# Verkoopovereenkomst
# de Robianostraat 65 – 2150 Borsbeek

## TUSSEN

**1.**

"De **STAD ANTWERPEN**, met zetel te 2000 Antwerpen, Grote Markt 1, hier vertegenwoordigd ingevolge de volmacht verleden voor notaris Marnix Van Herzeele te Antwerpen op 19 augustus 2003 door:

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.

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

Hier op haar beurt vertegenwoordigd door twee van onderstaande directeurs van AG Vespa:
- mevrouw Heuvelman Myriam, directeur, wonende te Antwerpen,
- mevrouw Buytaert Petra, directeur, wonende te Sint-Gillis-Waas,
- mevrouw Mercelis Elisabeth, directeur, wonende te Antwerpen,
- de heer Tan Pieter, directeur, wonende te Berchem,
- de heer Derkinderen Koen, directeur, wonende te Antwerpen,
- de heer Decloedt Steven, directeur, wonende te Borgerhout,
- de heer De Wever Hardwin, directeur, wonende te Berchem,
- de heer Weyts Yves, wonende te 2860 Sint-Katelijne-Waver,
- de heer Vanhove Pascal, wonende te 2640 Mortsel.

Handelend ingevolge de akte van indeplaatsstelling verleden voor notaris Anne-Sophie Celis te Antwerpen op 21 februari 2025.

Gemachtigd om tot deze verkoop over te gaan bij besluit van de gemeenteraad van de stad Antwerpen van 29 september 2025.

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 enerzijds verklaart bij deze te verkopen onder de gewone vrijwaring als naar recht en voor vrij, zuiver en onbelast van alle bevoorrechte en grondpandelijke schulden hoegenaamd ook, aan de koper anderzijds, die aanvaardt, het volgend onroerend goed:

### I. Beschrijving van het eigendom

STAD ANTWERPEN-VIJFENVEERTIGSTE AFDELING, BORSBEEK 1STE AFDELING

Een building op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te 2150 Borsbeek, de Robianostraat 65, volgens titel en thans ten kadaster bekend sectie A, nummer 116V P0000, voor een oppervlakte van tweehonderdentien vierkante meter (210 m²) met een actueel gekend niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van tweeduizend vierenzestig euro (€ 2.064,00).

Hierna genoemd "**het eigendom**".

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

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

### II. Prijs

Deze verkoping gebeurt tegen een prijs van **477.000,00 euro** te betalen als volgt:

a. een voorschot van tien procent door betaling via overschrijving van rekening met nummer …….. van de koper bij …… bank op rekeningnummer IBAN BE37 0910 1270 6928 (BIC GKCCBEBB) van AG Vespa uiterlijk binnen vijf werkdagen vanaf heden. De tijdige betaling van het voorschot is een opschortende voorwaarde, bedongen in het uitsluitend voordeel van de verkoper, zodat, indien de koper zou nalaten tijdig het voorschot over te schrijven, de verkoper zich kan beroepen op het feit dat deze opschortende voorwaarde niet vervuld werd en de verkoop dus niet tot stand is gekomen. 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 met gelden die afkomstig zijn van ……...

## 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:

**1. Eigendomsrecht – ingenottreding**

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

NIET VERHUURD

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 **niet** voorzien is van zonnepanelen.

RECLAMEPANELEN

De verkoper verklaart dat voor het eigendom **geen** overeenkomsten zijn afgesloten voor de verhuur van ruimte voor reclamepanelen.

**2. Erfdienstbaarheden**

De verkoper verklaart zelf **geen** erfdienstbaarheden te hebben gevestigd en verklaart **geen** kennis te hebben van enige erfdienstbaarheid, behoudens dewelke opgenomen staan in de eigendomstitel van 28 november 2022:

*“Bijzondere voorwaarden*

*De verkopers doen opmerken dat in vorenberoepen titel van tien mei negentienhonderdvijfenzestig, letterlijk vermeld staat wat volgt:*

*Dienaangaande staat er vermeld in het proces-verbaal van toewijzing hoger vermeld dat de respectievelijke kopers verplicht zijn hun koop zuidwaarts af te sluiten met een muur in betonplaten ter hoogte van een meter vijftig centimeter boven de pas van het voetpad op hun kosten binnen de zes maanden te rekenen van de toewijzing.*

*Dienaangaande treden de kopers in de rechten en plichten van de verkopers.*

*Stedenbouwkundige voorschriften*

*In een schrijven gericht aan het Gemeentebestuur van Borsbeek door het bestuur van de Stedenbouw in dato acht en twintig januari negentienhonderd vierenzestig, werd medegedeeld dat er in principe geen bezwaar bestaat tegen het wijzigen van de zone van openbaar nut en het bouwen aan de*

*Robianostraat met twee verdiepingen en met een bouwdiepte van vijftien meter…".*
De koper treedt dienaangaande in alle rechten en plichten van de verkoper voor zover die bepalingen nog van toepassing zijn.

**3. 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.

**4. Bodemdecreet**
1. De verkoper verklaart dat het eigendom bij zijn weten **geen** risicogrond is in de zin van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming: op deze grond werden in het verleden activiteiten uitgevoerd of waren er inrichtingen gevestigd die opgenomen zijn op de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in voormeld decreet.

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 het door de OVAM op 24 juni 2025 afgeleverde bodemattest. Deze inhoud is:

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST
Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:
Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS
De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT
Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN
Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond.
Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

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

te Mechelen, 24.06.2025.

3. De verkoper verklaart met betrekking tot het eigendom geen weet te hebben van andere 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 genoegen te nemen met deze verklaringen en met deze informatie en verklaart de verkoper te ontslaan van elke vrijwaring terzake.

**5. 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 vergunningplichtige 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), vermeldt de verkoper op basis van het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd 16 april 2026, met referentie VIP-00924200, en een consultatie van het voorkooploket:

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

Stedenbouwkundige vergunningen:

| | |
|---|---|
| - beschrijving: | het oprichten van een appartementsgebouw; |
| - referentie: | 11007_1970_6; |
| - gemeentelijk dossiernummer: | 197025; |
| - aard aanvraag: | nieuw meergezinswoning; |
| - beslissing eerste aanleg: | vergund; |
| - datum beslissing: | 12/05/1970; |
| - vergunning verlenende overheid: | College van burgemeester en schepenen; |

2° dat het eigendom gelegen is binnen een gebied met volgende bestemming: **woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1**;

3° dat voor het eigendom **geen** rechterlijke maar **wel** bestuurlijke handhavingsmaatregelen of hangende procedures voor het opleggen van dergelijke maatregelen bestaan, met name:
- het Ministrieel besluit van 14 augustus 2024 over de ongeschiktverklaring van de zelfstandige woning gelegen te de Robianostraat 65 (0001) - eerste verdieping - 2150 Borsbeek;
- het conformiteitsattest van 22 maart 2024 over de kwaliteit van de zelfstandige woning gelegen te de Robianostraat 65 (gel0) – gelijkvloerse verdieping – 2150 Borsbeek.

4° dat 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° dat op het eigendom **geen** omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden van toepassing zijn, behoudens:
Verkavelingsvergunning(en):

| | |
|---|---|
| - beschrijving: | Nieuwe verkaveling; |
| - referentie: | 11007_1964_83; |
| - gemeentelijk dossiernummer: | 196483; |
| - aard aanvraag: | Nieuw; |
| - beslissing eerste aanleg: | vergund (VERGUNNING); |
| - datum beslissing: | 13/03/1965; |
| - vergunning verlenende overheid: | College van burgemeester en schepenen; |
| - Verval: | |
| - Status: | Vervallen. |

| | |
|---|---|
| - beschrijving: | Nieuwe verkaveling; |
| - referentie: | 11007_1964_84; |
| - gemeentelijk dossiernummer: | 196484; |
| - aard aanvraag: | Nieuw; |
| - beslissing eerste aanleg: | Geweigerd; |
| - datum beslissing: | 18/04/1964; |
| - vergunning verlenende overheid: | College van burgemeester en schepenen. |

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.

Uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel blijkt onder meer nog dat:

- het goed gelegen is in:
  - het gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) “Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen” **besluit tot goedkeuring (RUP)** Besluit van de Vlaamse Regering 19 juni 2009) en
  - het gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) “Vallei van de Koude Beek”: definitieve vaststelling (RUP) (Gemeenteraad 22 februari 2016)

De koper verklaart voormeld stedenbouwkundig uittreksel, Ministrieel besluit en conformiteitsattest ontvangen te hebben.

**6. Rooilijn**

De verkoper verklaart dat het eigendom **niet** getroffen is door enige rooilijn.

**7. Kaderdecreet handhaving – Raadpleging Maatregelenregister**

Volgens een consultatie van het maatregelenregister bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

De koper verklaart de extracten uit het Maatregelenregister van het Vlaams Handhavingsplatform van 4 juni 2026 met referentie VIP-01093769 ontvangen te hebben.

**8. Risicozone voor overstroming**

De verkoper brengt de koper op de hoogte dat het eigendom volgens het afgeleverde stedenbouwkundige uittreksel van 16 april 2026:

- **niet** gelegen is in Signaalgebied, en **niet** in afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones en bijgevolg het voorkooprecht voor integraal waterbeleid niet van toepassing is;
- de Perceelscore of P-score "**C**" is;
- de Gebouwenscore of G-score "**A**" is.

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd
Klasse C: kleine kans op overstromingen

Artikel 129 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen definieert een risicozone als een plaats die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werd of kan blootgesteld worden.

**9. 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.

**10. Voorkooprechten**
De verkoper verklaart dat, voor zover hem bekend, betreffende dit eigendom **geen** voorkooprecht geldt in hoofde van enige derde, met uitzondering van het voorkooprecht "Ruimtelijke Ordening Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan", met de stad Antwerpen als begunstigde.

**11. 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.

**12. Postinterventiedossier**
Op vraag van de koper of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sinds één mei tweeduizend en één **geen** werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

**13. Elektrische installaties**
De verkoper verklaart over een proces-verbaal van controle van een elektrische installatie te beschikken voor de gemeenschappelijke delen en voor elke woonentiteit in het gebouw:

- Voor het gelijkvloers appartement: rapportnummer 305/2023/10/5/8 voor teller met nummer 5697909;
- Voor het appartement op de eerste verdieping: rapportnummer 305/2023/10/5/9 voor teller met nummer 1SA G1105004098;
- Voor het appartement op de tweede verdieping: rapportnummer 305/2023/10/5/12 voor teller met nummer 5733238;
- Voor de gemeenschappelijke delen: rapportnummer 305/2023/10/5/11

voor teller met nummer 69368889.

Elk proces-verbaal werd op 5 oktober 2023 opgemaakt door ELECTRO-TEST vzw dewelke heeft vastgesteld dat elke installatie **voldoet** aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties. Elk proces-verbaal heeft een geldigheid van 25 jaar. Na herkeuring is dit attest 25 jaar geldig.

De koper erkent een kopie elk proces-verbaal van de verkoper ontvangen te hebben. De verkoper zal bij het verlijden van de authentieke akte het originele exemplaar van elk proces-verbaal aan de koper overhandigen.

**14. Energieprestatiecertificaat (EPC)**
De verkoper verklaart over een EPC te beschikken voor elke woonentiteit in het gebouw:

- Voor het gelijkvloers appartement: met code 20211110-0002491622-RES-1 en een berekend energieverbruik van 294 kWh/m² energielabel C;
- Voor het appartement op de eerste verdieping: met code 20211110-0002483351-RES-1 en een berekend energieverbruik van 139 kWh/m² energielabel B;
- Voor het appartement op de tweede verdieping: met code 20211110-0002483354-RES-1 en een berekend energieverbruik van 179 kWh/m² energielabel B.

Deze energieprestatiecertificaten werden opgemaakt op 5 december 2022 door energiedeskundige Wouter Filip Mortelmans (EP07607).

De koper verklaart een kopie van alle energieprestatiecertificaten van de verkoper ontvangen te hebben. De verkoper zal bij het verlijden van de authentieke akte het originele exemplaar van de certificaten 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 prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

**15. Stookolietanks**
De verkoper verklaart dat er zich in of op het verkochte onroerend goed noch een bovengrondse, noch een ondergrondse stookolietank bevindt. Hij is niet op de hoogte dat er vroeger in de ondergrond een stookolietank aanwezig was.

**16. Asbest**
Partijen erkennen erover ingelicht te zijn dat elke eigenaar van een toegankelijke constructie die werd

opgericht vóór 2001, over een asbestinventarisattest zal moeten beschikken bij elke overdracht vanaf 23 november 2022 en in ieder geval uiterlijk op 31 december 2031.

De verkoper verklaart dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies vóór 2001 is. Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger, te weten 1971.
De verkoper verklaart over geldige asbestinventarisattesten te beschikken opgemaakt op 11 en 12 september 2025:

- Voor de gemeenschappelijke delen: met als unieke code 20250911-000344.000;
- Voor het gelijkvloers appartement: met als unieke code 20250911-000357.000;
- Voor het appartement op de eerste verdieping: met als unieke code 20250912-000012.000;
- Voor het appartement op de tweede verdieping: met als unieke code 20250912-000014.000.

De inhoud van deze attesten werd door de verkoper meegedeeld aan de koper.

Voor de gemeenschappelijke delen luidt de samenvattende conclusie van het attest:

"Eindconclusie volgens de wetgeving: **Asbestveilig** (maar niet asbestvrij)
Tijdens de inspectie vastgesteld:
#1 asbestmateriaal #2 beperkingen #0 uitsluitingen
Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?
#0 asbestmaterialen dringend verwijderen
#0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen
#0 asbestmaterialen verwijderen
#0 asbestmaterialen maatregelen nemen
#1 asbestmateriaal zorgvuldig beheren"

Voor elk van de drie appartementen luidt de samenvattende conclusie van het attest:

"Eindconclusie volgens de wetgeving: **Niet-Asbestveilig**
Tijdens de inspectie vastgesteld:
#1 asbestmateriaal #0 beperkingen #0 uitsluitingen
Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?
#0 asbestmaterialen dringend verwijderen
#0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen
#1 asbestmateriaal verwijderen
#0 asbestmaterialen maatregelen nemen
#0 asbestmaterialen zorgvuldig beheren"

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.
Een kopie van het asbestinventarisattest wordt heden aan de koper overhandigd.
De verkoper verklaart verder geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisattest.

**17. 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 Matthias Moortgat, Lange Gasthuisstraat 35-37, 2000 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 heden. De authentieke akte wordt op de zetel van de verkoper verleden.

**18. 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.

**18.1. Aandeel onroerende voorheffing**
De onroerende voorheffing zal bij het verlijden van de notariële akte pro rata worden aangerekend aan de koper.

**19. Rechtsvorderingen - rechtsgedingen**
De verkoper verklaart dat er m.b.t. het eigendom **geen** rechtsvorderingen zijn ingesteld noch gedingen hangende zijn.

**20. Verklaring pro fisco**
Deze verkoop vindt plaats onder het stelsel van de registratiebelasting.

De verkoper verklaart dat hij belastingplichtige voor de belasting over de toegevoegde waarde is met als enig nummer 0207.500.123.

## V. Bijkomende bijzondere voorwaarden

In afwijking van of in aanvulling aan de voormelde algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden gebeurt de verkoop van het eigendom verder mits volgende bijkomende bijzondere voorwaarden:

- **De renovatie- en restauratieverplichting en de hieraan verbonden integratieverplichting en het vervreemdingsverbod zoals opgenomen in de artikelen 3.1, 3.2 en 3.3 van de algemene verkoopvoorwaarden zijn op deze verkoop van toepassing;**

Deze verplichting is een essentiële voorwaarde zonder de welke de stad Antwerpen deze overeenkomst niet zou hebben afgesloten. Ze wordt opgelegd aan de koper en zijn rechtsopvolgers. Bij

niet naleving van deze verplichting zijn de sancties zoals voorzien in artikel 6 van de "algemene verkoopvoorwaarden" van toepassing.

Deze bijzondere voorwaarden hebben steeds voorrang op de algemene verkoopvoorwaarden.

## VI. Sanctionering van de overeenkomst

*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 hypotheses, 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.

Opgemaakt in dubbel te Antwerpen op …….
Elke partij erkent een getekend exemplaar ontvangen te hebben.

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