Starterswoning met mogelijk 2 slaapkamers en dakterras

Raf Aernouts
03 432 83 09
raf.aernouts@antwerpen.be

Selderstraat 48
2060 Antwerpen

Afwerking
We betreden de woning via de inkomhal die eveneens dienst doet als fietsenberging. Daarnaast is er een apart gastentoilet op het gelijkvloers.
Op de eerste verdieping bevinden zich een slaapkamer en dressing/bureau. Deze laatste kan mogelijk dienst doen als tweede slaapkamer. De zithoek en de badkamer bevinden zich op de tweede verdieping. De badkamer is betegeld en voorzien van een toilet, lavabo met spiegel en inloopdouche. De volledig ingerichte keuken en eetplaats bevinden zich op de derde verdieping palend aan het dakterras.

Extra's
Mits de plaatsing van zonnepanelen voldoet deze woning aan de huidige normen van een BEN-woning. De nodige bekabeling hiervoor werd al voorzien.
Meer informatie vind je in de projectinformatiefiche.

Bruto-oppervlakte
116 m²

Terras
13 m²

EPC
62 kWh/m²

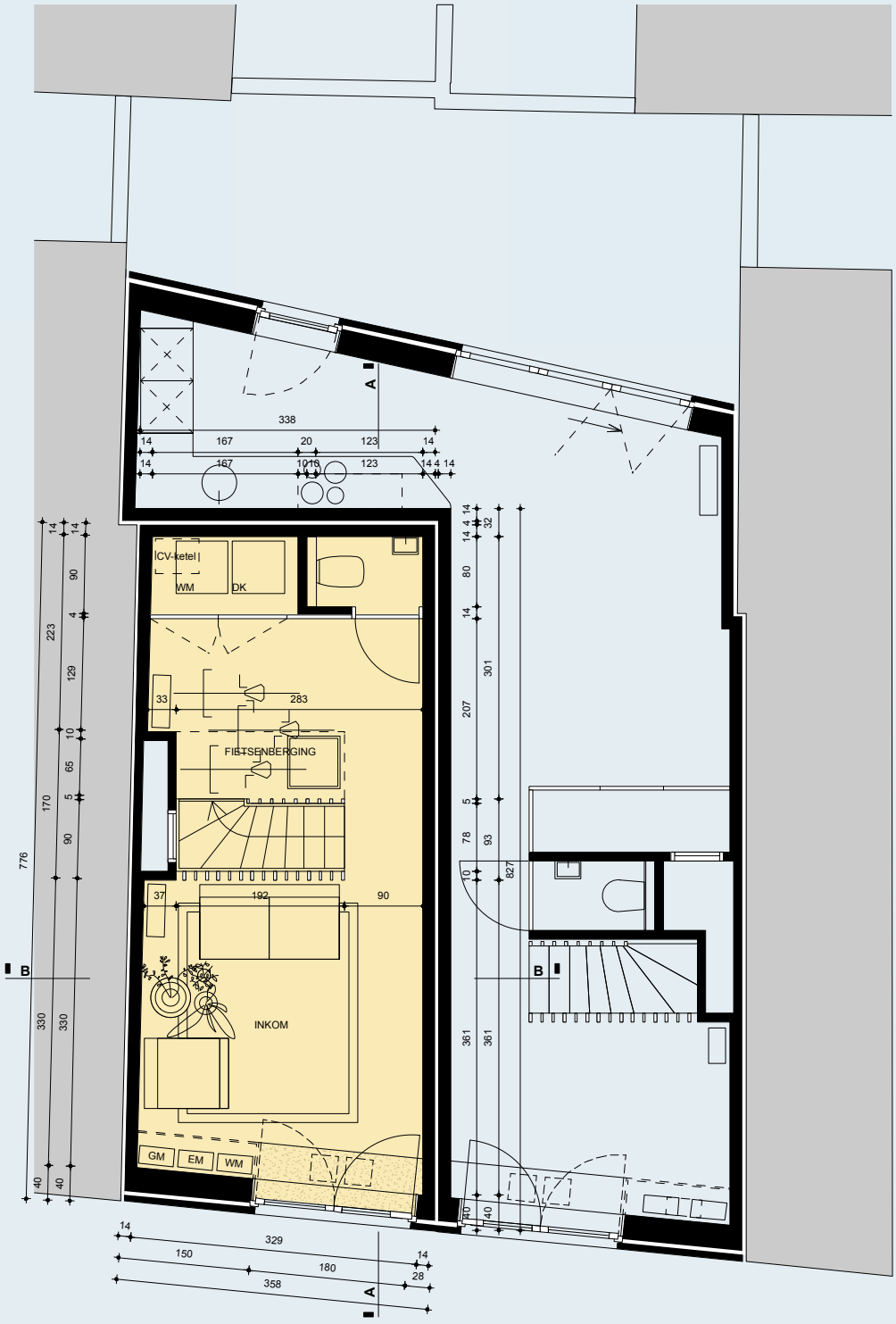
E-peil
E36

Minimumbod
€ 239.000 (exclusief btw en aktekosten)

Afsluit biedingen
26 maart 2021 om 11 uur

Te bezichtigen na telefonische afspraak

GELIJKVLOERS

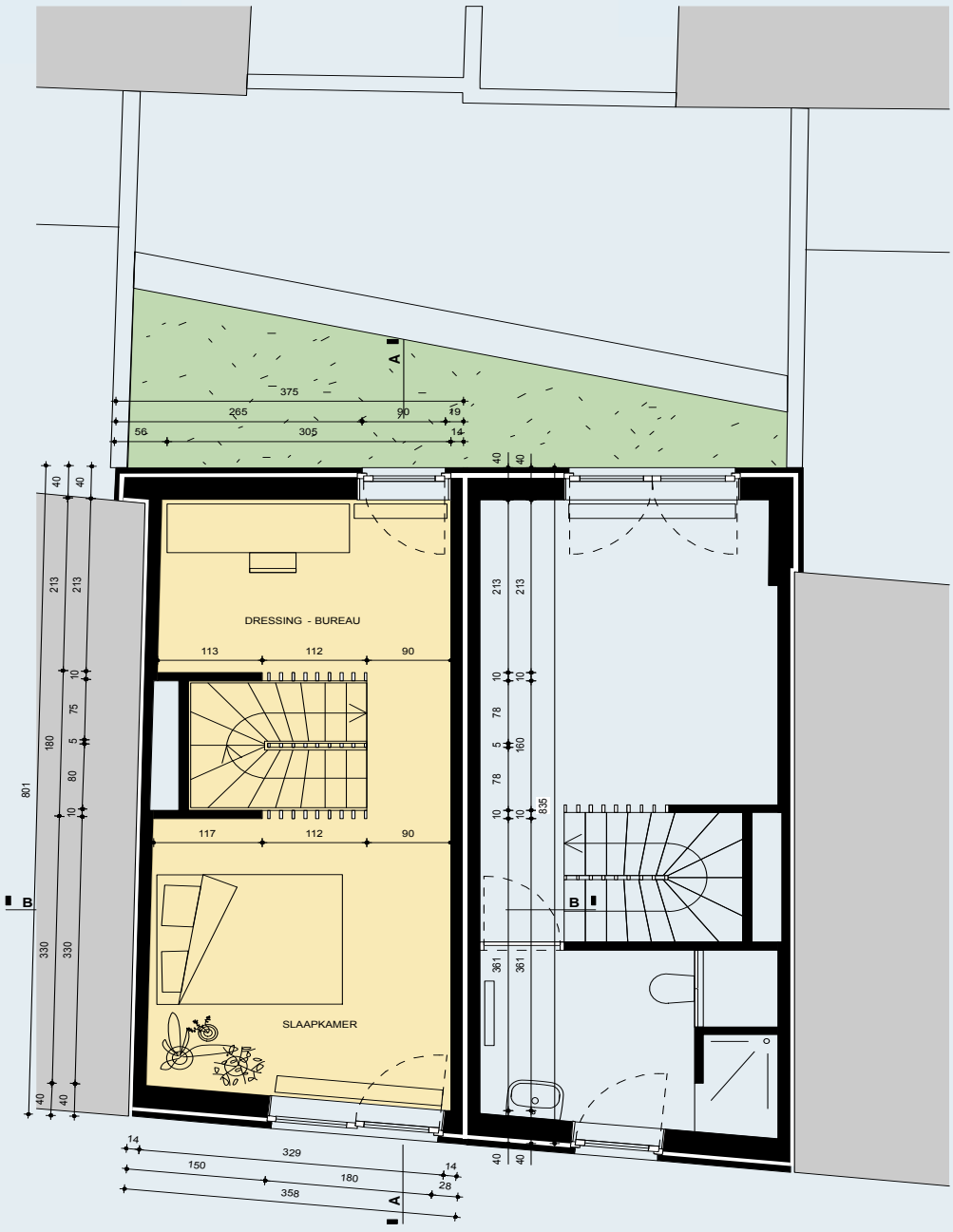


SELDERSTRAAT 48
NIVEAU 0

N

0 1 2 5
m

EERSTE VERDIEPING

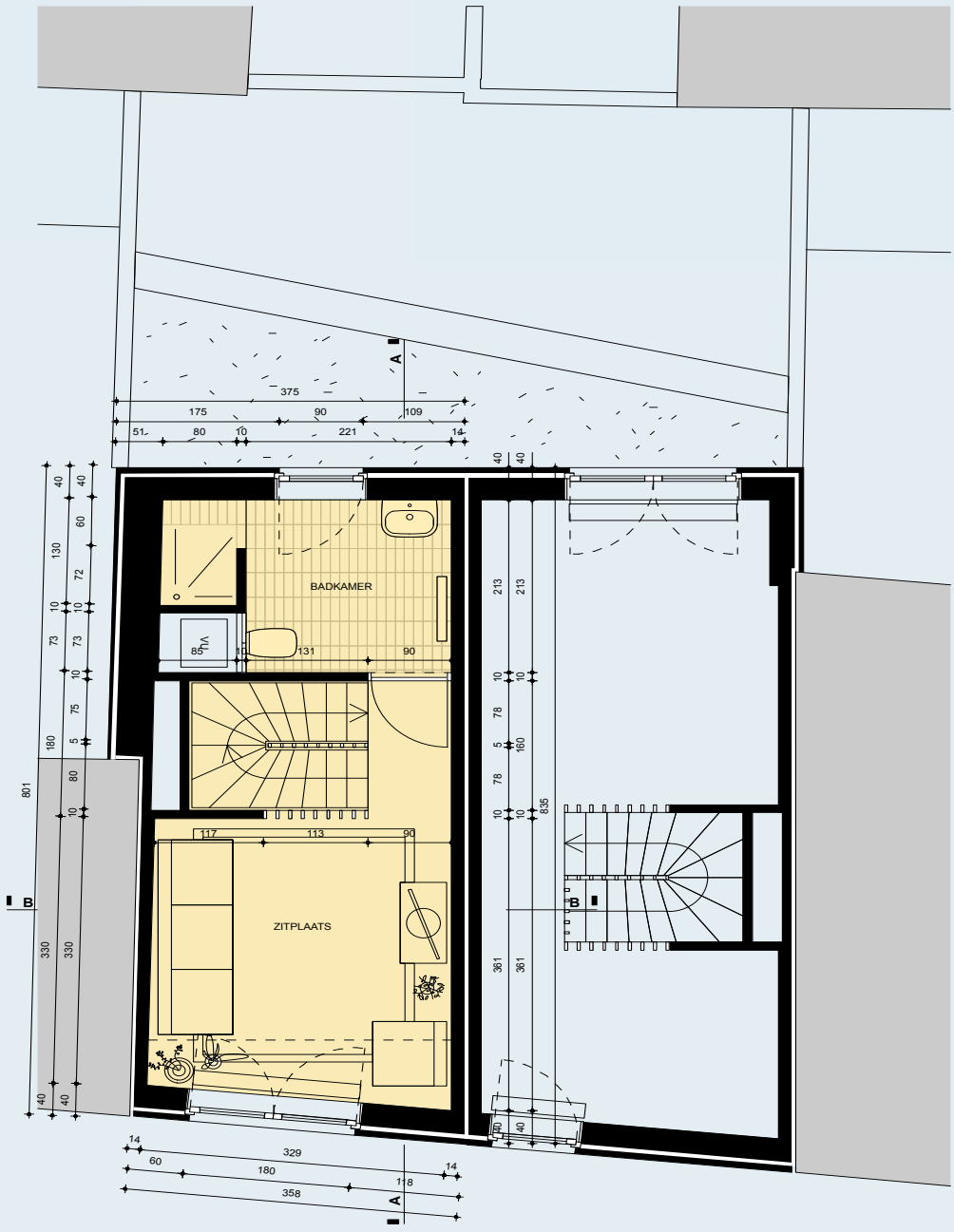


SELDERSTRAAT 48
NIVEAU 1

N

0 1 2 5
m

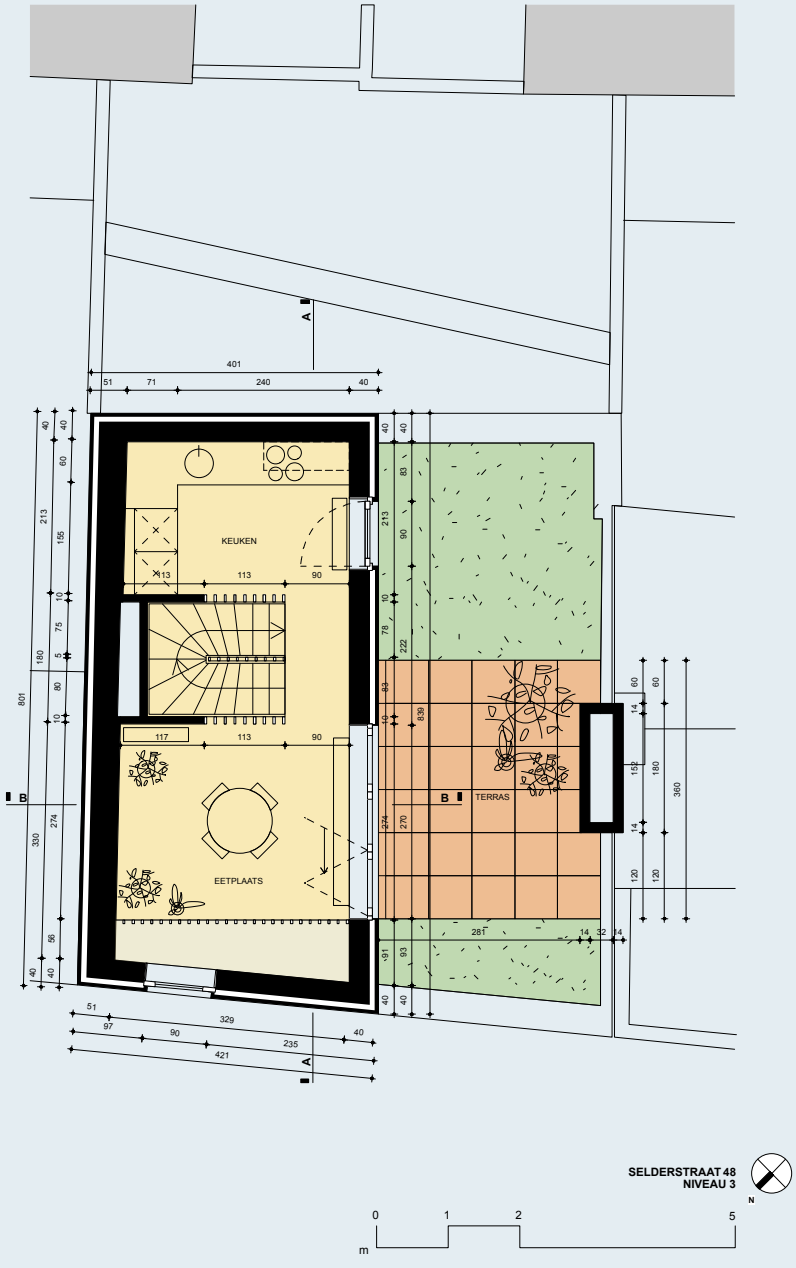
TWEEDE VERDIEPING



SELDERSTRAAT 48
NIVEAU 2

0 1 2 5
m

DERDE VERDIEPING



AANKOOPAANBOD SELDERSTRAAT 48, 2060 ANTWERPEN

Ondergetekende(n),

Voornaam en Naam*:…..……..

Wonende te Straat*:……..……Nr.*:……..

Postcode*:……Gemeente*:……..

Tel:……GSM:…….....

Fax:……E-mail:……...……

Geboortejaar*: ……..Aankoop eerste woning*: ja/nee (schrappen wat niet past)

(Optioneel: en)

Voornaam en Naam*:…..……..

Wonende te Straat*:……..……Nr.*:……..

Postcode*:……Gemeente*:……..

Tel:……GSM:…….....

Fax:……E-mail:……...……

Geboortejaar*: ……..Aankoop eerste woning*: ja/nee (schrappen wat niet past)

*(*verplicht door de kandidaat-koper in te vullen gegevens)*

OPGELET

- *het aankoopaanbod is NIET overdraagbaar*
- *de opgegeven identiteit van de kandidaat-koper is definitief en kan later niet gewijzigd en/of aangevuld worden met andere namen*
- *indien meerdere kopers en/of echtgenoten, alle identiteiten vermelden.*

hierna (samen) genoemd “DE KANDIDAAT-KOPER”,

BESCHRIJVING VAN HET EIGENDOM

Stad Antwerpen,
vijfde afdeling
Een terraswoning op en met grond en aanhorigheden gestaan en gelegen te Antwerpen, Selderstraat 46, ten kadaster gekend onder sectie E, nummer 0461L3 met een kadastrale oppervlakte van vijfenveertig vierkante meter (45 m²) bestaande uit:

- Op de gelijkvloerse verdieping:
    - Een inkom en fietsenberging
    - Toilet

Para(a)f(en):

- Privatieve trap naar de eerste verdieping,
- Op de eerste verdieping:
  - Slaapkamer en dressing/bureau
  - Privatieve trap naar de tweede verdieping
- Op de tweede verdieping:
  - Zitplaats aan de voorzijde van het gebouw
  - Badkamer met stortbad en toilet,
  - Privatieve trap naar de derde verdieping
- Op de derde verdieping:
  - Een eetplaats aan de voorzijde van het gebouw met toegang tot het privatieve terras gelegen over het gebouw Selderstraat 46
  - Keuken
  - Traphal
  - Privatief groendak.

1. BOD

De kandidaat-koper verklaart zich er eenzijdig en onherroepelijk, hoofdelijk en ondeelbaar, toe te verbinden het hiervoor beschreven eigendom te verwerven voor de prijs van:
Bedrag in euro in letters:……
……
Bedrag in euro in cijfers:……..
Het minimum bod bedraagt: tweehonderdnegenendertigduizend euro (239.000,00 euro).

Dit bod is bindend en definitief. Dit bod is gedurende een termijn van twee maanden vanaf het openen van de biedingen geldig.

De kandidaat-koper verklaart te weten dat na het behandelen van de biedingen, het directiecomité van AG VESPA steeds de mogelijkheid heeft om, bij uitzondering en op grond van een gemotiveerd advies, niet in te gaan op dit bod of de procedure te hernemen.

De kandidaat-koper verklaart bij aanvaarding van zijn bod voor de aankoop beroep te doen op notaris …… te ……..,

De kandidaat-koper zal de prijs als volgt betalen:

- **10 %** als voorschot, door overschrijving van het bankrekeningnummer ……van de kandidaat-koper bij ……bank op bankrekeningnummer IBAN BE37 0910 1270 6928 (BIC GKCCBEBB) van AG VESPA bij Belfius Bank uiterlijk binnen de week vanaf de schriftelijke kennisgeving aan de kandidaat-koper dat zijn bod als hoogste rechtsgeldig bod werd weerhouden. Pas na ontvangst van het voorschot wordt het aankoopaanbod ter aanvaarding aan het directiecomité van AG VESPA voorgelegd. De intresten op het voorschot komen de verkoper toe.

Para(a)f(en):

- het saldo bij het ondertekenen der authentieke akte, betaalbaar met eigen middelen en/of gelden die afkomstig zullen zijn van een lening afgesloten bij één van volgende banken:

  ……

PROCEDURE VAN BIEDING ONDER GESLOTEN OMSLAG

De kandidaat-koper vult de biedingsformulieren als volgt in:

- Volledige naam en adres op het aankoopaanbod;
- Biedprijs in euro zowel in cijfers als voluit in letters op het aankoopaanbod;
- Paraaf op elk blad van het aankoopaanbod, het ontwerp van verkoopovereenkomst en de algemene verkoopsvoorwaarden;
- Datum, na(a)m(en) en handtekening(en) op de laatste bladzijde van het aankoopaanbod, het ontwerp van verkoopovereenkomst en de algemene verkoopvoorwaarden.

De kandidaat-koper steekt de biedingsformulieren (het aankoopaanbod, het ontwerp van verkoopovereenkomst en de algemene verkoopvoorwaarden) in een omslag en sluit deze volledig en goed af.
Op de buitenzijde van de gesloten omslag vermeldt hij duidelijk langs de voor- en achterzijde:

- "**Bod Selderstraat 48, 2060 Antwerpen**"
- "**omslag NIET OPENEN – bieding onder gesloten omslag**"

De kandidaat-koper bezorgt de gesloten omslag bij het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen (AG VESPA), Paradeplein 25, 2018 Antwerpen **ten laatste op vrijdag 26 maart 2021 om 11.00 uur** door afgifte tegen ontvangstbewijs bij het onthaal van AG VESPA (op werkdagen tussen 8.30 uur en 17 uur). Indien de opgelegde maatregelen ter bestrijding van het Corona-virus een fysieke afgifte van de enveloppe niet toelaten, mag deze ook gedeponeerd worden in de brievenbus van AG VESPA. Dit eveneens binnen de vermelde datum en uur.

De biedingen worden afgesloten op de voormelde dag en het voormelde uur. Aansluitend worden alle tijdig aan AG VESPA bezorgde omslagen in willekeurige volgorde geopend. De opening van de biedingen is publiek toegankelijk (tenzij de opgelegde maatregelen ter bestrijding van het Corona-virus dit niet toelaten). De identiteit van de bieder en het bod worden voorgelezen. AG VESPA maakt een proces-verbaal op van de opening van de biedingen. Het proces-verbaal vermeldt:

- het totaal aantal ontvangen biedingen;
- per geopende omslag vermelding van:
  - de naam en het adres van de kandidaat-koper
  - het bedrag van het bod.

AG VESPA stelt aan de hand van de geboden prijs een rangschikking op. Dan wordt het bod dat het hoogste in rang is, weerhouden voor verdere afhandeling. Indien na het openen van de biedingen blijkt dat meerdere kandidaat-kopers een gelijke hoogste prijs geboden hebben, zal een week later tussen deze kandidaat-kopers een extra bieding onder gesloten omslag worden georganiseerd. Het bedrag van de nieuwe bieding dient minstens gelijk te zijn aan het bedrag van het hoogste bod tijdens de vorige biedingsronde.

Para(a)f(en):

De ontvangen biedingen worden door AG VESPA in willekeurige volgorde geopend. AG VESPA maakt een proces-verbaal op van de opening van de biedingen. Indien de biedingen opnieuw identiek zijn, wordt de procedure hernomen tot er een uniek hoogste bod is. Het hoogste bod, dat zowel het (eventueel) nog geldige hoogste bod uit de eerste biedingsfase kan zijn, als het (eventueel) hoogste bod uit de latere biedingsfase, wordt weerhouden voor verdere afhandeling.

AG VESPA zal volgend op de openingszitting de regelmatigheid en de formele geldigheid van het hoogste bod controleren. Volgende cumulatieve geldigheidsvoorwaarden zijn van toepassing:

- het bod dient te gebeuren op de geijkte biedingsformulieren die AG VESPA ter beschikking stelt;
- het bod dient gelijk aan of hoger te zijn dan de hiervoor vermelde minimale biedprijs;
- het bod dient onvoorwaardelijk te zijn;
- de naam en het adres van de aanbieder werden ingevuld op het aankoopaanbod;
- de hoofdprijs in euro in letters en in cijfers werd ingevuld op het aankoopaanbod en deze is gelijk aan of hoger dan het minimum bod;
- achteraan het aankoopaanbod, het ontwerp van verkoopovereenkomst en de algemene verkoopvoorwaarden werden datum, handtekening en naam gezet;
- de biedingsformulieren werden tijdig en onder gesloten omslag bezorgd
- op het eigendom werd slechts één bod per kandidaat-koper uitgebracht. Indien een kandidaat koper meerdere biedingen uitbrengt op één eigendom, is geen enkel bod geldig.

AG VESPA zal de kandidaat-koper die het hoogste rechtsgeldige bod heeft uitgebracht schriftelijk op de hoogte brengen dat zijn bod als hoogste rechtsgeldig bod werd weerhouden en hem uitnodigen om binnen de week het voorschot over te maken aan AG VESPA. Kandidaat-kopers die binnen de maand na de opening van de biedingen geen bericht hebben ontvangen, worden geacht niet te zijn weerhouden.

Na ontvangst van het voorschot wordt het proces-verbaal van de opening van de biedingen en het hoogste rechtsgeldige bod ter aanvaarding voorgelegd aan het directiecomité van AG VESPA. Het directiecomité van AG VESPA heeft steeds de mogelijkheid om, bij uitzondering en op grond van een gemotiveerd advies, niet in te gaan op dit bod of de verkoopprocedure in te houden of te hernemen.

Zodra het aanbod aanvaard wordt door het directiecomité, komt de verkoopovereenkomst volgens tekst in bijlage definitief tot stand. De koper en de instrumenterende notaris worden schriftelijk op de hoogte gebracht van de aanvaarding van het aankoopaanbod door het directiecomité van AG VESPA.

2. VERKOOPSVOORWAARDEN

Op deze verkoop zijn 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.

In afwijking van of in aanvulling aan de voormelde algemene verkoopvoorwaarden, gebeurt de verkoop van de goederen verder onder de **bijzondere voorwaarden opgenomen in het ontwerp van verkoopovereenkomst.**

De kandidaat-koper verklaart de inhoud van het aankoopaanbod, het ontwerp van verkoopovereenkomst en de algemene verkoopvoorwaarden te verstaan en deze te aanvaarden.

Bijlagen, die integraal deel uitmaken van dit aankoopaanbod:
1. Ontwerp van verkoopovereenkomst
2. Algemene verkoopvoorwaarden

Gelezen en goedgekeurd, elke bladzijde geparafeerd

Datum	……*(in te vullen door de kandidaat-koper)*
Handtekening(en)	*Indien meerdere kopers en/of echtgenoten is de ondertekening van allen/beiden vereist.*
Na(a)m(en)	De heer en/of mevrouw …… ……*(in te vullen door de kandidaat-koper)* zijnde de kandidaat-koper

DIT AANKOOPAANBOD DIENT TEN LAATSTE OP

26 MAART 2021 OM 11.00 UUR

INGEVULD EN ONDERTEKEND ONDER GESLOTEN OMSLAG BEZORGD TE WORDEN AAN AG VESPA, PARADEPLEIN 25, 2018 ANTWERPEN.

VERMELD OP DE VOOR- EN ACHTERZIJDE VAN DE GESLOTEN OMSLAG:

- **"BOD SELDERSTRAAT 48, 2060 ANTWERPEN" en**
- **"OMSLAG NIET OPENEN – BIEDING ONDER GESLOTEN OMSLAG"**

Para(a)f(en):

Verkoopovereenkomst Selderstraat 48, 2060 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.

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. De statuten werden laatst gewijzigd bij besluit van de gemeenteraad van 28 januari 2020. 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 28 augustus 2020.

Hierna genoemd "**de verkoper**".
De verkoper verklaart voor de totaliteit eigenaar te zijn van het hierna beschreven eigendom.

2. ***
Btw-nummer: ***
Hierna genoemd "**de koper**".

IS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

De verkoper verkoopt aan de koper, die aanvaardt:

I. Beschrijving van het eigendom

Stad Antwerpen,
Vijfde afdeling

Een terraswoning op en met grond en aanhorigheden gestaan en gelegen te Antwerpen, Selderstraat 46, ten kadaster gekend onder sectie E, nummer 0461L3 met een kadastrale oppervlakte van vijfenveertig vierkante meter (45 m²) bestaande uit:

- Op de gelijkvloerse verdieping:
    - Een inkom en fietsenberging
    - Toilet
    - Privatieve trap naar de eerste verdieping,
- Op de eerste verdieping:
    - Slaapkamer en dressing/bureau
    - Privatieve trap naar de tweede verdieping
- Op de tweede verdieping:
    - Zitplaats aan de voorzijde van het gebouw
    - Badkamer met stortbad en toilet,
    - Privatieve trap naar de derde verdieping
- Op de derde verdieping:
    - Een eetplaats aan de voorzijde van het gebouw met toegang tot het privatieve terras gelegen over het gebouw Selderstraat 46
    - Keuken
    - Traphal
    - Privatief groendak.

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 verkoping gebeurt tegen een prijs van ***** euro** te betalen als volgt:

a. een voorschot van tien procent als waarborg voor de hierbij aangegane verbintenissen 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 aanbieder dat zijn bod als hoogste regelmatig bod werd weerhouden en ter aanvaarding zal worden voorgelegd aan het directiecomité van AG VESPA . Pas na ontvangst van voormeld voorschot wordt het koopaanbod ter aanvaarding aan het directiecomité van AG VESPA voorgelegd. De intresten op dit voorschot komen de verkoper toe.
b. het saldo bij het ondertekenen van de authentieke akte.

III. Algemene voorwaarden

Op deze verkoop zijn van toepassing, voor zover er hierna niet uitdrukkelijk van afgeweken wordt, "de algemene verkoopsvoorwaarden toepasselijk op verkoop van stadseigendommen, waarvoor AG VESPA gemachtigd is om op te treden en op verkoop van eigendommen toebehorende aan AG VESPA". 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 huidige overeenkomst en aan de notariële aankoopakte ***gehecht***, na door iedereen te zijn geparafeerd en getekend.

IV. Bijzondere voorwaarden

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

1. Eigendomsrecht – ingenottreding

De koper zal het eigendomsrecht van voorschreven eigendom pas bekomen op het ogenblik van de ondertekening van de verkoopakte.

2. Erfdienstbaarheden

De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd en verklaart geen kennis te hebben van enige erfdienstbaarheden, met uitzondering van de erfdienstbaarheden welke zijn ontstaan en voortkomen uit de afgeleverde bouwvergunning d.d. 5 april 2018 en welke opgenomen zullen worden in de verkoopakten van de panden te Antwerpen Selderstraat 46 en Selderstraat 48. Hierna volgt een opsomming doch deze is niet beperkt en limitatief maar zal worden geformaliseerd bij het verlijden van de notariële verkoopakte:

- Het gebouw Selderstraat 46 heeft een recht van onderbouw in het pand Selderstraat 48 op de gelijkvloerse verdieping zoals aangeduid op het hier aangehechte plan
- Het gebouw Selderstraat 48 heeft een recht van overbouw over het pand Selderstraat 46 op de derde verdieping tot aanleg en gebruik van een privatief terras en zoals aangeduid op het hier aangehechte plan. De eigenaars van Selderstraat 44 hebben op 30 augustus 2018,door vermelding op de uitvoeringsplannen, expliciet toestemming gegeven dat het dakterras mag worden aangelegd tot aan de perceelsgrens.
- Het gebouw Selderstraat 48 heeft een buitenkraan op zijn private dakterras gelegen bovenop het gebouw Selderstraat 46. De waterleiding van deze buitenkraan loopt door de schacht en in de vloeropbouw van het gelijkvloers naar woning Selderstraat 46. Hierdoor wordt een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van leidingen en doorgang verleend door het pand Selderstraat 46 ten voordele van het pand Selderstraat 48.
- Eventuele zonnepanelen dienstig voor beiden woningen Selderstraat 46-48 komen op het dak van het gebouw Selderstraat 48. De voedingskabel van de pv panelen loopt eveneens door de schacht van het gebouw Selderstraat 48. Hierdoor wordt een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van leidingen en doorgang verleend door het pand Selderstraat 48 ten voordele van het pand Selderstraat 46. De zonnepanelen zelf worden toegevoegd aan de privatieve delen van de woning voor welke de zonnepanelen dienstig zijn. De kosten voor onderhoud, herstelling en vervanging van de zonnepanelen worden gedragen door de privatieve eigenaar.

Volgende <u>kostenverdeling</u> komt voort uit de te vestigen erfdienstbaarheden:

- Alle kosten veroorzaakt door of gemaakt naar aanleiding van plaatsing, onderhoud,

herstelling of vervanging van de zonnepanelen komen ten laste van de eigenaars van de zonnepanelen. Dit omvat ook alle schade veroorzaakt door onderhoud, herstelling en plaatsing van zonnepanelen aan het dak van de woning Selderstraat 48.

- De kosten van herstelling en onderhoud van het dak gelegen bovenop het gebouw Selderstraat 46 worden als volgt verdeeld:
  - Alle kosten veroorzaakt door de aanleg, het gebruik en of het onderhoud van het dakterras vallen ten laste van de eigenaar van de woning Selderstraat 48
  - Alle andere kosten aan het dak van de woning Selderstraat 46 vallen ten laste van de eigenaars van de woning Selderstraat 46.

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

3. Bodemdecreet:

1. De verkoper verklaart dat het eigendom, voorwerp van deze akte, bij zijn weten géén risicogrond 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 legt het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 7 augustus 2020 met betrekking tot het eigendom voor. De inhoud ervan luidt voor ieder kadastraal perceel bij uittreksel als volgt:
   2 Inhoud van het bodemattest
   De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit."
   Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."
3. De verkoper verklaart, onverminderd de gegevens desgevallend opgenomen in hoger vermeld(e) bodemattest(en), met betrekking tot het eigendom zelf 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 koper zal dan ook de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich nemen. De verkoper zal hiervoor niet tot enige vrijwaring gehouden zijn.

4. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna CODEX)

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wijst de verkoper de koper op de inhoud van artikel 4.2.1. van deze CODEX. Dit artikel omschrijft de vergunning plichtige handelingen.
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 het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op 9 september 2020 waarvan de kandidaat-koper verklaart een kopij ontvangen te hebben.

Hieruit blijkt en de verkoper verklaart:

1° dat voor het eigendom een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt op 05/04/2018 voor dossiernummer: DBA_2017034256
Onderwerp: afbreken van twee bestaande arbeiderswoningen en nieuwbouw twee starterwoningen

2° dat het krachtens artikel 4.2.12,§2,2°, voor de overdracht verplichte as-built attest niet is uitgereikt, aangezien deze bepaling nog niet van toepassing is.

3° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte eigendom aangeduid wordt door ligging binnen het gewestplan Antwerpen in een zone met bestemming Zone voor wonen (Wo) Artikel 1".

4° dat voor het eigendom geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de CODEX;

5° dat er op het eigendom een voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de CODEX: RUP 2060

6° dat er op het eigendom geen verkavelingsvergunning van toepassing is.

5. Risicozone voor overstroming

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

- niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.
- niet gelegen is in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied.
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

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.

7. 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 in het kader van de Vlaamse Wooncode en het voorkooprecht RUP 2060.
*De koper verklaart evenwel te voldoen aan de voorwaarden van voorziene vrijstelling (aankoop eerste woning en geen bezit van volle eigendom of vruchtgebruik van een ander onroerend goed) zodat voormeld voorkooprecht in deze niet aangeboden dient te worden.

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 artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controle onderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. De verkoper wijst de koper erop dat de herkeuring iedere 25 jaar dient te gebeuren.

Bij proces-verbaal van 20 april 2020 werd door Vinçotte vzw vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van het reglement.
De koper erkent een kopie van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben. De verkoper zal bij het verlijden van de authentieke akte het origineel exemplaar van het proces-verbaal aan de koper overhandigen.

11. Energieprestatiecertificaat (EPC)

De verkoper verklaart over een EPC te beschikken, opgemaakt op datum van 15 januari 2021 door verslaggever Eva Den Blauwen, erkenningscode EP18602, met vermelding van de unieke code 02000-A-DBA-2017034256/EP18602/A001/D01/SD001 en een berekend energieverbruik van 62kWh/m². De koper verklaart een kopie ontvangen te hebben bij ondertekening van deze overeenkomst. De verkoper zal bij het verlijden van de authentieke akte het origineel exemplaar van het certificaat aan de koper overhandigen.

12. Stookolietanks

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

13. Notariskeuze – datum notariële akte

De partijen, die ervan in kennis werden gebracht dat zij ieder het recht hebben hun eigen notaris te kiezen en dit zonder verhoging van kosten, en voor zover deze keuze binnen 8 kalenderdagen na de ondertekening dezer wordt medegedeeld hebben voor het opstellen der authentieke akte als notaris aangesteld:

- voor de verkoper: Notaris Patrick Vandeputte, Lammekensstraat 79, 2140 Borgerhout
- 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.
Bij aanvaarding van het aankoopaanbod door het directiecomité van AG VESPA worden de koper en de instrumenterende notaris hiervan schriftelijk in kennis gesteld. De verko-

per wijst de koper erop dat het bod 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.

14. 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.
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. Verklaring pro fisco
Deze verkoop vindt plaats onder het stelsel van de B.T.W..
Indien de koper aan de gestelde voorwaarden voldoet, komt deze verkoop voor het verlaagde btw-tarief van 6% conform artikel 1quater, § 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.

V. 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 desaangaande 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. het aangekochte eigendom zal de enige woning zijn (van het gezin) van de kandidaat-koper of de kandidaat-koper is bereid hiervan zijn enige woning te maken. De vorige woning zal dan ook binnen het jaar na de aankoop van de huidige woning ver-

kocht dienen te zijn. De datum van het verlijden van de notariële aktes gelden als bewijs en bepaling van de termijn. De kandidaat-koper zal een kopie van zijn verkoopakte overmaken aan AG VESPA;

4. de koper is verplicht binnen de 3 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;
5. enkel natuurlijke personen kunnen aankopen;
6. een andere bestemming dan "eengezinswoning" wordt uitgesloten.

De bepalingen onder 1 t.e.m. 6 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.

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, dit alles met uitsluiting van iedere schadevergoeding.

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 verkoopsvoorwaarden, 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.

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.

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)	*Indien meerdere kopers en/of echtgenoten is de ondertekening van allen/beiden vereist.*
Na(a)m(en)	De heer en/of mevrouw …… ……*(in te vullen door de kandidaat-koper)* zijnde de kandidaat-koper

Para(a)f(en):

Algemene verkoopvoorwaarden toepasselijk op verkoop van stadseigendommen waarvoor AG VESPA gemachtigd is om op te treden en op verkoop van eigendommen toehorende aan AG VESPA

1. Inleiding

1.1 Verschijningsformule

A. Het **Autonoom 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 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. De statuten werden laatst gewijzigd bij besluit van de gemeenteraad van 28 januari 2020.
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 **Autonoom 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 éénenzeventig 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 gerede 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 ingenottreding 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 ingenottreding, 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 hypotheses, 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 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 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 info@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 info@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.

Handteke-ning(en)	*Indien meerdere kopers en/of echtgenoten is de ondertekening van allen/beiden vereist.*
Na(a)m(en)	De heer en/of mevrouw …… ……*(in te vullen door de kandidaat-koper)* zijnde de kandidaat-koper

Para(a)f(en):