

Ondergetekenden:

1)

Naam :

Adres :

Gehuwd/wettelijk samenwonend:

Of

Maatschappelijke naam :

Zetel:

Vertegenwoordigd door:

.....

BTW-nr :

Mail :

GSM-nr :

hierna genoemd "**de bieder**" of "**de koper**",

en

2)

hierna genoemd "**de bieder**" of "**de koper**",

zijn eigenaar van volgende onroerende goederen, die zij te koop aanbieden onder de verdere vermelde opschortende voorwaarden:

Gemeente Kontich, 2^{de} afd

Een opbrengst mede-eigendom bestaande uit 4 appartementen, handelszaak en 2 autostaanplaatsen, gelegen in het centrum van Kontich, St-Jansplein 14-15, kadastraal gekend onder Sect C nr 322L P0004-P0005-P0006-P0007-P0009-P0010-P0011.

Let wel : een nieuwe basisakte zal door de eigenaar opgesteld worden, indien de loten door diverse partijen aangekocht worden.

- Lot 1 : Winkelruimte (45m²), bestaande uit een winkelruimte van 40m², WC, berging. Deze ruimte wordt verhuurd aan 800 eur/maand.
- Lot 2 : het 2-slaapkamer Appartement 1 (110m²) met terras, bestaande uit : living (29m²), keuken (10m²), badkamer (4m²), WC, bureau (14m²), 2 slaapkamers (12 en 19m²), hall, zolderruimte (12m²) en dakterras (6m²). Dit appartement wordt verhuurd aan 1000 eur/maand.
- Lot 3 : het 2-slaapkamer Appartement 2 (90m²) met terras en kelder, bestaande

uit : living (41m²), keuken (6m²), badkamer (6m²), WC, 2 slaapkamers (12 en 15m²), kelder en terras (14m²).
Dit appartement wordt verhuurd aan 850 eur/maand.

Lot 4 : het 1-slaapkamer Appartement 3 (50m²) met terras, bestaande uit : living (24m²), keuken (8m²), badkamer (4m²), WC, slaapkamer (12 m²) en terras (6m²).
Dit appartement wordt verhuurd aan 850 eur/maand.

Lot 5 : het 1-slaapkamer Appartement 4 (50m²) met terras, bestaande uit : living (23m²), keuken (10m²), badkamer (5m²), WC, slaapkamer (10 m²) en terras (10m²).Dit appartement wordt verhuurd aan 800 eur/maand

Lot 6 : In te richten Dubbele garage (40m²), uitgevend in de Sleutelstraat.

Combinatielot : Opbrengsteigendom (4300 eur/maand) bestaande uit 4 verhuurde appartementen, 1 verhuurde winkel en een nog in te richten dubbele garage.

EENZIJDIGE KOOPBELOFTE.

De bieder verbindt zich onherroepelijk het bovenbeschreven goed aan te kopen voor de prijs van (€).

De verbintenis tot aankoop aangegaan door de bieder geldt tot en met de dag van het verlijden van de notariële verkoopakte.

Derhalve belooft de bieder dit goed te kopen zo de kandidaat verkoper dit goed binnen de gestelde termijn aan de geboden prijs wenst te verkopen.

De verkoop zal tot stand komen zodra de kandidaat verkoper zijn instemming tot verkopen schriftelijk, per mail of deurwaardersexploot meedeelt aan de bieder en dit ten vroegste binnen de maand na het bekomen van de machtigingsbeslissing door de verkopende partij binnen de 5 werkdagen.

Indien het aanbod tot kopen van de bieder niet aanvaard wordt op de wijze als voorzeggd, vervalt dit aanbod van rechtswege.

Indien dit aanbod tot kopen van de bieder wordt aanvaard door de kandidaat verkoper op de wijze als voorzeggd en na het bekomen van de vereiste machtiging hiertoe zoals hierna uiteengezet, zal de verkoop definitief tot stand komen onder de algemene en bijzondere voorwaarden als volgt:

VERKOOPSVOORWAARDEN

Algemene voorwaarden

1. Het goed wordt overgedragen met overwijzing van de prijs en verder zonder wijziging van koopprijs, met de gebruikelijke rechtswaarborgen, voor vrij en onbelast

van voorrechten en hypotheeken, met alle erfdiensbaarheden, ook al zijn deze niet gekend, en met alle gemeenschappen, in de staat waarin het zich thans bevindt, zonder waarborg van maat of oppervlakte, al waren de verschillen een twintigste of meer, zonder waarborg eveneens wat betreft de goede staat der constructies, de gebreken in de bouw die het gevolg zijn van sleet of van andere oorzaken en de gebreken aan de grond en de ondergrond. Het goed wordt eveneens verkocht met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het verkochte goed en de aanpalende eigendommen.

2. De koper verkrijgt de eigendom en het genot van het verkochte goed slechts bij het verlijden van de notariële akte en mits betaling van de volledige koopprijs. De kandidaat verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is verhuurd.

3. Alle belastingen en taksen waaraan het eigendom onderworpen is en zal zijn, zoals de onroerende voorheffing, moeten door de koper betaald worden vanaf ingenottreding, in voorkomend geval pro rata temporis. Indien deze belastingen nog niet zijn gekend op de dag van de notariële akte, moet de koper zijn deel aan de kandidaat verkoper betalen bij de ondertekening van de akte op basis van de vorige aanslagen en de eventuele aanpassing voor het lopende jaar van zodra de kandidaat verkoper hem daarom verzoekt.

4. Indien het verkochte goed onderworpen is aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of enige andere overheidsbesluiten of reglementen, moet de koper zich houden aan al de voorschriften ervan.

5. De kandidaat verkoper verklaart dat het Bosdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten niet op het verkochte goed van toepassing zijn.

6. Risicozone overstroming (Wet Landverzekeringsovereenkomst dd. 25 juni 1992): de kandidaat verkoper verklaart, overeenkomstig artikel 68-7 §4 van voormelde wet, na raadpleging van de door de Overheid ter beschikking gestelde overstromingskaarten, dat het verkochte goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.

7. Integraal waterbeleid (Decreet dd. 18 juli 2003)

De kandidaat verkoper verklaart, overeenkomstig artikel 17bis van voormeld decreet, na raadpleging van de door de Overheid ter beschikking gestelde overstromingskaart, dat het verkochte goed :

° niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;

° niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;

° niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;

8. Indien deze verkoop onderworpen is aan enig recht van voorkoop of aan enige goedkeuring, gebeurt deze verkoop onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van dit recht van voorkoop of van het bekomen van de desbetreffende goedkeuring.

9. De koper verbindt zich zijn eigen zaak te maken van het afsluiten van een verzekering tegen brand en andere risico's vanaf het verlijden van de notariële akte die deze verkoop zal vaststellen en gaat ermee akkoord dat de kandidaat verkoper zijn eventueel bestaande verzekering opzegt. De kandidaat verkoper verbindt zich ertoe de bestaande verzekering aan te houden tot en met de dag van de ondertekening van de akte.

10. De koper is verplicht alle bestaande contracten betreffende gas-, water- of

elektriciteitsvoorziening of enige andere distributiedienst over te nemen. De meters, toestellen en installaties, voor zover ze aan derden toebehoren, maken geen deel uit van de koop.

11. Deze verkoop heeft betrekking op een wooneenheid in de zin van artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981.

12. De kandidaat verkoper verklaart dat hij ervan op de hoogte is dat indien aan het verkochte goed na 1 mei 2001 door een of meerdere aannemers werken werden uitgevoerd, er een postinterventiedossier moet worden opgemaakt;

13. De notariële akte zal worden verleden op eerste verzoek van de meest gerede partij, met inachtneming van de termijn voorzien voor de betaling van de koopprijs.

De partijen, die ervan in kennis werden gesteld dat ze elk het recht hebben een eigen notaris te kiezen en dit zonder verhoging van kosten, hebben voor het opstellen van de akte aangesteld :

- notaris voor de kandidaat verkoper .

- notaris voor de koper.

14. De koopprijs is betaalbaar als volgt:

- het saldo bij het verlijden van de notariële akte, maar uiterlijk binnen de drie maanden na de dag waarop de optie rechtsgeldig is uitgeoefend.

In geval van nalatigheid in de betaling van de koopprijs, moet de koper, van rechtswege en zonder ingebrekestelling door de kandidaat verkoper , aan laatstgenoemden een nalatigheidsinterest betalen berekend tegen de wettelijke rentevoet verhoogd met drie eenheden, te berekenen per dag.

15. Indien een van de partijen zijn verplichtingen niet naleeft en hij na een ingebrekestelling bij ter post aangetekende brief gedurende één maand niet reageert, staat het de andere partij vrij, ofwel de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst te eisen, ofwel de verkoop van rechtswege als nietig te beschouwen;

in dat geval zal een bedrag van tien ten honderd van de koopprijs door de in gebreke gebleven partij verschuldigd zijn bij wijze van schadevergoeding.

16. De kosten, rechten en erelonen van de notariële verkoopakte en de andere bijkomende kosten van de koop, met inbegrip van het makelaarsloon **van Troostwijk Real Estates Bvba, vastgesteld op drie komma vijftig procent, te verhogen met de belasting over de toegevoegde waarde zijn ten laste van de koper en zijn betaalbaar bij het verlijden van de akte.**

Alle andere kosten die betrekking hebben op de leveringsplicht van de kandidaat verkoper zijn ten laste van de kandidaat verkoper ; zij zijn tevens betaalbaar uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte.

19. Alle verbintenissen voortvloeiend uit deze overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar.

20. De koper heeft kennis van de toestand van de inhoud van de gebouwen en zal de opruimingskosten niet verhalen op de verkopende partij.

Ruimtelijke Ordening en bouwkundig erfgoed

1. De meest recente stedenbouwkundige bestemmingszone is **woongebied**.
2. Indien het verkochte goed onderworpen is aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, moet de koper zich gedragen naar alle desbetreffende voorschriften, zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere redden ook enig verhaal tegen de kandidaat verkoper te kunnen uitoefenen.
3. De kandidaat verkoper verklaart verder :
 - ° dat hij geen verzekering kan geven omtrent de mogelijkheid om op het verkochte goed nieuwe bouwwerken op te richten, verbouwingen uit te voeren of enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt;
 - ° dat het verkochte goed niet voorkomt op de inventaris inzake de heffing op leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen;
 - ° geen kennis te hebben, ingevolge betekening of anderszins, van enige voorlopige of definitieve bescherming van het bovenbeschreven goed als stads- of dorpsgezicht, of als landschap;
 - ° dat het verkochte goed niet voorkomt op de inventaris van het bouwkundig erfgoed;
 - ° dat het verkochte goed bij zijn weten niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen of besluit tot onteigening.
4. Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag op het verkochte goed worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.
5. De partijen erkennen ervan op de hoogte te zijn gebracht dat de tekst van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in verband met vergunningsplichtige werken terug te vinden is op de website van de overheid, namelijk:
<http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/wetgeving/codex/codex.doc>.
6. Gebouwen opgericht vóór 29 maart 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

Bodemdecreet en milieu

Inhoud van het bodemattest dd 12/10/208 :

De Ovam beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

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

5 Voor inzage van de bovenstaande documenten: www.ovam.be/inzage

Documenten die deel uitmaken van het geheel (beschikbaar op de website van Troostwijk NV gedurende het aanbod), die de kandidaat-koper heeft kunnen doornemen :

- Bijzondere voorwaarden TRES
- Ovam attest
- EPC
- Gemeentelijke attesten
- Plannen

Opgemaakt in drie exemplaren te

Op.....

Eigenhandig schrijven: gelezen en goedgekeurd. Goed voor de som van.....