

EENZIJDIGE AANKOOPBELOFTE

Ondergetekenden:

Of

De heer/Mevr

Wonende te

Rijksregisternummer

Geboren op te

De heer/Mevr

Wonende te

Rijksregisternummer

Geboren op te

Gehuwd onder wettelijk stelsel/huwelijkscontract

Feitelijk/wettelijk samenwonend

Of

Maatschappelijke naam :

Zetel:

Vertegenwoordigd door:

BTW-nr :

Mail :

GSM-nr :

Die zich ten dezen hoofdelijk verbinden, in hun eigen naam, dan wel voor en namens een of meerdere door hen aan te duiden derde(n) waarvoor zij zich sterk maken en voor wiens verplichtingen zij vrijwaring verlenen,

hierna verder apart dan wel gezamenlijk genoemd "de kandidaat-koper".

BESCHRIJVING GOED

Antwerpen, 28^{ste} Afd. Deurne

Een appartement 2^{de} verdieping en Kelder K4 gelegen **Ter Heydelaan 430**, kadastraal gekend volgens huidig kadaster sectie A, nummer 241/00G4, en een niet geïndexeerd KI van 627€.

Omschrijving in de gedwongen onverdeeldheid :

Geheel van eigenaren
afhankelijk van de
quotiteiten

- VE 253/1000 VE
241/1000 VE 263/1000
VE 243/1000 -
Volle eigendom Volle
eigendom Volle
eigendom Volle
eigendom

Goed dat de kandidaat-koper verklaart zelf te hebben bezichtigd.

Let wel : zowel de gasaansluiting en elektriciteitsaansluiting zijn niet conform.

Goed welke thans in eigendom is van:

Magimax BV, August Petenlei 4 /1, 2100 Antwerpen destijds handel drijvend onder ondernemingsnummer BE0736.600.974, failliet verklaard door de ondernemingsrechtbank te Antwerpen.

Aangestelde curator Meester Sels Filip ingevolge vonnis van 04/06/2026.

EENZIJDIGE KOOPBELOFTE.

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

MODALITEITEN:

De kandidaat-koper verbindt zich om het hiervoor vermeld onroerend goed aan te kopen tegen de hierna vermelde prijs en overige verkoopsvoorwaarden. Zij verbindt zich echter alleen indien de hierna vermelde opschortende voorwaarden zich tijdig realiseren.

De belofte tot aankoop is geldig voor zover binnen een termijn van **vier (4) maanden** te rekenen vanaf heden een verzoekschrift tot het bekomen van de machtiging tot onderhandse verkoop van de aan de bevoegde Rechtbank wordt ingediend overeenkomstig het dan bij te voegen ontwerp van akte.

In dit geval zal de termijn van de belofte tot aankoop lopen tot **drie (3) maanden** na de dag volgend op de dag van de beschikking van de Rechtbank waarbij de machtiging tot onderhandse verkoop werd verleend.

De aanvaarding zal plaatsvinden door middel van ondertekening van de notariële akte van verkoop.

De belofte vervalt van rechtswege, behoudens verlenging voor het verstrijken van de termijn.

Indien dit aanbod tot kopen van de bieder wordt aanvaard door de curator 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:

OPSCHORTENDE VOORWAARDE TOT HET BEKOMEN VAN DE VEREISTE MACHTIGING

De aanvaarding van het aanbod en de tot standkoming van de verkoop vindt plaats onder de opschortende voorwaarde van het bekomen door de curator van de machtiging hiertoe overeenkomstig artikel 1193ter van het Gerechtelijk Wetboek door de Ondernemingsrechtbank te Antwerpen, afdeling Antwerpen. De curator verbindt zich ertoe deze machtiging tot verkoop uit de hand aan te vragen conform artikel 1193 ter GW.

VERKOOPSVORWAARDEN

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 hypothekeN, met alle erfdienstbaarheden, 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, de risico's en het genot van het verkochte goed slechts bij het verlijden van de notariële akte en mits betaling van de volledige koopprijs. De curator verklaart dat het verkochte goed vrij van gebruik zal zijn bij verlijden notariële akte.
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 curator betalen bij de ondertekening van de akte op basis van de vorige aanslagen en de eventuele aanpassing voor het lopende jaar van zodra de curator 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 curator 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 curator 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 (Codex waterbeleid van 15 juni 2018)
De curator verklaart, overeenkomstig artikel 17bis van voormeld codex, na raadpleging van de door de Overheid ter beschikking gestelde overstromingskaart, dat het verkochte goed :

Identificatie perceel en gebouwen

Gemeente	Antwerpen				
Afdeling	28	Sectie	A	Perceelnummer	0241/00G004
Aantal gebouwen op dit perceel	1				
Waterbeheerder(s)	De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Oost				



Informatie voor het volledige perceel

Parameter	Score
Perceelscore of P-score	A
Gebouwscore of G-score	A
Ligging in Signaalgebied	neen
Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied	neen
Ligging in een risicozone voor overstromingen	neen

A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen

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 curator zijn eventueel bestaande verzekering opzegt. De curator 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 "hoofdstuk 8.4 , afdeling 8.4.2 van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties".

De kandidaat-koper neemt de kosten van een aanpassing aan de normen en herkeuring van de elektrische installatie op zich en dit zonder verhaal tegen de verkoper.

12. De curator 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; hij verklaart geen weet te hebben van het bestaan van een postinterventiedossier, noch of er een dergelijk dossier diende te worden opgesteld.

De koper verklaart van deze toestand op de hoogte te zijn en ontslaat de curator van alle verantwoordelijkheid dienaangaande.

De koper verklaart er zijn eigen zaak van te maken desgevallend een postinterventiedossier te doen opmaken op zijn kosten, zonder enig verhaal tegen de curator .

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 kandidaat-koper ,heeft voor het opstellen van de akte aangesteld :

- notaris voor de curator .

- notaris voor de kandidaat-koper.

14. De koopprijs is betaalbaar als volgt:

- tien ten honderd van de verkoopprijs als waarborg en dus niet als voorschot binnen de twee werkdagen na het ondertekenen van de koopbelofte op de derdenrekening van FED-net, met nummer BE40 0020 2297 0463;

- het saldo bij het verlijden van de notariële akte.

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

15. Indien de kandidaat-koper 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 koopbelofte te eisen, ofwel de verkoop van rechtswege als nietig te beschouwen;

in dat geval zal een bedrag van tien ten honderd van de verkoopprijs door de in gebreke gebleven partij verschuldigd zijn bij wijze van schadevergoeding. De commissie van Immo-Auctions/FED-net (vastgoedbeheer voor Troostwijk/vavato) blijft ook verschuldigd.

16. De waarborg blijft als pand in handen van FED-net tot de ondertekening van de authentieke akte. De desbetreffende som is dan een voorschot voor de curator en moet in mindering worden gebracht op de prijs vanaf de ondertekening van de authentieke akte. Indien de opschortende voorwaarden bedongen in deze koopbelofte niet worden vervuld, mag dit bedrag door de notaris aan de koper worden terugbetaald. De vervallen intresten komen toe aan de eindbestemming van het kapitaal gevestigd ten titel van waarborg.

17. De kosten, rechten en erelonen van de notariële verkoopakte en de andere bijkomende kosten van de koop, met inbegrip van het makelaarsloon van Immo-auctions, vastgesteld op vier komma dertien tenhonderd, te verhogen met de belasting over de toegevoegde waarde (21%) zijnde in totaal vijf procent inclusief BTW, 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 curator zijn ten laste van de curator; zij zijn tevens betaalbaar uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte.

18. Alle verbintenissen voortvloeiend uit deze koopbelofte zijn hoofdelijk en ondeelbaar.

19. 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 redding ook enig verhaal tegen de curator te kunnen uitoefenen.

3. De curator 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 kandidaat-kopers 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>.

Bodemdecreet en milieu

Inhoud van het bodemattest :

BODEMATTEST

SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER

OVAM

Vlaamse overheid
Openbare Vlaamse
Afvalstoffenmaatschappij
ovam.vlaanderen.be

uw bericht van	04.09.2026	afdeling	Bodembeheer
uw kenmerk	Magimix	contactpersoon	Inflijn 015/284 458
bijlagen	-	ons kenmerk	20260586431
Mechelen	04.09.2026	aanvraagnummer OVAM	20260586630
dossiernummer		aanvraagnummer VIP	VIP-01 32 85 30

1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2025
afdeling: 11342 ANTWERPEN 28 AFD/DEURNE 2 AFD/
sectie: A
nummer: 0241/00G004

Verder 'deze grond' genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrund is.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKwalITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruikadviezen of gebruikbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

De kandidaat-koper erkent een kopij van bedoelde attest te hebben ontvangen en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan.

De curator verklaart dat er zich in of op voorschreven eigendom geen stookolietank bevindt, noch bovengronds noch ondergronds, en dat hij ervan niet op de hoogte is dat er vroeger in de ondergrond een mazouttank aanwezig was.

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De kandidaat-koper heeft kennis over het asbestattest met code 20260827-000195.000 opgesteld op 27 augustus 2026.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij).

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 Asbestmaterialen

1 Beperking

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

1 Asbestmateriaal – dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen – dringend maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen – verwijderen

0 Asbestmateriaal – maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal – zorgvuldig beheren

Een kopie van het attest werd overhandigd aan de kandidaat-koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen. Het origineel zal aan de kandidaat-koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, op 27 augustus 2026 met vermelding van de unieke code 20260827-0003940429-RES-1 en een score van 257 kWh/(m²/jaar) met energielabel C. De inhoud van dit certificaat werd door de curator aan de kandidaat-koper meegedeeld. Het origineel van dit certificaat zal bij het verlijden van de authentieke akte aan de kandidaat-koper worden overhandigd.

Documenten die deel uitmaken van het geheel (beschikbaar op de website van Immo Auctions gedurende het aanbod, heden aan te vullen), die de koper heeft kunnen doornemen :

- Bijzondere voorwaarden
- Ovam attest
- EPC, asbestkeuring en elektriciteitskeuring
- Vastgoedinformatie

Opgemaakt in drie exemplaren te

Op.....

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