeger genomen, maar waarvan de betaling slechts later opeisbaar wordt. Moest dit wel zo zijn, verbindt de verkoper er zich toe om de koper te vergoeden voor deze kosten.

De verkoper geeft volmacht aan de koper om vanaf heden de algemene vergaderingen

der mede-eigenaars bij te wonen en namens hem te beslissen.

## **2. Erfdienstbaarheden**

De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd en verklaart geen kennis te hebben van enige erfdienstbaarheid, met uitzondering van de erfdienstbaarheden opgenomen in de basisakte met betrekking tot het gebouwencomplex waarvan de koper verklaart een kopie te hebben ontvangen.

De koper treedt dienaangaande in alle rechten en plichten van de verkoper voor zover die bepalingen nog van toepassing zijn.

## **KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)**

Bij nazicht op de KLIM-website is voorschreven eigendom niet gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

## **3. Bodemdecreet**

1. De verkoper verklaart dat het eigendom, voorwerp van deze akte, bij zijn weten géén risicoground is. Daarmee wordt bedoeld dat op het eigendom geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in uitvoering van artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming .

2. De verkoper verklaart de koper, die dit bevestigt, vóór het sluiten van de overeenkomst op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de door de OVAM op 7 november 2021 afgeleverde bodemattest(en).

Deze inhoud is telkens als volgt:

- Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.
- De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicoground is.
- Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.
- Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen 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.”

*Opmerkingen:*

- Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest).
- Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [www.ovam.be/disclaimer](http://www.ovam.be/disclaimer) .
- 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.



- De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

3. De verkoper verklaart met betrekking tot het eigendom 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.

4. De koper verklaart genoeg te nemen met deze verklaringen en met deze informatie en verklaart de verkoper te ontslaan van elke vrijwaring terzake.

#### **4. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna CODEX)**

De verkoper wijst de koper op artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "VCRO" genoemd, waarin alle vergunningsplichtige handelingen omschreven staan. Geen van deze werken of handelingen mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is.

Met het oog op de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1. en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (V.C.R.O), wordt hierbij verwezen naar de stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd op 14, 15 en 17 februari 2023 waarvan de koper verklaart een kopie ontvangen te hebben.

Hieruit blijkt en de verkoper brengt de koper ervan op de hoogte dat:

- 1° voor het eigendom omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt, met name:
  - dossiernummer OMV\_2018044244
  - onderwerp: bouwen van een meergezinswoning met 7 appartementen en slopen van de bestaande bebouwing
  - datum beslissing schepencollege: 14/09/2018
  - Aard beslissing schepencollege: voorwaardelijk vergund
  - dossiernummer: OMV\_2022072975
  - onderwerp: wijzigen voorgevelbreedte en vergroten van de fietsenberging
  - datum beslissing schepencollege: 26/08/2022
  - Aard beslissing: voorwaardelijk vergund
- 2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte eigendom aangeduid wordt door ligging binnen het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen met plannr. 2.12\_10195\_00001 met bestemming: woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14: art 1, °1 punt 3;
- 3° voor het eigendom geen rechterlijke of bestuurlijke handavingsmaatregelen of hangende procedures voor het opleggen van dergelijke maatregelen bestaan.
- 4° er op het eigendom geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.
- 5° op het eigendom geen omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden van toepassing zijn.
- 6° dat het eigendom niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit in het kader van artikel 62, 2° van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

## **5. Risicozone voor overstroming**

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het eigendom volgens de Geopunt-kaart:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied.
- niet gelegen is in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied.
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.
- Niet gelegen is in een signaalgebied.
- De gebouwscore of G-score = D
- De perceelscore of P-score = D

## **6. Bescherming onroerend erfgoed**

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het eigendom niet opgenomen is op één van de vastgestelde inventarissen zoals beschreven in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. De inventaris en de rechtsgevolgen van opname in de inventaris zijn raadpleegbaar op de website [www.onroerenderfgoed.be](http://www.onroerenderfgoed.be).

## **7. Voorkooprechten**

De verkoper verklaart dat, voor zover hem bekend, betreffende dit eigendom geen voorkooprecht geldt in hoofde van enige derde.

## **8. Leegstand**

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het eigendom niet werd opgenomen op de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen, woningen en/of bedrijfsruimten.

## **9. Postinterventiedossier**

Op vraag van de koper of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper bevestigend. Beide partijen bevestigen dat dit dossier aan de koper zal worden overhandigd bij het verlijden van de authentieke akte.

## **10. Elektrische installaties**

De verkoper verklaart dat het eigendom een wooneenheid is in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 (AREI), waarvan de elektrische installatie voor de ingebruikname het voorwerp is geweest van een controle-onderzoek in de zin van het AREI. De verkoper wijst de koper erop dat de herkeuring binnen 25 jaar na 29 oktober 2021 dient te gebeuren.

Bij proces-verbaal van 29 oktober 2021 werd door Vinçotte vzw vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van het reglement.

De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal van de verkoper ontvangen te hebben.

## **11. Energieprestatiecertificaat (EPC)**

De verkoper verklaart over een EPC te beschikken, opgemaakt op 3 juni 2022 door energiedeskundige Pieter de Bleser, met code 11002-G-OMV\_2018044244/EP17584/A001/D02/SD003 en een berekend energieverbruik van 60 kWh/m. De koper verklaart een kopie van het energieprestatiecertificaat van AG Vespa ontvangen te hebben. AG Vespa zal bij het verlijden van de authentieke akte het origineel exemplaar van het

certificaat aan de koper overhandigen.

De koper bevestigt dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om deze overeenkomst te sluiten. In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op een vermindering van de verkoopprijs of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van AG Vespa ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

## **12. Stookolietanks**

De verkoper verklaart dat er in het eigendom geen stookolietank aanwezig is.

## **13. Brochure Projectinformatie**

De koper verklaart kennis te hebben genomen van de brochure Projectinformatie.

## **14. Notariskeuze – datum authentieke akte**

Partijen behoorlijk ingelicht over hun recht om, zonder verhoging van kosten ieder hun eigen notaris aan te duiden - voor zover hun keuze binnen 8 kalenderdagen na heden werd meegedeeld - hebben voor het opstellen van de authentieke akte als notaris aangesteld:

- voor de verkoper: Notaris Ellen Verhaert, Artsen zonder Grenzenstraat 2, 2018 Antwerpen;
- voor de koper: Notaris \*\*\*\*\*

De partijen verbinden zich voor de notaris te verschijnen voor het ondertekenen van de authentieke akte op de datum vastgesteld op voorstel van de instrumenterende notaris en dit binnen drie maanden na de aanvaarding van het aankoopaanbod door het directiecomité van AG Vespa. De authentieke akte wordt op de zetel van de verkoper verleden.

Bij aanvaarding van het aankoopaanbod door het directiecomité van AG Vespa worden de koper en de instrumenterende notaris hiervan schriftelijk in kennis gesteld. De verkoper wijst de koper erop dat het aankoopaanbod slechts ter aanvaarding zal worden voorgelegd voor zover het bedongen voorschot is betaald.

Indien de notariële akte, om redenen eigen aan de koper, niet binnen gezegde termijn verleden wordt is de koper, onverminderd hetgeen hierna is bepaald aan de verkoper een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd van één procent per maand vertraging, van dag tot dag berekend.

## **15. Kosten**

Alle aan deze aankoop verbonden kosten, rechten en erelonen, aandeel in de verkavelings- of basisakte bij eerste verkoop, eventuele B.T.W. en mogelijke kosten van opmeting en plan, zijn voor rekening van de koper. De verkoper levert onder meer het bodemattest en de stedenbouwkundige informatie gratis aan. Zodra de notaris van de koper deze stukken opnieuw aanvraagt, zijn de hieraan verbonden kosten ten laste van

de koper.

Alle wijzigingen in het thans in voege zijnde registratie- en B.T.W.-tarief, hetzij verhoging hetzij verlaging, en alle tegemoetkomingen van overheidswege onder de vorm van toelage, teruggave of anderszins, zijn uitsluitend in het voor- of nadeel van de koper.

#### **15.1. Aandeel in de basisakte**

Deze verkoop betreft een eerste verkoop in het kader van een mede-eigendom. Bijgevolg is de opmaak van een basisakte noodzakelijk. Het aandeel van de koper in de kosten voor de opmaak van deze basisakte bedraagt driehonderdachtenzeventig euro (378,00 euro) Deze kosten worden hetzij door de notaris hetzij door de verkoper aan de koper gefactureerd.

#### **15.2. Aandeel onroerende voorheffing**

De onroerende voorheffing is de jaarlijkse belasting op het kadastraal inkomen van het eigendom. De Algemene administratie der Patrimoniumdocumentatie (AAPD) kent op basis van een geïndividualiseerde schatting een nieuw kadastraal inkomen toe aan elk nieuw gebouwd onroerend goed en aan elk bestaand onroerend goed nadat er ingrijpende verbouwingen aan gebeurd zijn. Dit is ook het geval voor het eigendom dat het voorwerp uitmaakt van deze verkoop. Daar de verkoper door de AAPD nog niet in kennis gesteld werd van het nieuwe kadastrale inkomen, is het pro rata aandeel van de koper in de onroerende voorheffing bij het verlijden van de authentieke akte nog niet gekend. De koper betaalt hiervoor aan de verkoper een provisie van vijfhonderd euro (500,00 euro). Het verschil in min of meer wordt zodra het nieuwe kadastrale inkomen gekend is, tussen partijen verrekend.

#### **Rechtsvorderingen - rechtsgedingen**

De verkoper verklaart dat er m.b.t. het eigendom geen rechtsvorderingen zijn ingesteld noch gedingen hangende zijn.

#### **16. Verklaring pro fisco**

Deze verkoop vindt plaats onder het stelsel van de btw.

Indien de koper aan de gestelde voorwaarden voldoet, komt deze verkoop voor het verlaagde btw-tarief van 6% conform artikel 1 quater, § 3 KB nr. 20 in aanmerking.

AG Vespa wijst er op dat het betalen van btw en/of registratierechten uitsluitend de zaak van de koper is. AG Vespa draagt ter zake geen enkele verantwoordelijkheid. Indien het hoger tarief van btw alsnog zou worden aangerekend verklaart de koper hier zijn eigen zaak van te maken.

De verkoper verklaart dat hij belastingplichtige voor de belasting over de toegevoegde waarde is met als enig nummer 0267.402.076.

### **V. Bijkomende bijzondere voorwaarden**

Op deze verkoop zijn de algemene verkoopvoorwaarden zoals vastgesteld in de modelteksten, goedgekeurd door het directiecomité van AG Vespa in zitting van 28

augustus 2017 van toepassing. In afwijking en/of in aanvulling op deze algemene verkoopvoorwaarden zijn de volgende bijzondere verkoopvoorwaarden van toepassing:

1. de koper verklaart te weten dat de verkoper alle nodige inspanningen heeft geleverd om een aanvaardbare akoestische norm te behalen maar dat deze niet garandeert dat de akoestische norm werd geleverd. Ieder gebrek desaan gaande kan niet als een verborgen gebrek beschouwd worden;
2. de renovatie- en restauratieverplichting zoals voorzien in artikel 3.1 van de algemene verkoopvoorwaarden en de integratieverplichting zoals voorzien in artikel 3.2 is op dit eigendom niet van toepassing;
3. de koper is verplicht binnen 6 maanden na het verlijden van de authentieke akte van aankoop het eigendom te gaan bewonen en er zijn domicilie te vestigen. Hij is verplicht er vervolgens voor een ononderbroken periode van minimum 5 jaar te blijven wonen. Het is de koper verboden het eigendom tijdens deze periode voort te verkopen of te verhuren. Ontheffing van deze voorwaarde kan slechts bekomen worden in geval van overmacht, en mits uitdrukkelijke en voorafgaandelijke toestemming van het directiecomité van AG Vespa. Bij een herverkoop geldt, ongeacht de verleende toelating van het directiecomité van AG Vespa, een recht van voorkoop in hoofde van de verkoper;
4. enkel natuurlijke personen kunnen aankopen;
5. een andere bestemming dan "eengezinswoning" wordt uitgesloten.

De bepalingen onder 1 tot en met 5 zijn essentiële voorwaarden zonder dewelke AG Vespa deze overeenkomst niet zou hebben afgesloten. Ze worden opgelegd aan de kandidaat-koper en al zijn rechtsopvolgers. Bij niet-naleving van deze verplichtingen zijn de sancties zoals voorzien in artikel 6 van de algemene voorwaarden van toepassing.

Deze bijzondere voorwaarden hebben steeds voorrang op de algemene verkoopvoorwaarden.

## **VI. Sanctionering van de overeenkomst**

### *Toelichting*

In de hierna volgende bepalingen komen partijen overeen welke schadebedingen van rechtswege verschuldigd zijn bij het niet naleven van de contractuele verplichtingen. Partijen erkennen dat de begroting van deze schadebedingen redelijk is en overeenkomt met reële schadevergoedingen, o.a. rekening houdend met de hierna volgende argumenten.

AG Vespa verwezenlijkt het grond- en pandenbeleid van de stad Antwerpen. Het grond- en pandenbeleid beoogt het algemeen belang en is noodzakelijk in wijken waar private actoren niet of onvoldoende bij machte zijn om de gestelde publieke doelen te bereiken. AG Vespa koopt in het kader van het grond- en pandenbeleid leegstaande, verwaarloosde of omgeving-verstorende panden aan en brengt deze na renovatie of afbraak en nieuwbouw terug op de markt. Het grond- en pandenbeleid wil zo onder andere nieuwe impulsen geven aan de stad. Deze projecten zijn gesubsidieerd en vanuit de subsidiërende overheden worden voorwaarden waaronder een bewoningsverplichting opgelegd met het oog op het bereiken van de doelstellingen van het grond- en

pandenbeleid. AG Vespa legt met het oog op deze zelfde doelstellingen deze voorwaarden op haar beurt aan de kopers op.

#### *Gemeenrechtelijke sanctie*

De verkoper, die vaststelt dat de koper zijn verplichtingen niet nakomt, ook niet binnen de maand na een aanmaning daartoe per aangetekende brief, heeft het recht *hetzij* de ontbinding van rechtswege van de verkoop te laten vaststellen (in dat geval behoudt de verkoper het door de koper betaalde voorschot als forfaitaire schadevergoeding), *hetzij* de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst te vorderen, onverminderd zijn recht op schadevergoeding wegens vertraging of om welke andere oorzaak.

De koper, die vaststelt dat de verkoper zijn verplichtingen niet nakomt, ook niet binnen de maand na de aanmaning daartoe per aangetekende brief, kan *hetzij* de ontbinding van rechtswege van de verkoop laten vaststellen met teruggave van het voorschot, *hetzij* de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst vorderen. De koper heeft in dat geval recht op een forfaitaire schadevergoeding van 5% van de prijs.

Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen in beide hiervoor gestelde hypothesen, zullen ten laste komen van de in gebreke blijvende partij.

#### *Sanctie bij laattijdige betaling*

Ingeval van vertraging in betaling van de prijs, zal de koper op de nog openstaande bedragen een nalatigheidsintrest verschuldigd zijn berekend aan de wettelijke intrestvoet verhoogd met twee procent (2 %). Deze intrest is van rechtswege en zonder ingebrekestelling verschuldigd louter door het verstrijken van de termijn die voor de betaling was bedongen en wordt berekend per dag vertraging, tot op de dag van algehele betaling.

#### *Sancties bij het niet naleven van de verkoopvoorwaarden*

- a. Het niet naleven door de koper van de gestelde voorwaarden, of het niet voldoen aan de verplichtingen opgelegd in de bijzondere en algemene voorwaarden binnen de gestelde termijn zal aanleiding geven van rechtswege en zonder dat enige aanmaning nodig is, tot een maandelijkse schadevergoeding gelijk aan 1 % procent van de koopprijs. Deze schadevergoeding wordt van maand tot maand berekend. Iedere begonnen maand wordt in rekening gebracht. Dit alles onverminderd het recht van de verkoper om voor de rechtbank een hogere dwangsom te eisen.
- b. Indien de koper inbreuk maakt op de verkoopvoorwaarden, kan ongeacht de voormelde intrest- en schadebedingen, de verkoop door de verkoper ontbonden worden en heeft hij gedurende een termijn van vijf jaar vanaf het verlijden van de authentieke akte een recht van wederinkoop zoals voorzien in artikel 1659 en volgende van het Burgerlijk Wetboek op het eigendom; aan de hoger vermelde prijs en zonder dat de koper enige vergoeding kan eisen voor de inmiddels

gederfde rente op het geïnvesteerde kapitaal noch voor de aktekosten, betaald naar aanleiding van zijn aankoop. Het wederinkooprecht dient te worden uitgeoefend door middel van een aangetekend schrijven of bij gerechtsdeurwaardersexploot voor het verstrijken van voornoemde termijn van vijf jaar. De kennisgeving gebeurt aan het adres van het bij deze overeenkomst overgedragen goed.

## VII. Opschortende voorwaarden

1. Indien krachtens de bepalingen van de Wooncode van het Vlaams Gewest of enige andere wettelijke bepaling, deze verkoop onderworpen is aan een voorkooprecht, geschiedt hij onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het voorkooprecht door de instanties in wiens hoofde dit voorkooprecht wordt gecreëerd.
2. Deze verkoop gebeurt onder de opschortende voorwaarde van de aanvaarding van het aankoopaanbod door het directiecomité van AG Vespa, uiterlijk binnen de twee maanden na betaling van het voorschot door de koper. Indien het directiecomité het aankoopaanbod van de koper binnen de voormelde termijn niet zou aanvaarden, wordt het voorschot terugbetaald aan de koper.

Opgemaakt in dubbel te Antwerpen op \*\*\*

Elke partij erkent een getekend exemplaar ontvangen te hebben.

Handtekening(en)	<p style="text-align: center;"><i>Indien meerdere kopers en/of echtgenoten is de ondertekening van allen/beiden vereist.</i></p>
Na(a)m(en)	<p>.....          ..... (in te vullen door de kandidaat-koper)          zijnde de kandidaat-koper</p>

# Algemene verkoopvoorwaarden toepasselijk op verkoop van stadseigendommen waarvoor AG Vespa gemachtigd is om op te treden en op verkoop van eigendommen toebehorende aan AG Vespa

## 1. Inleiding

### 1.1 Verschijningsformule

- A. Het **Autonom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen**, afgekort **AG Vespa**, autonoom gemeentebedrijf met rechtspersoonlijkheid, met zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25, ondernemingsnummer 0267.402.076, rechtspersonenregister Antwerpen.

Opgericht bij gemeenteraadsbesluiten van de gemeenteraad van Antwerpen op zestien september tweeduizend en twee (jaarnummer 1816) en zestien december tweeduizend en twee (jaarnummer 2787). Bij besluit van zeven januari tweeduizend en drie, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van zeventwintig maart tweeduizend en drie, pagina 14821, heeft de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken zijn goedkeuring gehecht aan de oprichting van het Autonom Gemeentebedrijf voor Patrimoniumbeheer en Stadsprojecten Antwerpen. De statuten werden laatst gewijzigd bij besluit van de gemeenteraad van 26 april 2021.

Op twintig januari tweeduizend en drie verwierf het autonoom gemeentebedrijf rechtspersoonlijkheid door de installatievergadering van de raad van bestuur.

- B. De **STAD ANTWERPEN** met adres te 2000 Antwerpen, Grote Markt 1 hier vertegenwoordigd door het **Autonom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen**, afgekort **AG Vespa**, autonoom gemeentebedrijf met rechtspersoonlijkheid, met zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25, ondernemingsnummer 0267.402.076, rechtspersonenregister Antwerpen handelend ingevolge volmacht verleden voor notaris Marnix Van Herzeele te Antwerpen op negentien augustus tweeduizend en drie.

Van deze volmacht werd een uitgifte gehecht aan:

- een akte verleden voor notaris Yves De Deken te Antwerpen op drie september tweeduizend en drie, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op twaalf september tweeduizend en drie onder nummer 57-T-12092003-08654;
- een akte verleden voor notaris Michel Wegge te Borsbeek op tien februari tweeduizend en vier, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op dertig april tweeduizend en vier onder nummer 58-T-30042004-7225;

Para(a)f(en):



- een akte verleden voor notaris Louis Steenackers te Antwerpen op vierentwintig mei tweeduizend en vier, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te drie juni tweeduizend en vier onder nummer 59-T-03062004-08599.

## **1.2 Rechtsopvolging door de Stad Antwerpen**

Overeenkomstig de wet van drieëntwintig juli negentienhonderd ééenzeventig werden bij artikel één van het koninklijk besluit van zeven september negentienhonderd vijfenzeventig, de gemeenten Antwerpen, Berchem, Borgerhout, Deurne, Ekeren, Hoboken, Merksem en Wilrijk samengevoegd tot de nieuwe gemeente, genaamd Antwerpen, die gemachtigd werd de titel van Stad te dragen; dit koninklijk besluit werd bekrachtigd bij wet van dertig december negentienhonderd vijfenzeventig en zijn genoemd artikel één heeft krachtens artikel vierhonderd achtennegentig van zelfde koninklijk besluit uitwerking gekregen op één januari negentienhonderd drieëntachtig.

Ingevolge artikel twaalf van het koninklijk besluit van zesentwintig maart negentienhonderd tweeëntachtig, bekrachtigd bij wet van één juli daarna, heeft voormelde nieuwe Stad Antwerpen alle bezittingen, rechten, lasten en verplichtingen overgenomen van de vroegere gemeenten waaruit zij is samengesteld.

## **2. Algemene voorwaarden**

### **2.1 Hypothecaire toestand**

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld, in- of overschrijving, voorrecht en hypotheek, dit bij het verlijden van de akte.

### **2.2 Staat**

Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt, met alle rechten en voordelen eraan verbonden en met alle zichtbare en verborgen gebreken zowel van de grond, ondergrond en constructies zonder dat er hiervoor vrijwaring wordt verleend, tenzij de vrijwaring waartoe de verkoper gehouden is, mocht hij kennis hebben van verborgen gebreken die hij niet zou hebben gemeld.

De oppervlakte van het goed is niet gewaarborgd en elk verschil in min of meer, zelfs indien het meer dan een twintigste (1/20) bedraagt, zal als winst of verlies voor de koper worden beschouwd zonder wijziging van de prijs.

De koper verklaart het goed voldoende te kennen en te aanvaarden.

### **2.3 Lasten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen**

Het goed wordt verkocht met alle eventuele gemeenschappen, heersende en lijdende, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, die het kunnen bezwaren of bevoordelen. Het staat de koper vrij de ene in zijn voordeel aan te voeren en zich te verzetten tegen de uitoefening van de andere, maar op zijn risico en zonder tussenkomst van de verkoper, noch verhaal op hem. De verkoper verklaart dat bij zijn weten geen enkele erfdienstbaarheid, bijzondere voorwaarden of administratieve beperkingen het goed bezwaren, behalve a) deze die

zouden worden opgelegd naar aanleiding van deze verkoop, of b) deze die in vroegere eigendomstitels zijn opgenomen, zoals in de authentieke akte zal worden vermeld.

Indien door de verkoop goederen worden afgescheiden van andere die eveneens aan de verkoper toebehoren, ontstaan hierdoor slechts erfdienstbaarheden in de door de wet bepaalde gevallen. De bestaande situatie tussen de twee eigendommen, zelfs indien deze niet zichtbaar is, zal mogen blijven bestaan als erfdienstbaarheid door bestemming van de huisvader, door de enkele verdeling van de eigendommen.

Indien er zich onder het goed een ondergrondse rui bevindt, dan is deze niet in de verkoop begrepen en blijft deze integraal met inbegrip van haar aanhorigheden eigendom van de verkoper.

Meters, leidingen en toestellen die zich in het goed bevinden en die hierin door een overheids- of private instelling zijn geplaatst of verhuurd, zijn niet in de verkoop begrepen en worden voorbehouden aan wie het behoort. De abonnementen van de nutsvoorzieningen zullen door de koper dienen overgenomen te worden, onverminderd zijn recht deze nadien op zijn kosten te wijzigen. De meterstanden zullen op tegenspraak worden vastgesteld en samen met de overdracht door de meest gereede partij worden gemeld aan de betrokken nutsmaatschappijen.

#### **2.4 Archeologie**

Iedere vondst van enig belang die gedaan zou worden tijdens graaf- en/of slopingswerken moet onmiddellijk ter kennis van de verkoper worden gebracht. Indien het om een archeologische vondst gaat zullen de werken tijdelijk worden onderbroken om de verkoper in de mogelijkheid te stellen een fotografische vaststelling uit te voeren. De voorwerpen van kunst, oudheidkunde, natuurlijke historie, munt en penningkunde, of andere voorwerpen, die een wetenschappelijke waarde hebben, evenals de zeldzame en kostbare voorwerpen, die zich op of in het goed bevinden zijn in de verkoop niet begrepen en moeten dadelijk nadat ze gevonden zijn door de koper aan de door de verkoper aan te wijzen dienst afgeleverd worden.

#### **2.5 Stedenbouwkundige toestand en -verklaringen**

De verkoper verleent geen vrijwaring voor de stedenbouwkundige toestand van het goed. Indien het goed mocht getroffen zijn door besluiten inzake onteigening, bezwarende stedenbouwkundige voorschriften of andere overheidsbesluiten, zal de koper hiervoor geen verhaal hebben tegen verkoper.

De verkoper verklaart tevens:

- dat hem voor het verkochte goed geen onteigeningsbesluit of voornemen tot opeising bekend is.
- dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht.

Para(a)f(en):

- *[indien omwille van de definitie Bos het Bosdecreet toepasselijk zou zijn]* dat hij de koper overeenkomstig artikel 91 § 2 van het Bosdecreet op de hoogte heeft gebracht van de verplichtingen die werden opgelegd op grond van het Bosdecreet en de respectievelijke uitvoeringsbesluiten met betrekking tot het goed. In het licht hiervan zal de notaris in de akte in een aparte rubriek “Bosdecreet” de verklaring opnemen van de verkoper dat hij zijn informatieplicht, bedoeld in artikel 91 § 2 van het Bosdecreet heeft nageleefd en, in voorkomend geval, de nodige stukken heeft overgedragen.

## **2.6 Eigendomsoverdracht**

De koper zal het eigendomsrecht verkrijgen en aldus ook het risico, op het ogenblik van de ondertekening van de authentieke verkoopakte. Het risico gaat echter vroeger – namelijk bij de ingenottreding - over op de koper indien hij reeds eerder in het genot zou getreden zijn. Wanneer de koper in gebreke is gebleven om de notariële akte tijdig te verlijden gaat het risico over op het ogenblik dat de akte had moeten verleden worden.

## **2.7 Genot en gebruik**

- a. Indien het goed niet verhuurd of verpacht is, bekomt de koper in principe het genot van het goed door de vrije beschikking vanaf de notariële akte.  
Indien de koper evenwel het genot verkrijgt vóór het verlijden der akte, is het hem verboden enige werkzaamheid uit te voeren zolang de verkoopprijs niet betaald werd, tenzij mits schriftelijke toelating van de verkoper. In dit geval zal de koper zelf zorgen voor de vereiste stedenbouwkundige vergunningen. Hij zal deze werken op eigen verantwoordelijkheid doen, en zal vooraf een bijzondere verzekering afsluiten. Hij zal nooit enige vordering tegen de verkoper hebben wegens eventuele meerwaarde en hij staat zelf in voor een eventuele minderwaarde, die zou optreden naar aanleiding van de door hem uitgevoerde werken.
- b. Indien het goed geheel of gedeeltelijk verhuurd of verpacht is, bekomt de koper het genot van het verhuurde of verpachte vanaf de notariële akte door het optrekken van de huurgelden pro rata temporis.  
De koper verklaart de huursituatie volledig te kennen en van de verkoper voldoende inlichtingen hierover te hebben gekregen. De koper wordt dienaangaande gesubrogeerd in de rechten van de verkoper voor zover alle waarborgen zijn overgedragen. De koper behoudt zich de rechten en vorderingen voor die de wet, de huurovereenkomst of de gewoonten hem toekennen. Indien deze rechten en vorderingen aanleiding geven tot schadevergoeding lastens de verkoper, zal de koper deze moeten dragen.  
Partijen zullen bij de notariële akte een afrekening opmaken van de pro rata huur, de lasten of hun provisies, en de belastingen. In voorkomend geval zal de huurwaarborg aan de koper worden overgedragen tegen kwijting in de notariële akte of apart.

De verkoper verklaart dat hij nooit toestemming heeft gegeven om werken uit te voeren die aanleiding geven tot vergoeding, noch kennis te hebben dat de huurder dergelijke werken heeft uitgevoerd.

- c. De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en vorderingen van de verkoper wat betreft het goed, onder meer in de rechten die hem nog zouden kunnen toebehoren tegen iedere aannemer, architect of installateur, en die zouden kunnen voortvloeien uit beschadigingen aan het verkochte goed ten gevolge van bijvoorbeeld een exploitatie of andere oorzaken in het geval er schade zou bestaan.
- d. De koper is er in ieder geval toe gehouden vanaf de ingentotreding zowel het bebouwde als het niet-bebouwde gedeelte van het onroerend goed in een behoorlijke staat van onderhoud te houden. Hij dient bovendien, voor zover de verkoop een perceel grond betreft, op eigen kosten en risico te zorgen voor een passende afsluiting en zulks binnen zes maanden te rekenen vanaf de datum van de authentieke akte.
- e. De koper zal zich moeten gedragen naar al de verordeningen die aan de eigenaars of kopers in deze buurt werden of zullen worden opgelegd, hetzij door de stad, hetzij door elke andere overheid.

## **2.8 Verzekeringen**

De verkoper heeft het verkochte goed voldoende verzekerd tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende gevaren. Hij verbindt er zich toe deze verzekering aan te houden tot aan de overdracht van het eigendomsrisico. De koper zal zelf van zodra het eigendomsrisico overgaat het nodige doen om zich te verzekeren tegen brand en aanverwante risico's, behoudens indien het een mede-eigendom betreft waarvan hierna sprake.

## **2.9 Belastingen**

De belastingen op het goed van het lopende jaar worden betaald door de koper in verhouding tot de nog te lopen tijd vanaf de ingentotreding, behalve deze die logischerwijze ten laste van de verkoper blijven zoals verhaalbelasting, belasting op onbebouwde percelen, op leegstaande en verwaarloosde gebouwen, krotbelasting of belasting op tweede verblijven.

Deze belastingen en vergoedingen zullen uiterlijk bij de ondertekening van de notariële akte tussen partijen worden verrekend.

## **2.10 Kosten**

Alle aan deze aankoop verbonden kosten, rechten en erelonen, aandeel in de verkavelings- of basisakte bij eerste verkoop, eventuele B.T.W. en mogelijke kosten van opmeting en plan, zijn voor rekening van de koper.

De verkoper levert onder meer het bodemattest en de kadastrale en stedenbouwkundige informatie gratis aan. Zodra de notaris van de koper deze stukken opnieuw aanvraagt, zijn de hieraan verbonden kosten ten laste van de koper.

Para(a)f(en):

Alle wijzigingen in het thans in voege zijnde registratie- en B.T.W.-tarief, hetzij verhoging hetzij verlaging, en alle tegemoetkomingen van overheidswege onder de vorm van toelage, teruggave of anderszins, zijn uitsluitend in het voor- of nadeel van de koper.

### **2.11 Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid**

Zo het begrip “koper” op meerdere personen slaat, verbinden deze zich hoofdelijk en ondeelbaar. Desgevallend zullen ook de erfgenamen en/of de rechtsopvolgers van de koper hoofdelijk en op ondeelbare wijze gehouden zijn tot de verbintenissen die voortvloeien uit deze overeenkomst.

### **2.12 Opschortende voorwaarde administratief toezicht**

- a. De koop gebeurt onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het schorsings- of vernietigingsrecht door de toezichthoudende overheid.
- b. Zo deze opschortende voorwaarde niet in vervulling gaat, kan de koper onder geen enkel beding enige schadevergoeding of terugbetaling van kosten eisen. Er zal hem enkel het reeds betaalde aandeel in de koopprijs renteloos worden terugbetaald.

### **2.13 Voorschot**

Er wordt door de koper een voorschot betaald van tien procent (10%) van de koopprijs bij middel van overschrijving op rekeningnummer IBAN BE37 0910 1270 6928 (BIC GKCCBEBB) van AG Vespa a) in geval van een verkoop via biedingen onder gesloten omslag uiterlijk binnen de week vanaf de schriftelijke kennisgeving aan de koper dat zijn bod als hoogste rechtsgeldig bod werd weerhouden en b) in geval van een onderhandse verkoop binnen de vijf werkdagen vanaf ondertekening van de onderhandse overeenkomst. De intresten op dit voorschot komen de verkoper toe.

## **3. Bijkomende voorwaarden van toepassing indien het voorwerp van de verkoop een bebouwd onroerend goed is.**

### **3.1 Renovatie- en restauratieverplichting**

De koper wordt de verplichting opgelegd het goed te renoveren/restaureren. Onder renoveren/restaureren dient minstens verstaan te worden:

1. de stabiliteit van het gebouw verzekeren in alle delen die de openbare veiligheid in het gedrang zou kunnen brengen;
2. de voor- en achtergevel van het gebouw opfrissen en in zulke staat brengen dat zij het uitzicht bieden van normaal goed onderhouden gevels;
3. binnenwerken uitvoeren aan het onroerend goed, zodat elke bestuurlijke ongezondverklaring op het onroerend goed in kwestie niet meer toepasselijk kan zijn en desgevallend een conformiteitattest kan worden afgeleverd.

Het betreft hier minimum verplichtingen die aangepast zullen worden naargelang de noden van het goed. De bijkomende verplichtingen zullen worden opgenomen in de verkoopovereenkomst.

### **3.2 Integratieverplichting**

Betreft het goed een gebouw dat bestemd is om gevoegd te worden bij een aan de koper toebehorend aanpalend eigendom dan heeft de koper de verplichting het goed te integreren in zijn aanpalend eigendom. Bovendien verbindt de koper zich ertoe het goed slechts te vervreemden samen met zijn aanpalend eigendom en na integratie.

### **3.3 Vervreemdingsverbod – recht van voorkoop**

Het is de koper verboden het goed voort te verkopen indien hij niet aan de renovatie-, restauratie-, en/of integratieverplichting en voor zover opgelegd de bewoningsverplichting heeft voldaan.

Ontheffing van deze voorwaarde kan slechts bekomen worden ingeval van overmacht, en mits uitdrukkelijke en voorafgaandelijke toestemming van het Directiecomité van AG Vespa en mits uitdrukkelijke voorwaarde dat de herverkoopprijs niet hoger mag zijn dan de verkoopprijs, bedongen in de akte van verkoop, ongeacht de intussen gederfde rente van het geïnvesteerde kapitaal.

In dit geval geldt, ongeacht een verleende toelating tot herverkoop, een recht van voorkoop in hoofde van de verkoper.

## **4. Bijkomende voorwaarden van toepassing indien het voorwerp van de verkoop geheel of gedeeltelijk onbebouwd is**

### **4.1 Bouwverplichting - goedkeuring plannen**

- a. Betreft de verkoop een perceel bouwgrond dan zal de koper, overeenkomstig de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften een gebouw dienen op te richten binnen de termijn van drie jaar, te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte. Het perceel wordt als bebouwd beschouwd wanneer het gebouw water- en winddicht is.
- b. Betreft het goed een perceel grond dat bestemd is om gevoegd te worden bij een aan de koper toebehorend aanpalend eigendom dan gelden dezelfde termijnen voor bebouwing. Bovendien dient de koper zich ertoe te verbinden het door hem van de stad of AG Vespa gekochte goed slechts te vervreemden, samen met zijn aanpalend eigendom en na integratie.
- c. De plannen en het gevelontwerp van elke nieuw op te richten constructie, die bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zullen worden gevoegd, moeten

Para(a)f(en):

voorafgaandelijk door de verkoper ter goedkeuring worden geparafeerd. De verkoper behoudt zich het recht voor die wijzigingen aan de plannen aan te brengen die hij goed vindt ter verwezenlijking van de sierlijke aansluiting met de aanpalende gebouwen, en het esthetisch uitzicht van de straat, en de eigenaar is ertoe gehouden door aanpassing van de plannen en later tijdens de uitvoering van de werken zich naar de onderrichtingen van de verkoper te gedragen.

#### **4.2 Vervreemdingsverbod – recht van voorkoop**

Het is de koper verboden het goed voort te verkopen indien hij niet aan de bouw- en/of integratieverplichting en voor zover opgelegd de bewoningsverplichting heeft voldaan.

Ontheffing van deze voorwaarde kan slechts bekomen worden ingeval van overmacht, en mits uitdrukkelijke en voorafgaandelijke toestemming van het Directiecomité van AG Vespa en mits uitdrukkelijke voorwaarde dat de herverkoopprijs niet hoger mag zijn dan de verkoopprijs, bedongen in de akte van verkoop, ongeacht de intussen gederfde rente van het geïnvesteerde kapitaal.

In dit geval geldt, ongeacht een verleende toelating tot herverkoop, een recht van voorkoop in hoofde van de verkoper.

### **5. Bijkomende voorwaarden van toepassing indien het voorwerp van de verkoop deel uitmaakt van een mede-eigendom**

#### **5.1 Zakelijke lasten - statuten van het gebouw**

Het goed wordt overgedragen met alle erfdienstbaarheden en andere zakelijke lasten, die vooral blijken uit de statuten van het gebouw.

De statuten van het gebouw (de basisakte, eventuele wijzigende basisakten en het reglement van mede-eigendom) en de beslissingen die door de algemene vergadering van mede-eigenaars vóór de eigendomsoverdracht zijn getroffen, zijn de koper tegenstelbaar.

#### **5.2 Beslissingen van de algemene vergadering**

Van de beslissingen van de algemene vergadering kan kennis worden genomen door inzage in het register dat daartoe op de zetel van de vereniging wordt gehouden en door ieder belanghebbende ter plaatse en zonder kosten kan worden geraadpleegd.

Daarenboven zal aan de syndicus van de vereniging gevraagd worden naar een staat van 1) de kosten voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing, eventueel van 2) de kosten voor verkrijging van gemeenschappelijke gedeelten waartoe vóór de eigendomsoverdracht werd besloten, evenals van de 3) kosten, waartoe de vereniging van mede-eigenaars gehouden is ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de eigendomsoverdracht.

### **5.3 Werkingskosten - reservekapitaal**

De werkingskosten (periodieke uitgaven) zijn ten laste van de koper vanaf de datum van de ingenottreding; de verkoper is schuldeiser van de vereniging van de mede-eigenaars voor zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode waarin hij het genot reeds heeft afgestaan. De afrekening zal op verzoek van de verkoper door de syndicus worden opgesteld.

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars en zal ten goede komen van de koper.

Ingeval tussen de ondertekening van een aankoopbelofte of een verkoopovereenkomst enerzijds en de ingenottreding anderzijds, de algemene vergadering zou beslissen tot niet-periodieke uitgaven, waarvoor het bestaande reservekapitaal ontoereikend zou zijn, zal de bijkomende opvraging van reservekapitaal volledig gedragen worden door de koper, ongeacht het tijdstip waarop deze opvraging gebeurt.

### **5.4 Verzekeringen**

De verzekeringspolissen die voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars zijn onderschreven zullen door de koper worden overgenomen overeenkomstig de bepalingen van de statuten van het gebouw, en hij zal bij ontstentenis ervan zelf het nodige doen om zich te verzekeren tegen brand en aanverwante risico's.

## **6. Sancties**

### **6.1 Gemeenrechtelijke sanctie**

De verkoper, die vaststelt dat de koper zijn verplichtingen niet nakomt, ook niet binnen de maand na een aanmaning daartoe per aangetekende brief, heeft het recht *hetzij* de ontbinding van rechtswege van de verkoop te laten vaststellen (in dat geval behoudt de verkoper het voorschot als forfaitaire schadevergoeding), *hetzij* de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst te vorderen, onverminderd zijn recht op schadevergoeding wegens vertraging of om welke andere oorzaak.

De koper die vaststelt dat de verkoper zijn verplichtingen niet nakomt, ook niet binnen de maand na een aanmaning daartoe per aangetekende brief, kan *hetzij* de ontbinding van rechtswege van de verkoop laten vaststellen, met teruggave van het voorschot, *hetzij* de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst vorderen. De koper heeft in dat geval recht op een forfaitaire schadevergoeding van 5% van de prijs.

Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen in beide hiervoor gestelde hypothesen, zullen ten laste komen van de in gebreke blijvende partij.

### **6.2 Sanctie bij laattijdige betaling**

In geval van vertraging in betaling van de prijs, zal de koper op de nog verschuldigde koopprijs een nalatigheidintrest betalen gelijk aan de wettelijke intrest verhoogd met twee procent

Para(a)f(en):



(2 %). Deze intrest is van rechtswege en zonder ingebrekestelling verschuldigd louter door het verstrijken van de termijn die voor de betaling was bedongen en wordt berekend per dag vertraging, tot op de dag van algehele betaling.

### **6.3 Sancties bij het niet naleven van de verkoopvoorwaarden**

- a. Het niet naleven van de gestelde voorwaarden, of het niet voldoen aan de verplichtingen opgelegd in de bijzondere of algemene voorwaarden binnen de gestelde termijn, zal aanleiding geven van rechtswege en zonder dat enige aanmaning nodig is, tot een maandelijkse schadevergoeding gelijk aan 1 % van de koopprijs. Deze schadevergoeding wordt van maand tot maand berekend. Iedere begonnen maand wordt in rekening gebracht. Dit alles onverminderd het recht van de verkoper om voor de rechtbank een hogere dwangsom te eisen.
- b. Indien de koper inbreuk maakt op de verkoopvoorwaarden, kan ongeacht de vermelde intrest- en schadebedingen, de verkoop door de verkoper ontbonden worden en heeft hij gedurende een termijn van vijf jaar vanaf het verlijden van de authentieke akte een recht van wederinkoop zoals voorzien in artikel 1659 en volgende van het Burgerlijk Wetboek op het goed, aan de in de verkoopakte vermelde prijs en zonder enige vergoeding voor de inmiddels gederfde rente op het geïnvesteerd kapitaal noch voor de destijds betaalde aktekosten (rechten, kosten en erelonen) naar aanleiding van de aankoop.
- c. Indien de koper binnen de termijn van maximum drie jaar, te rekenen vanaf de dag van de notariële akte, niet voldaan heeft aan zijn bouwverplichting voor de onbebouwde goederen, aan zijn renovatie- en/of restauratieverplichting voor de bebouwde goederen en aan zijn integratieverplichting voor alle goederen, dan heeft de verkoper het recht het goed terug in te kopen zoals hierboven voorzien.

## **7. Informatie – klachten**

De koper die informatie over de verkoop van het goed wenst, kan hiervoor telefonisch contact opnemen met AG Vespa op het nummer 03 259 28 10 of een e-mail versturen naar [vespa@antwerpen.be](mailto:vespa@antwerpen.be).

De koper die een klacht heeft over de verkoop van het goed, moet dit zo snel mogelijk schriftelijk melden aan AG Vespa. De koper bezorgt zijn klacht per gewone of aangetekende brief op volgend adres: AG Vespa, Paradeplein 25, 2018 Antwerpen of via e-mail op het adres [vespa@antwerpen.be](mailto:vespa@antwerpen.be).

Binnen de maand ontvangt de klager van AG Vespa het bericht of de klacht al of niet in behandeling wordt genomen. Een klacht kan in geen geval een opschorting van betaling rechtvaardigen.

## **8. Toepasselijk recht/bevoegdheid**

De overeenkomst tussen de koper en verkoper wordt beheerst door het Belgische recht, dat derhalve van toepassing is op alle geschillen die in het kader van de overeenkomst tussen

hen zouden kunnen ontstaan. Alle geschillen tussen koper en verkoper betreffende deze overeenkomst zullen beslecht worden door de rechtbanken van Antwerpen.

Handtekening(en)	<p><i>Indien meerdere kopers en/of echtgenoten is de ondertekening van allen/beiden vereist.</i></p>
Na(a)m(en)	<p>..... .....<i>(in te vullen door de kandidaat-koper)</i> zijnde de kandidaat-koper</p>

Para(a)f(en):