

AANKOOPAANBOD APPARTEMENT KERKSTRAAT 163A – 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",

I. BESCHRIJVING VAN HET EIGENDOM

Stad Antwerpen, district Antwerpen, vijfde afdeling

In een gebouwencomplex, met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen te 2060 Antwerpen, Lange Van Bloerstraat 136-142, Kerkstraat 163, 163A en 187, gekend binnen de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder E371VP0000.

In het gebouw Kerstraat 163A (perceelnummer: E371A2 P0002)

Omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de gelijkvloerse verdieping een inkomhal, keuken, wc, berging, leefruimte, privatieve trap naar

de eerste verdieping, en tuin.

- op de eerste verdieping: een trap naar de gelijkvloerse verdieping, traphal, technische ruimte, badkamer en slaapkamer.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : 101/2000n in de gemene delen van het complex en de grond en 37/100n in de gemene delen van het gebouw Kerkstraat 163 en 163A.

Zoals voorschreven eigendom beschreven staat in de akte houdende de statuten van het gebouw, verleden voor notaris Patrick Vandeputte, notaris te Antwerpen, op 3 augustus 2023.

De kandidaat-koper wenst **wel/niet*** over te gaan tot aankoop aan vijftieng duizend euro (25.000 euro) van:

In het gebouw Lange Van Bloerstraat 136

De autostaanplaats nummer 1 in de ondergrondse parkeergarage omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats binnen haar lijnen;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 7/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond;

Thans ten kadaster gekend sectie E nummer **731B2P0005**.

Zoals deze autostaanplaats beschreven staat in de akte houdende de statuten van het gebouw, verleden voor notaris Patrick Vandeputte, notaris te Antwerpen, op 3 augustus 2023.

De verkoopprijs van de autostaanplaats is forfaitair en niet inbegrepen in de verkoopprijs van de wooneenheid.

Bij aankoop van de autostaanplaats wordt hiervoor een aparte verkoopovereenkomst tussen verkoper en koper ondertekend.

1. **BOD**

De kandidaat-koper verklaart zich er eenzijdig en onherroepelijk, hoofdelijk en ondeelbaar, toe te verbinden het hiervoor beschreven eigendom (appartement) te verwerven voor de prijs van:

Bedrag in euro in letters:.....

.....

Bedrag in euro in cijfers:.....

Het minimum bod bedraagt: **TWEEHONDERD NEGENENTWINTIG DUIZEND** euro (229.000 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, de directie 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

* schrappen wat niet past.

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 de directie van AG Vespa voorgelegd. De intresten op het voorschot komen de verkoper toe.
- 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 elke bladzijde van het aankoopaanbod, het ontwerp van verkoopovereenkomst en de algemene verkoopvoorwaarden;
- 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 KERKSTRAAT 163A, 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 donderdag 23 mei 2024 om 14.00 uur** door afgifte tegen ontvangstbewijs bij het onthaal van AG Vespa (op werkdagen tussen 8.30 uur en 17 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. De identiteit van de bidder 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.

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 de directie van AG Vespa. De directie 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 de directie, 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 de directie 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, de algemene verkoopvoorwaarden en de projectinformatiebrochure te verstaan en deze te aanvaarden.

Bijlagen, die integraal deel uitmaken van dit aankoopaanbod:

1. Ontwerp van verkoopovereenkomst
2. Algemene verkoopvoorwaarden
3. Projectinformatiebrochure

Gelezen en goedgekeurd, elke bladzijde geparafeerd

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

**DIT AANKOOPAANBOD DIENT TEN LAATSTE OP
DONDERDAG 23 MEI 2024 OM 14.00 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 KERKSTRAAT 163A, 2060 ANTWERPEN” en
- “OMSLAG NIET OPENEN – BIEDING ONDER GESLOTEN OMSLAG”

Verkoopovereenkomst appartement Kerkstraat 163A – 2060 Antwerpen

TUSSEN

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

Hier vertegenwoordigd door de directie gemachtigd tot aanvaarding van de bieding bij besluit van de raad van bestuur van AG Vespa van 22 maart 2024.

Hierna genoemd "**de verkoper**".

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

1. ***

Btw-nummer: ***

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, district Antwerpen, vijfde afdeling

In een gebouwencomplex, met grond en aanhorigheden, bestaan en gelegen te 2060 Antwerpen, Lange Van Bloerstraat 136-142, Kerkstraat 163, 163A en 187, gekend binnen de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder E371VP0000.

In het gebouw Kerkstraat 163A (perceelnummer: E371A2 P0002)

Omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

- op de gelijkvloerse verdieping een inkomhal, keuken, wc, berging, leefruimte, privatieve trap naar de eerste verdieping, en tuin.
- op de eerste verdieping: een trap naar de gelijkvloerse verdieping, traphal, technische ruimte, badkamer en slaapkamer.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : 101/2000n in de gemene delen van het complex en de grond en 37/100n in de gemene delen van het gebouw Kerkstraat 163 en 163A.

Zoals voorschreven eigendom beschreven staat in de akte houdende de statuten van het gebouw, verleden voor notaris Patrick Vandeputte, notaris te Antwerpen, op 3 augustus 2023.

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 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-koper dat zijn bod als hoogste rechtsgeldig bod werd weerhouden. Na ontvangst van voormeld voorschot wordt het aankoopaanbod ter aanvaarding aan de directie 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 25 februari 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 – 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 voorzien is van zonnepanelen.

RECLAMEPANELEN

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

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 Patrick Vandeputte te Borgerhout op 3 augustus 2023, 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.

B. Verdeling gemeenschappelijke kosten - Syndicus van het gebouw

De syndicus van het gebouw is: HEVACO BEHEER, met adres te Ankerrui 13/5, 2000 Antwerpen.

De koper verklaart de inlichtingen en documenten – zoals bedoeld in artikel 577-11§1 en §2 uitgaande van de syndicus ontvangen te hebben.

De koper erkent deze inlichtingen en documenten te hebben ontvangen en verklaart een kopie van het antwoord van de syndicus te hebben ontvangen.

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 deze opgenomen in de voormelde basisakte de dato 3 augustus 2023 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 bij zijn weten een risicoground 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 maart 2024 afgeleverde bodemattest.

Deze inhoud is:

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is 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

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicoground.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 13.09.2011 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.2 Nieuwe verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 13.09.2011 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.3 Gemengd overwegend historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 13.09.2011 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:

- Het bodemsaneringsproject van 02.10.2017 werd bij de OVAM ingediend op 04.10.2017. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 01.03.1996

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Wasserij Nova N.V., Lange van Bloerstraat 138 te Antwerpen

AUTEUR: Soresma NV

DATUM: 24.11.2008

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Wasserij Nova NV te Antwerpen (Absre08305)

AUTEUR: AB Soil Remediation Experts BV

DATUM: 13.09.2011

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Gefaseerd beschrijvend bodemonderzoek Wasserij NOVA (Vlabotex nr. 0060), Lange van Bloerstraat 138 te 2060 Antwerpen (2213313003/avd)

AUTEUR: Antea Belgium NV

DATUM: 20.02.2014

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Wasserij Nova (Vlabotex nr. 0060), Lange Van Bloerstraat 138 te Antwerpen

AUTEUR: Antea Belgium NV

DATUM: 04.10.2022

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek voormalige Wasserij Nova NV, Lange Van Bloerstraat 136-142 & Kerkstraat 163 en 187, 2060 Antwerpen

AUTEUR: Witteveen+Bos Belgium nv

2.3.2 Nieuwe verontreiniging

DATUM: 24.11.2008

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Wasserij Nova NV te Antwerpen (Absre08305)

AUTEUR: AB Soil Remediation Experts BV

DATUM: 13.09.2011

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Gefaseerd beschrijvend bodemonderzoek Wasserij NOVA (Vlabotex nr. 0060), Lange van Bloerstraat 138 te 2060 Antwerpen (2213313003/avd)

AUTEUR: Antea Belgium NV

2.3.3 Gemengd overwegend historische verontreiniging

DATUM: 01.03.1996

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Wasserij Nova N.V., Lange van Bloerstraat 138 te Antwerpen

AUTEUR: Soresma NV

DATUM: 24.11.2008

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Wasserij Nova NV te Antwerpen (Absre08305)

AUTEUR: AB Soil Remediation Experts BV

DATUM: 13.09.2011

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Gefaseerd beschrijvend bodemonderzoek Wasserij NOVA (Vlabotex nr. 0060), Lange van Bloerstraat 138 te 2060 Antwerpen (2213313003/avd)

AUTEUR: Antea Belgium NV

DATUM: 20.02.2014

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Wasserij Nova (Vlabotex nr. 0060), Lange Van Bloerstraat 138 te Antwerpen

AUTEUR: Antea Belgium NV

DATUM: 02.10.2017

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Gefaseerd bodemsaneringsproject (Kernzone) Wasserij NOVA (Vlabotex nr. 0060), Lange van Bloerstraat 138 te 2060 Antwerpen

AUTEUR: MAVA AES NV

DATUM: 04.10.2022

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek voormalige Wasserij Nova NV, Lange Van Bloerstraat 136-142 & Kerkstraat 163 en 187, 2060 Antwerpen

AUTEUR: Witteveen+Bos Belgium nv

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

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.

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; hij verklaart bovendien dat sedert het uitvoeren van het laatste oriënterend bodemonderzoek, er geen activiteiten noch calamiteiten hebben plaatsgevonden die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken.

4. De verkoper verwijst uitdrukkelijk naar de Projectinformatiebrochure opgemaakt door AG Vespa en in het bijzonder naar punt A.13 sanering. In alle rechtsoverdragende en of andere akten betreffende het in deze akte omschreven project dienen de rechtsverkrijgenden of rechtsopvolgers de saneringsfirma en het studiebureau toegang te verlenen tot het terrein of tot het hen toebehorend onroerend goed.

5. De koper verklaart genoegen 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 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 op 18 maart 2024, met referentie VIP-00173104, en een consultatie van het voorkooploket:

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

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

Stedenbouwkundige vergunningen:

- beschrijving: verbouwen opstalgedeelte – 12.2.1985;
- referentie: 11002_1985_1455;
- gemeentelijk dossiernummer: 19851455;
- aard aanvraag: niet gekend;
- beslissing eerste aanleg: vergund;
- datum beslissing: 18/03/1985;
- vergunning verleende overheid: College burgemeester schepenen;
- status: niet vervallen.

- beschrijving: verbouwingen – 10.7.1973;
- referentie: 11002_1973_1003;
- gemeentelijk dossiernummer: 19731003;
- aard aanvraag: niet gekend;
- beslissing eerste aanleg: vergund;
- datum beslissing: 21/09/1973;
- vergunning verleende overheid: College burgemeester schepenen;
- status: niet vervallen.

- beschrijving: verbouwing, wijziging 18/45052 – 24.4.1963;
- referentie: 11002_1963_1307;
- gemeentelijk dossiernummer: 19631307;
- aard aanvraag: niet gekend;
- beslissing eerste aanleg: vergund;
- datum beslissing: 17/05/1963;
- vergunning verleende overheid: College burgemeester schepenen;
- status: niet vervallen.

- beschrijving: afbreken van meerdere gebouwen (magazijnen, appartementen en woningen en bouwen van 10 woningen en een ondergrondse parkeergarage;
- referentie: 11002_2017_182549;
- gemeentelijk dossiernummer: 20173525;
- aard aanvraag: * slopen meergezinswoning;
* slopen kantoren;
* nieuw eengezinswoning;
* nieuw infrastructuur;
* nieuw eengezinswoning;
* nieuw eengezinswoning;
* slopen eengezinswoning;
* nieuw meergezinswoning;
* nieuw eengezinswoning;

- beslissing eerste aanleg: * slopen meergezinswoning;
* nieuw meergezinswoning;
vergund;
- datum beslissing: 23/04/2018;
- vergunning verleende overheid: Vlaams gewest;
- beschrijving: verbouwing – 21.3.1963;
- referentie: 11002_1963_1306;
- gemeentelijk dossiernummer: 19631306;
- aard aanvraag: niet gekend;
- beslissing eerste aanleg: vergund;
- datum beslissing: 19/04/1963;
- vergunning verleende overheid: College burgemeester schepenen;
- status: niet vervallen.

Omgevingsvergunning:

- beschrijving: regulariseren van wijzigingen ten opzichte van de voorgaande vergunning;
- OMV nummer: OMV_2022117566;
- project type: OMV2019_AANVRAAG;
- lopende procedure: niet gekend;
- beslissingen:
 - datum beslissing: 23/06/2023;
 - type: gedeeltelijk voorwaardelijk vergund;
 - instantie: College burgemeester schepenen;
- stedenbouwkundige handelingen:
 - vergunningsplichtig: ja;
 - types: * gebouw of constructie;
* bouwen of herbouwen;
 - omschrijving: woning binnengebied;
 - vergunningsplichtig: ja;
 - types: * gebouw of constructie;
* bouwen of herbouwen;
 - omschrijving: bouwen van een rijwoning;
 - vergunningsplichtig: ja;
 - types: * gebouw of constructie;
* bouwen of herbouwen;
 - omschrijving: bouwen van 2 appartementen;
 - vergunningsplichtig: ja;
 - types: * bijgebouw of beperkte constructie rond een gebouw;
* nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie;
 - omschrijving: bovengrondse uitgang van de parkeerkelder;
 - vergunningsplichtig: ja;
 - types: * gebouw of constructie;
* bouwen of herbouwen;
 - omschrijving: bouwen van 4 appartementen;
- beschrijving: doorvoeren van wijzigingen ten opzichte van omgevingsvergunning OMV_2022117566;
- OMV nummer: OMV_2023171763;
- project type: OMV2019_AANVRAAG;
- lopende procedure: niet gekend;

- stedenbouwkundige handelingen:
 - vergunningsplichtig: ja;
 - types: * gebouw of constructie;
* bouwen of herbouwen;
 - omschrijving: woning binnengebied;
 - vergunningsplichtig: ja;
 - types: * gebouw of constructie;
* bouwen of herbouwen;
 - omschrijving: woning binnengebied;
 - vergunningsplichtig: ja;
 - types: * gebouw of constructie;
* bouwen of herbouwen;
 - omschrijving: bouwen van een rijwoning;
 - vergunningsplichtig: ja;
 - types: * gebouw of constructie;
* bouwen of herbouwen;
 - omschrijving: bouwen van 2 appartementen;
 - vergunningsplichtig: ja;
 - types: * bijgebouw of beperkte constructie rond een gebouw;
* nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie;
 - omschrijving: bovengrondse uitgang van de parkeerkelder;
 - vergunningsplichtig: ja;
 - types: * gebouw of constructie;
* bouwen of herbouwen;
 - omschrijving: bouwen van 4 appartementen;
 - vergunningsplichtig: ja;
 - types: * gebouw of constructie;
* bouwen of herbouwen;
 - omschrijving: woning binnengebied;
- beschrijving: de exploitatie van een bronbemaling en een waterzuiveringsinstallatie;
- OMV nummer: OMV_2019143414;
- project type: OMV2019_AANVRAAG;
- lopende procedure: niet gekend;
- beslissingen:
 - datum beslissing: 28/05/2020;
 - type: voorwaardelijk vergund;
 - instantie: Deputatie;
- exploitaties van ingedeelde inrichtingen of activiteiten:
 - onderwerp: VLABOTEX VZW;
 - inrichtingsnummer: 20191010-0092;
 - activiteiten:
 - rubriek: 3.6.3.2°;
 - omschrijving: het lozen van effluentwater in de openbare riolering ten gevolge van een bodemsaneringsproject;
 - risicoklasse: klasse 2;
 - rubriek: 53.8.3°;
 - omschrijving: onttrekking van 64.800 m³ grondwater ikv een bodemsaneringsproject/bouwput, over een periode van 9 maanden;

- o risicoklasse: klasse 1;

- 2° het eigendom gelegen is binnen een gebied met volgende bestemming en dit volgens RUP 2060: Artikel 1 Zone voor wonen - (Wo).
- 3° voor het eigendom geen rechterlijke of bestuurlijke handhavingsmaatregelen of hangende procedures voor het opleggen van dergelijke maatregelen bestaan.
- 4° er op het eigendom een voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten:
 - Plannummer: 2.15_10003_00001;
 - Naam voorkooprecht: RUP 2060;
 - Datum goedkeuring: 30/07/2013;
 - Het recht van voorkoop maakt deel uit van RUP: 2.14_10002_00002.
- 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.

De verkoper verklaart dat er op het eigendom nog een voorkooprecht rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten, nl. VWC Bijzonder gebied.

De koper verklaart voormeld stedenbouwkundig uittreksel ontvangen te hebben.

5. Rooilijn

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

6. Risicozone voor overstroming

De verkoper brengt de koper op de hoogte dat het eigendom volgens het afgeleverde stedenbouwkundige uittreksel van 18 maart 2024:

- 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 Gebouwscore of G-score "C" is.

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.

7. 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.

8. 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.

Partijen verklaren evenwel dat het voorkooprecht niet van toepassing is aangezien de verkoop een woning betreft die deel uitmaakt van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan.

9. 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.

10. 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.

11. Elektrische installaties

De partijen verklaren te zijn ingelicht omtrent de draagwijdte van de bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (A.R.E.I.) van 8 september 2019 en verklaren dat, naar aanleiding van huidige verkoop, de elektrische installatie het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek in de zin van het AREI.

De verkopers overhandigen aan de kopers het proces-verbaal van controle van 15 oktober 2021 opgemaakt door de ACEG vzw dat besluit dat de elektrische installatie voldoet aan de voorschriften van het AREI.

Overeenkomstig Hoofdstuk 6.5., afdelingen 6.5.1. en 6.5.2. van Boek 1 van het AREI worden de kopers gewezen op het feit dat de installatie het voorwerp moet uitmaken van een nieuw controleonderzoek door een erkend organisme, binnen de 25 jaar te rekenen van het laatste controleonderzoek, tenzij voordien aan de installatie belangrijke wijzigingen zijn aangebracht.

12. Energieprestatiecertificaat (EPC)

De verkoper verklaart over een EPC te beschikken, opgemaakt op 6 september 2022 door energiedeskundige Tim Van Elst (EP02179), met code 02000-A-DBA_2017048196/EP02179/A001/D04/SD001 en een berekend energieverbruik van

67 kWh/m², energielabel A.

De koper verklaart een kopie van het energieprestatiecertificaat van de verkoper ontvangen te hebben. De verkoper 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 prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

13. Stookolietanks

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

14. Asbestattest

De verkoper verklaart dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is. Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger.

De opmaak en overdracht van een asbestinventarisattest is daarom niet vereist.

15. Brochure Projectinformatie

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

16. 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 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 de directie van AG Vespa. De authentieke akte wordt op de zetel van de verkoper verleden.

Bij aanvaarding van het aankoopaanbod door de directie 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.

17. 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.

17.1. 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 vijfhonderd zeventig euro vijfentachtig eurocent (557,85 euro) exclusief B.T.W. of **zeshonderd vijfenzeventig euro** (675,00 euro) inclusief B.T.W. Deze kosten worden hetzij door de notaris hetzij door de verkoper aan de koper gefactureerd.

17.2. 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.

18. Rechtsvorderingen - rechtsgedingen

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

19. Verklaring pro fisco

Deze verkoop vindt plaats onder het stelsel van de B.T.W.

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

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:

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 desdaangaande 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 verkrijgen 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 de directie van AG Vespa. Bij een herverkoop geldt, ongeacht de verleende toelating van de directie 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 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

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.

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 de directie van AG Vespa, uiterlijk binnen de twee maanden na betaling van het voorschot door de koper. Indien de directie 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)	 <i>Indien meerdere kopers en/of echtgenoten is de ondertekening van allen/beiden vereist.</i>
Na(a)m(en)	(in te vullen door de kandidaat-koper) zijnde de kandidaat-koper

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 **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 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 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 **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 éenenzeventig 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 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.

Handtekening(en)	<p><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>

Para(a)f(en):

BROCHURE PROJECTINFORMATIE

15 32 GPB Lange Van Bloerstraat-Kerkstraat

Project NOVA

PROJECT 15 32 GPB Lange Van Bloerstraat-Kerkstraat

ADRES Kerkstraat 163, 163A & 187, 2060 Antwerpen
Lange Van Bloerstraat, 136/001, 136/101, 136/201, 136/301, 138, 140 & 142,
2060 Antwerpen

Inhoud

BROCHURE PROJECTINFORMATIE	1
15 32 GPB Lange Van Bloerstraat-Kerkstraat	1
Project NOVA	1
PROJECT 15 32 GPB Lange Van Bloerstraat-Kerkstraat	1
Inhoud	2
A. ALGEMEEN	4
A.1 ALGEMENE INFO	4
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
A.3 PLANNEN	6
A.4 BRANDVEILIGHEID	6
A.5 VEILIGHEIDSCOORDINATIE	8
A.6 EPB-REGELGEVING	9
A.7 AKOESTIEK	9
A.8 STABILITEIT	9
A.9 ARCHITECT	9
A.10 SCHADE	10
A.11 MEDE-EIGENDOM	10
A.12 AANSPRAKELIJKHEID	10
A.13 SANERING	10
B. TECHNISCHE BESCHRIJVING	11
B.1 RUWBOUW	11
B.1.1 Onderbouw.....	11
B.1.2 Bovenbouw.....	12
B.1.3 Daken.....	15
B.1.4 Gevelsluiting	16
B.2.1 Dekvloer	18
B.2.2 Binnenvloerafwerking	18
B.2.3 Binnenwanden.....	19
B.2.4 Plinten.....	19
B.2.5 Binnendeuren	19
B.2.7 Binnenmeubilair	19
B.2.8 Binnenschilderwerk	19
B.2.9 Plafonds.....	20
B.2.10 Trappen	20
B.3 NUTSVOORZIENINGEN	20
B.4 TECHNIEKEN/FLUIDA	22

B.4.1 Sanitair.....	22
B.4.2 Verwarmingsinstallatie.....	23
B.4.3 Ventilatie en klimatisatie.....	24
B.5 TECHNIEKEN/ELEKTRO.....	25
B.5.1 Lichtarmaturen	25
B.5.2 Bel en parlofonie	25
B.5.3 Telecom: aansluitingen televisie, internet en telefonie	25
B.5.4 Lift.....	26
B.5.5 PV panelen.....	26
B.6 OMGEVINGSWERKEN	26
B.6.1 Buitenverharding.....	26
B.6.2 Buitenconstructies.....	26
B.7 ONDERHOUD	27

A. ALGEMEEN

A.1 ALGEMENE INFO

A.1.0 Semi-casco

De aangeboden woningen en appartementen worden semi-casco afgeleverd: de koper dient zelf in te staan voor de verdere afwerking van de woning of 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 woning of appartement verder afwerkt. Daarbij dient hij rekening te 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 de woning of 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 de woning of het appartement zich bij het plaatsbezoek voordoet is meteen ook de toestand waarin de woning of het appartement bij verkoop overgedragen wordt. 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 de woning of 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 **04 02 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 23 04 2018 een stedenbouwkundige vergunning verkregen voor het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van een woonproject met 10 woonunits en een ondergrondse parking (dossiernummer vergunning 2017048196). De koper dient zich bij de inrichting en afwerking van de woning of het appartement 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. Deze werken hebben betrekking op het schrappen van de fietsenberging in de tuin, de gewijzigde hoogte van enkele tuinmuren en enkele interne planwijzigingen.

AG Vespa vraagt voor deze afwijkingen een regularisatievergunning aan. Indien deze regularisatievergunning niet of slechts gedeeltelijk zal worden verleend, zal AG Vespa zich inspannen om een redelijke en aanvaardbare oplossing uit te werken.

A.3 PLANNEN

Alle maten op de verkoopsplannen 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 de woning of 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 de woning of 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 geplaatst in de Kerkstraat 163 & Lange Van Bloerstraat 136.

Vluchtwegen:

Volgende vluchtwegen zijn voorzien:

- Lange Van Bloerstraat 136: centrale trapkoker
- Parkeergarage: centrale trapkoker Lange Van Bloerstraat 136 & trapkoker tuin

Compartimentering:

De brandcompartimentering mag niet onderbroken worden.

De compartimenten zijn:

- Lange Van Bloerstraat 136:
 - elke wooneenheid is een apart compartiment
 - de technische schachten zijn aparte compartimenten
 - de traphal en de lichtschacht zijn elk een apart compartiment
 - de parkeerkelder en fietsenberging zijn samen een apart compartiment
 - het meterlokaal en het vuilnislokaal zijn elk een apart compartiment
 - de kelderbergingen van de appartementen en de gang zijn samen een compartiment
- Lange Van Bloerstraat 138, 140 & 142:
 - elke wooneenheid is een apart compartiment
 - de technische schachten zijn aparte compartimenten
- Kerkstraat 163 & 163A & 187:
 - elke wooneenheid is een apart compartiment
 - de technische schachten zijn aparte compartimenten

Brandbestrijding:

De brandblussers bevinden zich:

- Lange Van Bloerstraat 136: 1 brandblusser op elke verdieping van de traphal
- Kerkstraat 163 & 163A: 1 brandblusser in elke woning

Deze hebben een regelmatige onderhoudsbeurt nodig. Er wordt aangeraden hiervoor een gezamenlijk onderhoudscontract op te stellen.

Branddetectie-installatie:

Volgende panden hebben een brandcentrale:

- Lange Van Bloerstraat 136: in het meterlokaal.
- Kerkstraat 163 & 163A: in een kastje in de onderdoorgang (vlak achter de poort)

De rookmelders/handbrandmelders/sirenes, die zich in de woonunits (Kerkstraat 163 & 163A) en in de gemeenschappelijke delen (Lange Van Bloerstraat 136) bevinden, zijn hierop aangesloten. In geval van brand kan de centrale een gepaste reactie voorzien zoals het activeren van de ontruimingssirenes.

De brandcentrale is uitgerust met een noodbatterij, die regelmatig vervangen moet worden. Er wordt aangeraden om voor de brandcentrale een onderhoudscontract af te sluiten.

Rookluiken:

De koepel in de traphal functioneert als rookluik. Deze kan bediend worden door middel van de bedieningsknop in de inkomhal van de Lange Van Bloerstraat 136 (naast de inkomdeur). In principe gebeurt de bediening enkel door de brandweer, als die het openen van het rookluik nodig acht in geval van brand.

Rookmelders:

In de woning Kerkstraat 163, 163A en in de gemene delen van de Lange Van Bloerstraat 136 werden rookmelders geplaatst, die aangesloten op de branddetectie-installatie.

In de andere woningen en de appartementen werden autonome rookmelders geplaatst volgens de vigerende regels. Bij de verdere afwerking van de woning of 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.

Deze rookmelders werken op batterijen, die regelmatig vervangen moeten worden.

Sprinklerinstallatie:

In de woning Kerkstraat 163 werd een sprinklerinstallatie geplaatst. Deze installatie werd opgelegd door de brandweer als voorwaarde inherent aan de stedenbouwkundige vergunning.

In de volgende ruimtes werden inbouw plafondsprinklers geplaatst: gangen, eetruimte, keuken, slaapkamers & bergingen (niveau 1 & 2).

In volgende ruimtes werden inbouw muursprinklers toegepast: leefruimte & bureau (niveau 3). De toevoerleiding hiervan zit ingewerkt in de wand.

Bij het afwerken van de woning moet erover gewaakt worden dat er niet in deze leidingen geboord wordt. Deze mogen ook niet afgedekt worden door meubels.

Bij de verdere afwerking van de woning mogen de afdekplaatjes niet van de sprinklerkoppen (plafond- en muursprinklers) gehaald worden. Deze afdekplaatjes mogen ook niet geschilderd worden. Dit is nefast voor de werking van het systeem.

Een jaarlijkse keuring van de sprinklerinstallatie is verplicht, uitgevoerd door een erkende instantie. Er wordt aangeraden om hier een onderhoudscontract af te sluiten. Bijkomend moet er ook wekelijks een test/controle gedaan worden door de eigenaar.

A.5 VEILIGHEIDSCOORDINATIE

De koper is verantwoordelijk voor de veiligheidscoördinatie van 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 woningen en appartementen trad AG Vespa op als aangifteplichtige. Dit betekent dat er na de voorlopige oplevering al een EPB-aangifte opgemaakt en ingediend werd voor elke woning en elk appartement door het studie bureau Eveka. Het aangifteformulier en het EPC bevinden zich in het postinterventiedossier (PID).

A.7 AKOESTIEK

Er werd voor dit project een akoestische studie uitgevoerd. Er werden op basis hiervan een aantal maatregelen genomen:

- binnenspouwblad appartementen/woningen 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
- akoestische beglazing?
- ...

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.

De koper verklaart te weten dat er ondanks de door de verkoper genomen maatregelen, geluidsoverdracht kan zijn tussen de woningen en/of appartementen. De koper dient bij de verdere afwerking van de woning of 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.

A.13 SANERING

Op het terrein in de Lange Van Bloerstraat bevond zich een wasserij. Bij aanvang van het project werden saneringswerken uitgevoerd: een deel van de grond werd afgegraven (voor de parkeerkelder). Om de resterende vervuiling aan te pakken werden onder de vloerplaat van de parkeergarage peilbuizen geplaatst. Via deze buizen gebeuren er injecties waardoor een biologische afbraak mogelijk is en gebeuren er ook controles. Deze buizen zijn bereikbaar via een put (naast de trapkoker van de parkeerkelder).

Het intensieve deel van de sanering is reeds uitgevoerd, maar de sanering zelf is nog niet klaar. Voor deze saneringsfase van de 'gestimuleerde biologische afbraak' is een periode van 3 jaar voorzien (injecties + controle grondwater + controle binnenlucht in de kelder van woning Lange Van Bloerstraat 140).

Op het einde van deze fase dienen nog controleboringen in de tuin uitgevoerd te worden voor het bepalen van de restverontreiniging in het vast gedeelte van de bodem en volgt nog een periode van 3 jaar voor het opvolgen van de restverontreiniging in het grondwater.

De globale verdere saneringsopvolging met acties op de locatie zal bijgevolg tot ca. eind 2027 duren, obv huidige veronderstellingen.

De kopers zijn verplicht om de saneringsfirma en het studie bureau toegang te verlenen tot het terrein of hun woning.

B. 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

De regenwaterputten bevinden zich:

- Lange Van Bloerstraat 136 / appartementen: onder helling naar de parkeergarage. Het deksel bevindt zich in de helling.
- Lange Van Bloerstraat 136 / parkeergarage: onder het pad links van de woning LVB 142. Het deksel bevindt zich ook daar.
- Lange Van Bloerstraat 138, 140 & 142: onder het pad links van de woning LVB 142. Het deksel bevindt zich ook daar.
- Kerkstraat 163 & 163A: onder de onderdoorgang. Het deksel bevindt zich hier.
- Kerkstraat 187: onder de inkomhal. Het deksel bevindt zich ook hier.

Dit water wordt gerecupereerd voor:

- Lange Van Bloerstraat 136/001: toilet & buitenkraan
- Lange Van Bloerstraat 138, 140 & 142: toilet in de kelder & buitenkranen
- Kerkstraat 163: toiletten & buitenkraan
- Kerkstraat 187: toiletten & buitenkraan

De regenwaterpompen bevinden zich:

- Lange Van Bloerstraat 136/001: berging gelijkvloers
- Lange Van Bloerstraat 138, 140 & 142: kelder woning
- Kerkstraat 163: in de berging op niveau 2
- Kerkstraat 187: kelder

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 putten bevinden zich:

- Lange Van Bloerstraat 136: onder helling naar de parkeergarage. Het deksel bevindt zich in de helling.
- Lange Van Bloerstraat 138, 140 & 142: onder het pad links van de woning LVB 142. Het deksel bevindt zich ook daar.

- Kerkstraat 163 & 163A: onder de onderdoorgang. Het deksel bevindt zich hier.
- Kerkstraat 187: onder de inkomhal. Het deksel bevindt zich ook hier.

Pompput

De afvoerleiding van het vuil water/en of van de fecaliën van de kelderverdieping is aangesloten op een vuilwaterpomp:

- Lange Van Bloerstraat 136: pompput staat in de fietsenkelder.
- Lange Van Bloerstraat 138, 140 & 142: pompput zit onder het pad links van de woning LVB 142 & bedieing pomp staat tegen de achterwand

De afvoerleiding van het vuil water en van de fecaliën van de kelderverdieping van de Kerkstraat 187 is aangesloten op een vermaler. Deze bevindt zich in kelder.

Een gebruiksaanwijzing is te vinden in het PID. De pomp of vermaler moet regelmatig gecontroleerd worden en heeft jaarlijks een onderhoudsbeurt nodig.

Kelderverluchting

Een kelderverluchting is voorzien: het meterlokaal in de Lange Van Bloerstraat 136 heeft een natuurlijke verluchting, die uitkomt in de stoep. Deze dient behouden te blijven.

Kelderdichting

Alle kelders zijn uitgevoerd in waterdicht beton. Deze mag in geen geval doorboord worden.

B.1.2 Bovenbouw

Muren

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

- Gevels in gevelmetselwerk
 - Gevelsteen
 - Luchtpouw
 - Isolatie
 - Kalkzandsteen
 - Pleisterwerk
- Gevels met houten gevelafwerking
 - Houten gevelplanken
 - Latwerk
 - Damopen regenscherm
 - Isolatie
 - Kalkzandsteen
 - Pleisterwerk

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

- Bestaande scheimuur
- Isolatie
- Kalkzandsteen
- Pleisterwerk

Bovendakse scheimuren zijn als volgt opgebouwd:

- Buitenpleisterwerk
- Isolatie
- Kalkzandsteen
- Pleisterwerk

Rook- en verluchtungskanalen/verluchting

Systeem D

De aan- en afvoerkanalen van ventilatiesysteem D bevinden zich:

- afvoerkanaal: mondt uit bovendaks
- aanvoerkanaal: mondt uit bovendaks

De rookgasafvoer van de cv ketels monden uit bovendaks.

Er werd geen afvoer naar buiten voorzien voor de dampkap. Er wordt geadviseerd om een dampkap met recirculatie te installeren. Er mag in geen geval een opening gemaakt worden in de gevels om een afvoer voor dampkap te voorzien.

Draagvloeren

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

Lange Van Bloerstraat 136

Vloer kelder:

- betonplaat gepolierd
- PE-folie
- Zuiverheidslaag

Vloer gelijkvloers niveau boven kelder:

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien – dikte ca. 1cm
- chape
- akoestische isolatie
- thermische isolatie
- PE folie
- uitvullaag
- betonplaat

Vloer verdiepingen tussen appartementen:

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien – dikte ca. 1cm
- chape
- akoestische isolatie
- PE folie
- Isolerende uitvullaag
- betonplaat
- pleisterwerk of thermische isolatie met houtwolcementplaten (enkel boven inrit garage en onderdoorgang)

Kerkstraat 163 & 163A

Vloer gelijkvloers niveau op volle grond:

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien – dikte ca. 1,5cm
- chape
- PE folie
- Akoestische isolatie
- PE folie
- thermische isolatie
- uitvullaag
- betonplaat

Vloer 1° & 2° verdieping:

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien – dikte ca. 1,5cm
- chape
- akoestische isolatie
- PE folie
- Isolerende uitvullaag
- betonplaat
- pleister of thermische isolatie met houtwolcementplaten (enkel boven onderdoorgang)

Vloer 3° verdieping:

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien – dikte ca. 1,5cm
- chape
- PE folie
- betonplaat
- pleisterwerk

Kerkstraat 187

Vloer kelder:

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien – dikte ca. 1,5cm
- chape
- PE folie
- uitvullaag
- betonplaat
- thermische isolatie

Vloer gelijkvloers niveau op volle grond:

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien – dikte ca. 1,5cm
- chape
- PE folie
- thermische isolatie
- PE folie
- uitvullaag
- betonplaat

Vloer verdiepingen:

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien – dikte ca. 1,5cm
- chape

- PE folie
- betonplaat
- pleisterwerk

Draagvloeren Lange Van Bloerstraat 138, 140 & 142

Vloer gelijkvloers niveau op volle grond:

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien – dikte ca. 1,5cm
- chape
- akoestische vloerisolatie
- PE folie
- uitvullaag
- betonplaat
- thermische isolatie
- PE folie

Vloer gelijkvloers niveau boven kelder:

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien – dikte ca. 1,5cm
- chape
- akoestische isolatie
- PE folie
- uitvullaag
- betonplaat

Vloer verdieping:

- vloerafwerking: nog door de koper te voorzien – dikte ca. 1,5cm
- gipsvezelplaten 2 lagen
- contact geluidsisolatie
- droge akoestische isolerende egalisatiekorrels
- vuren fineer multiplex
- geschaafde houten balken

B.1.3 Daken

Dakopbouw

Lange Van Bloerstraat 136, Kerkstraat 163 & 187

De platte daken zijn als volgt opgebouwd:

- opbouw groendak of houten planken met houten draagstructuur (indien er een groendak of dakterras is)
- dakdichting
- thermische isolatie
- dampscherm
- hellingsbeton
- betonplaat
- pleisterwerk

Draagvloeren Lange Van Bloerstraat 138, 140 & 142

De groendaken zijn als volgt opgebouwd:

- opbouw groendak

- dakdichting
- thermische isolatie
- dampscherm
- multiplex
- houten balken

Toegang tot het dak

Het dak is toegankelijk via:

- Lange Van Bloerstraat 136:
 - Hoofdvolume: via de koepel in de traphal
 - Dak boven gelijkvloers volume: via het terras van het appartement van de 1^o verdieping
- Lange Van Bloerstraat 138, 140 & 142: via een ladder
- Kerkstraat 163 & 163A: via de dakterrassen of een lager gelegen dak/dakterras
- Kerkstraat 187: via een lager gelegen dak

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 werd het volgende voorzien:

- Lange Van Bloerstraat 136:
 - Hoofdvolume: leeflijn
 - Dak boven gelijkvloers volume: ankerpunten
- Lange Van Bloerstraat 138, 140 & 142:
 - Hoofddak: ankerpunten
 - Luifel: leeflijn
- Kerkstraat 163 & 163A: ankerpunten
- Kerkstraat 187: ankerpunten

Dakwaterafvoer

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

Groendak

De groendaken dienen 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 wegnemen. 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 borstwing conform de wetgeving veiligheid of een raamkruk met slot.

Kleuren buitenschrijnwerk

Volgende kleuren:

- Lange Van Bloerstraat 136: wit – RAL 9010
- Lange Van Bloerstraat 138, 140 & 142: zwart – RAL 9005
- Kerkstraat 163, 163A & 187: wit – RAL 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 poorten zijn van buiten te openen met een codeklavier. Van binnenuit kan de poort elektrisch via de parlofooninstallatie ontgrendeld worden en via een drukknop op de wand, gesitueerd thv de poort.

Gevelafwerking

De gevels aan de straatzijde werden met anti graffiti product behandeld tot de hoogte van de gelijkvloerse 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 en (dek)vloeren van de woningen en appartementen bevinden zich de leidingen van elektriciteit, aan- en afvoer van warm en koud water, en aan- en afvoer van chauffageleidingen. 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. Om schade aan leidingen te voorkomen mag er nooit in de dekvloer geboord of geschroefd worden.

B.2.2 Binnenvloerafwerking

Er werd enkel in de inkomhal en traphal van de Lange Van Bloerstraat 136 een definitieve vloerafwerking aangebracht. De koper dient in de andere ruimtes zelf 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:

- Lange Van Bloerstraat 136:
 - Vloer gelijkvloers & verdieping: vloerafwerking nog door de koper te voorzien – dikte ca. 1 cm
- Lange Van Bloerstraat 138, 140 & 142:
 - Vloer gelijkvloers & verdieping: vloerafwerking nog door de koper te voorzien – dikte ca. 1,5cm
- Kerkstraat 163 & 163A:
 - Vloer gelijkvloers & verdieping: vloerafwerking nog door de koper te voorzien – dikte ca. 1,5cm
- Kerkstraat 187:
 - Vloer kelder: vloerafwerking nog door de koper te voorzien
 - Vloer gelijkvloers & verdieping: vloerafwerking nog door de koper te voorzien – dikte ca. 1,5cm

De randisolatie werd op de meeste plaatsen afgesneden.

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 doorsneden 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 de woning of het appartement te garanderen. Voor de natte en technische ruimten ook 1 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 gekozen te worden voor een dampkap met recirculatiefilter.

B.2.8 Binnenschilderwerk

Alvorens de schilderwerken aan te vangen dient de pleister geschuurd, ontstof, 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

Lange van Bloerstraat 136, Kerkstraat 163, 163A & 187:

De plafonds zijn rechtstreeks bepleisterd op de betonnen vloerplaten.

Lange Van Bloerstraat 138, 140 & 142:

De plafonds bestaan uit een houten roostering in het zicht. Deze werd afgewerkt met multiplexplaten in het zicht.

In volgende ruimtes werd een verlaagd plafond geplaatst:

- Lange Van Bloerstraat 136/001: inkomhal & toilet
- Lange Van Bloerstraat 136/101, 136/201 & 136/301: gang
- Lange Van Bloerstraat 138, 140 & 142: nachthal
- Kerkstraat 163A: inkomhal & gang tussen keuken en leefruimte
- Kerkstraat 163: nachthal aan badkamer
- Kerkstraat 187: nachthal niveau 2

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

De trappen in hout zijn uitgevoerd in geverniste rubberwood. Deze trappen zijn gevernist en hoeven geen verdere afwerking.

De trapleuningen en handgrepen zijn uitgevoerd in geverniste rubberwood en hoeven geen verdere afwerking.

De trappen in beton hoeven geen verdere afwerking.

B.3 NUTSVOORZIENINGEN

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

- Lange Van Bloerstraat 136, 138, 140 & 142: in het meterlokaal in Lange Van Bloerstraat 136
- Kerkstraat 163 & 163A: in de technische kast in de onderdoorgang
- Kerkstraat 187: in de inkomhal

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

Er werd een tijdelijke eentapskraan-wateraanleiding voorzien (op 22 09 2022). Deze is gedurende 2 jaar geldig, en verlengbaar voor maximaal één jaar. Na de plaatsing van de keuken en de sanitaire toestellen dient een definitieve aansluiting gerealiseerd te worden en een definitieve keuring, incl. het ontzegelen van de afsluitkraan, 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.

- Lange Van Bloerstraat 136/ALGEMEEN:
 - Elektriciteit: eancode: 541448860020475905
meternummer: 1SAG3100317022
 - Water meternummer: 841052
- Lange Van Bloerstraat 136/001:
 - Elektriciteit: eancode: 541448860020475851
meternummer: 1SAG1105001492
 - Gas eancode: 541448860020475875
meternummer: 7FLO2121081986
 - Water meternummer: 840889
- Lange Van Bloerstraat 136/101:
 - Elektriciteit: eancode: 541448860020475912
meternummer: 1SAG1105003011
 - Gas eancode: 541448860020475882
meternummer: 7FLO2121082020
 - Water meternummer: 841004
- Lange Van Bloerstraat 136/201:
 - Elektriciteit: eancode: 541448860020475868
meternummer: 1SAG1105003700
 - Gas eancode: 541448860020475899
meternummer: 7FLO2121082052
 - Water meternummer: 841060
- Lange Van Bloerstraat 136/301:
 - Elektriciteit: eancode: 541448860020475950
meternummer: 1SAG1105002953
 - Gas eancode: 541448860020475929
meternummer: 7FLO2121082045
 - Water meternummer: 841031

- Lange Van Bloerstraat 138:
 - Elektriciteit: eancode: 541448860020475943
meternummer: 1SAG1105002954
 - Gas eancode: 541448860020475936
meternummer: 7FLO2121082019
 - Water meternummer: 840936
- Lange Van Bloerstraat 140:
 - Elektriciteit: eancode: 541448860020475974
meternummer: 1SAG1105001869
 - Gas eancode: 541448860020475967
meternummer: 7FLO2121082025
 - Water meternummer: 841058
- Lange Van Bloerstraat 142:
 - Elektriciteit: eancode: 541448860020475981
meternummer: 1SAG1105002930
 - Gas eancode: 541448860020475998
meternummer: 7FLO2121081995
 - Water meternummer: 840933
- Kerkstraat 163:
 - Elektriciteit: eancode: 541448860020396149
meternummer: 1SAG1105011752
 - Gas eancode: 541448860020396125
meternummer: 7FLO2121032362
 - Water meternummer: 840992
- Kerkstraat 163A:
 - Elektriciteit: eancode: 541448860020396118
meternummer: 1SAG1105011726
 - Gas eancode: 541448860020396156
meternummer: 7FLO2121032363
 - Water meternummer: 839816
- Kerkstraat 187:
 - Elektriciteit: eancode: 541448820037727466
meternummer: 1SAG1105002860
 - Gas eancode: 541448820037727473
meternummer: 7FLO2121087054
 - Water meternummer: 840317

B.4 TECHNIEKEN/FLUIDA

B.4.1 Sanitair

De installatie van de sanitaire toestellen in de sanitaire lokalen is nog niet gebeurd.

De collectoren voor warm- en koud water zijn terug te vinden in:

- Lange Van Bloerstraat 136/001: wasberging
- Lange Van Bloerstraat 136/101, 136/201 & 136/301: berging
- Lange Van Bloerstraat 138, 140 & 142: kelder & in schacht in nachthal (achter luik)
- Kerkstraat 163A: berging & technische ruimte

- Kerkstraat 163: wasberging & berging
- Kerkstraat 187: kelder, keuken, badkamer & technische ruimte

De collectoren moeten altijd bereikbaar 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:

- Lange Van Bloerstraat 136/001: wasberging
- Lange Van Bloerstraat 136/101,136/201 & 136/301: berging
- Lange Van Bloerstraat 138, 140 & 142: kelder
- Kerkstraat 163A: berging
- Kerkstraat 163: wasberging
- Kerkstraat 187: badkamer

Volgend water wordt gerecupereerd uit de regenwaterput:

- Lange Van Bloerstraat 136/001: toilet & buitenkraan
- Lange Van Bloerstraat 138, 140 & 142: toilet in de kelder & buitenkranen
- Kerkstraat 163: toiletten & buitenkraan
- Kerkstraat 187: toiletten & buitenkranen

In elke woning en in de onderdoorgang van de Lange Van Bloerstraat 136 is er een buitenkraan aanwezig. Dit is water is NIET drinkbaar.

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:

- Lange Van Bloerstraat 136/001: wasberging
- Lange Van Bloerstraat 136/101,136/201 & 136/301: berging
- Lange Van Bloerstraat 138, 140 & 142: kelder
- Kerkstraat 163A: technische ruimte
- Kerkstraat 163: wasberging
- Kerkstraat 187: technische ruimte

B.4.3 Ventilatie en klimatisatie

Ventilatiesysteem D

De woningen en appartementen zijn voorzien van een individueel **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.

Controleren en reinigen om het half jaar.

De ventilatie-unit bevindt zich in:

- Lange Van Bloerstraat 136/001: wasberging
- Lange Van Bloerstraat 136/101, 136/201 & 136/301: berging
- Lange Van Bloerstraat 138, 140 & 142: kelder
- Kerkstraat 163A: in verlaagd plafond inkomhal
- Kerkstraat 163: in technische ruimte in bureau
- Kerkstraat 187: technische ruimte

Deze unit is te bedienen door middel van een schakelaar. **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 ventilatiemond 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 woning of het appartement (vloerbekleding, schilderwerken,...) de filters van de ventilator 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. Er werden reservefilters meegeleverd. Deze bevinden zich bij de ventilatie-unit.

Het is noodzakelijk om een periodiek onderhoud te laten doen van de installatie (door de installateur 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 (debieten, ...).

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 wordt verplicht een dampkap met recirculatie te installeren.

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 lichtarmaturen geplaatst in de gemeenschappelijke delen, de gemeenschappelijke tuin & de parkeergarage. De technische fiches hiervan bevinden zich in het postinterventiedossier. De overige verlichtingsarmaturen dient de koper zelf te plaatsen.

In de gemeenschappelijke traphal/... functioneren de lichtarmaturen tevens als noodverlichting. Deze functie dient ten allen tijde gewaarborgd te blijven.

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.

Telenet:

De kabel werd binnen gebracht in de berging of kelder. Bij de aanvraag van een nieuwe aansluiting (door de koper) komt Telenet de installatie verder afwerken op kosten van de koper.

Proximus:

De kabel werd binnengebracht in de berging of kelder. Bij de aanvraag van een nieuwe aansluiting (door de koper) komt Proximus de installatie verder afwerken op kosten van de koper.

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

Er staan zonnepanelen op:

- Lange Van Bloerstraat: dak
- Kerkstraat 163: dak
- Kerkstraat 187: dak

Deze panelen zijn geïnstalleerd voor stroomgebruik in de woningen en appartementen.

De omvormer van de PV panelen staat in:

- Lange Van Bloerstraat 136/001: wasberging
- Lange Van Bloerstraat 136/101, 136/201 & 136/301: berging
- Lange Van Bloerstraat 138, 140 & 142: kelder
- Kerkstraat 163A: berging
- Kerkstraat 163: wasberging
- Kerkstraat 187: kelder

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

B.6 OMGEVINGSWERKEN

B.6.1 Buitenverharding

De gemeenschappelijke buitenruimtes werden voorzien van verhardingen in klinkers.

In de tuin werden hagen, gras & enkele bomen geplant. De kopers kunnen de buitenaanleg zelf verder aanvullen.

B.6.2 Buitenconstructies

Er werd door AG VESPA in de tuin een trapkoker naar de parkeerkelder voorzien.

B.7 ONDERHOUD

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

- sprinklerinstallatie (jaarlijks) door erkende instantie & wekelijkse controle/test door eigenaar
- branddetectie-installatie (tweejaarlijks)
- CV-ketel (tweejaarlijks)
- Lift
- ...

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

- brandblussers
- noodverlichting
- anti-graffiti van de gevel
- ventilatiesysteem
- groendaken
- groenaanleg
-