



In de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad bekend te maken kopie
na neerlegging van de akte ter griffie

Voor
behoor
aan
Belgi
Staats



22086131

NEERGELEGD

08 JULI 2022

Ondernemingsrechtbank
Antwerpen, afdeling MECHELEN
Griffie

Ondernemingsnr : **0770 990 939**

Naam

(voluit) : **DHK**

(verkort) :

Rechtsvorm : **NV**

Volledig adres v.d. zetel : **Berlaarbaan 100A 2820 Bonheiden**

Onderwerp akte : PARTIËLE SPLITSING VAN NV KEULEERS & CO DOOR INBRENG IN NV

Uit de akte verleden op 30 juni 2022 voor het ambt van notaris Filip Huygens te Mechelen, nog niet geregistreerd, blijkt dat de buitengewone algemene vergadering van de naamloze vennootschap DHK, met zetel te 2820 Bonheiden, Berlaarbaan 100A, BTW BE0770.990.939, rechtspersonenregister Antwerpen afdeling Mechelen 0770.990.939, de volgende beslissingen heeft genomen:

Eerste beslissing – verslagen – wijzigingen – cijfers

1.1 Met eenparigheid beslist de vergadering de voorzitter te ontslaan van de voorlezing van de documenten en verslagen bedoeld onder punt 1 op de agenda.

De vergadering verklaart met eenparigheid kennis genomen te hebben van de inhoud van deze documenten.

1.2. De vergadering beslist overeenkomstig art. 12:65 WVV uitdrukkelijk af te zien van de artikelen 12:61 WVV en 12:62 WVV, in zover dit laatste naar de verslagen verwijst.

1.3. Overeenkomstig artikel 7:179 WVV overhandigt de voorzitter aan de ondergetekende notaris het verslag van de bedrijfsrevisor, BAKER TILLY BELGIUM BEDRIJFSREVISOREN CVBA, met kantoor te 2800 Mechelen, Brusselsesteenweg 520 vertegenwoordigd door de heer CALUWAERTS Freddy, in zijn hoedanigheid van bedrijfsrevisor, de dato 10 juni 2022.

Dit verslag heeft betrekking op de beschrijving van de inbreng in natura in de Naamloze Vennootschap DHK, op de toegepaste methoden van waardering en op de vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.

Het besluit van het verslag luidt als volgt:

"BESLUITEN

"BESLUITEN

Overeenkomstig artikel 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna: "WVV"), brengen wij hierna aan de buitengewone algemene vergadering van vennootschap NV DHK (hierna de "Vennootschap") onze conclusie uit in het kader van onze opdracht als bedrijfsrevisor waarvoor wij werden aangesteld bij opdrachtbrief van 30/10/2020, 25/11/2020 en 2/6/2022.

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd volgens de Norm inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor in het kader van inbreng in natura en quasi-inbreng van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze norm zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de bedrijfsrevisor betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen".

Inzake de inbreng in natura

Overeenkomstig artikel 7:197 WVV hebben wij de hierna beschreven aspecten, zoals deze opgenomen werden in het bijzonder ontwerpverslag van het bestuursorgaan op datum van 3 juni 2022 (zie bijlage) onderzocht en hebben geen bevindingen van materieel belang te melden inzake:

- de beschrijving van de in te brengen bestanddelen
- de toegepaste waardering
- de daartoe aangewende methodes van waardering.

Tevens concluderen wij dat de voor de inbreng in natura toegepaste waarderingmethodes leiden tot de waarden van de inbreng(en) en deze ten minste overeenkomen met het aantal en de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen, samen met de Wettelijke reserve, de Belastingvrije reserve en de Beschikbare reserve.

Overeenkomstig artikel 3:56 van het Koninklijk Besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, stermt de voor de inbreng in natura weerhouden waarde, namelijk EUR 664.265,17, overeen met de boekhoudkundige waarde van de activa en passivabestanddelen zoals ze

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 15/07/2022 - Annexes du Moniteur belge

Op de laatste blz. van Luik B vermelden : Voorkant : Naam en hoedanigheid van de instrumenterende notaris, hetzij van de perso(o)n(en) bevoegd de rechtspersoon ten aanzien van derden te vertegenwoordigen

Achterkant : Naam en handtekening (dit geldt niet voor akten van het type "Mededelingen").

voorkwam in de boekhouding van de partieel te splitsen vennootschap en vindt de weerhouden methode van waardering aldus haar verantwoording in de wet.

De netto inbrengwaarde van EUR 664.265,17 wordt vergoed door uitgifte van 336 aandelen met een fractiewaarde van $1/336^{\circ}$ van het kapitaal van dezelfde soort en met dezelfde rechten als de bestaande aandelen, zodat de tegenprestatie $\text{EUR } 650 \times 336 = \text{EUR } 218.400,00$ bedraagt samen met de wettelijke reserve, de belastingvrije reserve en de beschikbare reserve EUR 664.265,17 bedraagt.

Uit onze controlewerkzaamheden blijkt dat er geen bijzondere voordelen worden toegekend aan de inbrengers, zodat de werkelijke vergoeding EUR 664.265,17 bedraagt.

Op basis van onze beoordeling van de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het speciaal verslag van het bestuursorgaan is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat deze gegevens, die de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvatten, niet in alle materiële opzichten getrouw en voldoende zijn om de algemene vergadering die over de voorgestelde verrichting moet stemmen voor te lichten.

No fairness opinion

Onze opdracht overeenkomstig artikel 7:197 WVV bestaat er niet in uitspraak te doen over de fiscale gevolgen van de transactie of over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, noch over de waardering van de vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt gegeven, noch over de vraag of die verrichting rechtmatig en billijk is ("no fairness opinion").

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan

-Met betrekking tot de inbreng in natura

- het uiteenzetten waarom de inbreng van belang is voor de vennootschap;
- de beschrijving en de gemotiveerde waardering van elke inbreng in natura; en
- het melden van de vergoeding die als tegenprestatie verstrekt.

-Met betrekking tot de uitgifte van aandelen

- de verantwoording van de uitgifteprijs; en
- de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.

Verantwoordelijkheid van de bedrijfsrevisor betreffende

-Met betrekking tot de inbreng in natura

- het onderzoeken van de door het bestuursorgaan gegeven beschrijving van elke inbreng in natura;
- het onderzoeken van de toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingsmethodes;
- de melding of de waarden waartoe deze methodes leiden, ten minste overeenkomen met de waarde van de inbreng die in de akte wordt vermeld; en
- het vermelden van de werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng verstrekt.

-Met betrekking tot de uitgifte van aandelen

- de beoordeling of de in het verslag van het bestuursorgaan opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens - opgenomen in het speciaal verslag van de het bestuursorgaan dat de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvat - in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.

Beperking van het gebruik van dit verslag

Dit verslag werd enkel opgesteld uit hoofde van artikel 7:197 en artikel 7:179 WVV in het kader van de inbreng in natura bij verhoging van het eigen vermogen van de NV DHK en mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Opgemaakt te Mechelen op 10 juni 2022

Caluwaerts & C° bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door _____

Freddy Caluwaerts

Vennoot – Bedrijfsrevisor"

Overeenkomstig artikel 7:179 WVV overhandigt de voorzitter aan de ondergetekende notaris het bijzonder verslag van het bestuursorgaan van de vennootschap NV DHK de dato 3 juni 2022, dat inzonderheid de uitgifteprijs verantwoordt en de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders beschrijft.

1.4. Instemming van alle vennoten van de niet toepasselijkheid van art. 12:63 WVV 1e lid dat stelt dat de bestuursorganen van alle bij de splitsing betrokken vennootschappen hun eigen algemene vergadering, evenals het bestuursorgaan van alle bij de splitsing betrokken vennootschappen op de hoogte moet stellen van elke belangrijke wijziging die zich in de activa en de passiva van het vermogen heeft voorgedaan tussen de datum van het opstellen van het splitsingsvoorstel en vandaag.

1.5. Overeenkomstig art 12:64 §2 laatste lid WVV stemmen alle aandeelhouders ermee in dat het eerste lid, 5° WVV niet van toepassing is.

STEMMING

Deze beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

Tweede beslissing: Verrichting met splitsing gelijkgesteld:

A. GOEDKEURING VAN DE SPLITSING ZONDER VEREFFENING

De vergadering beslist met eenparigheid van stemmen tot partiële splitsing van de vennootschap NV KEULEERS & CO door de overdracht van een deel van het vermogen, zonder dat de partieel te splitsen vennootschap ophoudt te bestaan overeenkomstig art 12:8 WVV en art 12:59 WVV.

Deze vermogensbestanddelen, die beschreven worden in het splitsingsvoorstel, zullen overgaan naar de nieuwe vennootschap volgens de opdeling en de modaliteiten voorzien in het splitsingsvoorstel.

De verkrijgende vennootschap NV DHK ontvangt vermogensbestanddelen met een netto-boekwaarde van € 664.265,17.

B. BESCHRIJVING VAN HET OVERGEDRAGEN VERMOGEN

Ingevolge de partiële splitsing van de NV KEULEERS & CO met RPR 0403.602.350 met zetel te 2820 Bonheiden, Berlaarbaan 100A, wordt een inbreng in natura gerealiseerd.

Voor wat de beschrijving betreft van de toe te bedelen vermogensbestanddelen aan NV DHK wordt verwezen naar voornoemd verslag van BAKER TILLY BELGIUM BEDRIJFSREVISOREN CVBA, vertegenwoordigd door de heer CALUWAERTS Freddy, op datum van 10 juni 2022, waarvan de conclusies hoger werden beschreven.

Een exemplaar van het verslag met betrekking tot de inbreng in natura in NV DHK zal worden neergelegd ter griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank.

Beschrijving van het overgedragen vermogen

1. Aan de verkrijgende vennootschap worden de hieronder opgelijste onroerende goederen en de installaties alsook banktegoeden ten belope van € 40.000,00 zoals beschreven in het verslag van het bestuursorgaan, overgedragen. Zij omvatten ook de vergunningen, het geheel van contracten, directe verbintenissen en verplichtingen, noodzakelijk voor de exploitatie van deze activa.

Het criterium waarop deze verdeling is gebaseerd is de substantiële waardering of waardering aan netto-boekwaarde in de partieel te splitsen vennootschap.

Alle hangende gerechtelijke procedures verbonden aan de over te dragen activa, zowel ten voordele als ten nadele, zullen ten bate of ten laste komen van de verkrijgende vennootschap. De schulden en lasten verbonden aan de over te dragen activa die heden nog niet bekend zijn, zullen gedragen en betaald worden door de verkrijgende vennootschap.

3. De over te dragen eigen vermogensbestanddelen kunnen worden samengevat als volgt:

- ☐ Gestort kapitaal: € 218.400,00
- ☐ Wettelijke reserve: € 32.719,65
- ☐ Belastingvrije reserves: € 29.479,94
- ☐ Beschikbare reserves: € 383.665,58
- ☐ Totaal € 664.265,17

Er zal geen opleg in geld geschieden ten gevolge van deze verrichting.

4. De verkrijgende vennootschap ontvangt uit het archief van de gesplitste vennootschap de originele documenten en bescheiden die verband houden met de door haar overgenomen vermogensbestanddelen.

5. De verkrijgende vennootschap treedt in de rechten en plichten van de partieel gesplitste vennootschap verbonden aan de ingebrachte activa en- passiva bestanddelen.

Inbreng in natura van onroerende goederen

Het deel van het vermogen van de partieel gesplitste vennootschap dat aan de verkrijgende NV DHK wordt overgedragen, bevat onroerende goederen, waarvan de beschrijving, het bewijs van eigendom, de overdrachtsvoorwaarden en de bijzondere voorwaarden hierna zijn beschreven. Deze onroerende goederen zijn een bestanddeel van het vermogen dat aan een bijzondere vorm van publiciteit is onderworpen (art. 12:14 WVV):

1. Beschrijving van de goederen & oorsprong van eigendom

1/ Gemeente ROTSELAAR – 2e afdeling: WERCHTER

Een bos, ter plaatse genaamd "Beverlaak", gekend op het kadaster volgens titel wijk E nummers 1C en 1D voor een totale oppervlakte van zevenentachtig are vierenzeventig centiare (87a 74ca) en volgens recent kadastraal uittreksel wijk E nummers 1CP0000 en 1DP0000 voor een oppervlakte van negentig are dertig centiare (90a 30ca)

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

2/ Gemeente BONHEIDEN – 1e afdeling

40% volle eigendom in

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden, staande en gelegen Gestellei 21, gekend op het kadaster volgens titel wijk A nummer 347M4 voor een oppervlakte van achtendertig are tweeënzeventig centiare (38a 72ca) en volgens recent kadastraal uittreksel wijk A nummer 347M4 P0000 voor een zelfde oppervlakte.

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: 371

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

3/ Gemeente BONHEIDEN – 1e afdeling

Een zagerij op en met grond en aanhorigheden, staande en gelegen Berlaarbaan 100, gekend op het kadaster volgens titels wijk A nummers 346F3/deel, 346L3/deel en 346S3/deel, 346X/deel, 347F/deel, 347K/deel, 347K/2/deel, 347L/3/deel, 347Q, 347S/deel, 347Z/2, 347Z/3/deel, 348C en volgens recent kadastraal uittreksel wijk A nummer 347W4 P0000 voor een oppervlakte van één hectare negenentwintig are dertien centiare (1ha 29a 13ca)

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: 22.773 + 4.938 + 2.007

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

4/ Gemeente BONHEIDEN – 1e afdeling

Een warmoesgrond, kadastrale benaming "Grote Hoefvelden", gekend op het kadaster volgens titel (onder grotere oppervlakte) wijk A nummers 346T2, 346V2 en 346E3 voor een oppervlakte van achtenzestig aren twintig centiaren (68a 20ca), en volgens recent kadastraal uittreksel wijk A nummer 346E4 P0000 voor een oppervlakte van negenendertig are negennegentig centiare (39a 99ca)

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: 21

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

5/ Gemeente Bonheiden – 1e afdeling

Een werkplaats op en met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen Berlaarbaan 98+, gekend op het kadaster volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel wijk A nummer 347Z4 P0000 voor een oppervlakte van twee are twintig centiare (2a 20ca)

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen 0

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

2. Voorwaarden

A.ALGEMEEN

1/ Voormelde goederen, behorende tot het vermogen van de overdragende vennootschap, worden overgedragen in de staat waarin deze zich bevinden. De vergadering verklaart volledige kennis te hebben van de staat van de overgedragen goederen en de eraan verbonden rechten en verklaart geen verdere omstandige beschrijving meer te wensen.

2/ Voormelde overdracht is verricht op basis van de cijfers afgesloten op 1 januari 2022, eronder verstaan dat alle handelingen gedaan sinds deze datum door de overdragende vennootschap omtrent de overgedragen goederen zullen worden beschouwd als zijnde verricht voor rekening van de overnemende vennootschap.

De overnemende vennootschap bekomt aldus de eigendom en het genot van de overgedragen goederen vanaf heden.

Boekhoudkundig gezien wordt de overdracht van het vermogen gerekend vanaf 1 januari 2022.

3/ De overnemende vennootschap, in wier voordeel de overdracht is gebeurd, wordt in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de overdragende vennootschap aangaande voormelde onroerende goederen.

4/ Gezegde overdracht is gebeurd, op last van de overnemende vennootschap om alle belastingen, taksen, contributies, premies en verzekeringsbijdragen, in het algemeen alle gewone en buitengewone lasten die de overgedragen goederen bezwaren of zullen bezwaren, te dragen.

5/ De goederen worden overgedragen in hun huidige toestand, met al zijn voor- en nadelige erfdienstbaarheden/bijzondere voorwaarden.

De overdragende vennootschap verklaart dienaangaande dat er geen bijzondere, wettige of conventionele erfdienstbaarheden/bijzondere voorwaarden blijken uit vorige eigendomstitels, noch dat er erfdienstbaarheden/bijzondere voorwaarden door haar tussenkomst of met haar medewerking op voorschreven onroerend goed werden gevestigd, behoudens hetgeen volgt:

1/ De akte verleden voor ondergetekende notaris Filip Huygens te Mechelen op 29 juni 2012 en de akte verleden voor ondergetekende notaris Filip Huygens te Mechelen op 8 mei 2017

verwijzend naar het lastenkohier gehecht aan de openbare verkoping waarvan het verslagschrift van toewijzing gesloten werd voor het ambt van notaris Costa en notaris Weyts op 22 december 1998, vermeldt de volgende bijzondere voorwaarden, hierna letterlijk weergegeven:

"Bijzondere voorwaarden voorgaande eigendomstitels

*Aangaande koop één

In voormelde aankoopakte verleden voor genoemde notaris Etienne Delvaux op 19 juni 1953, staat aangaande de kadastrale nummer 346/L/3, ondermeer het volgende letterlijk vermeld:

BIJZONDERE VOORWAARDE. Tussen de koper en de verkoper bij deze is er overeengekomen dat alle afsluitingen schrijflings op de grens mogen worden geplaatst.

*Aangaande kopen twee, drie en vier

In voormelde aankoopakte verleden voor genoemde notaris Etienne Delvaux op 14 december 1949, staat aangaande de kadastrale nummer 346/F/3 ondermeer het volgende letterlijke vermeld:

BIJZONDERE VOORWAARDE.

1° De heer Justyn Van Dievel zal moeten uitweg nemen op zijn neven liggende uitweg en zal van de verkoper nooit geen uitweg mogen eisen.

Het perceel 15 verkocht aan de heer GIJSEMANS zal uitweg moeten verlenen aan de nevenliggende gronden van de verkoper en aan perceel 17 hier verkocht aan de heer Van Dievel Jan Alexander.

Het perceel 16 verkocht aan de heer GYSEMANS, zal uitweg moeten verlenen aan de neven liggende gronden van de verkoper en aan perceel 17, hier verkocht aan de heer VAN DIEVEL Jan Alexander. Deze uitweg zal een breedte van 3 meters hebben schrijflings op de grenslijn tussen de kopers en de nevenliggende gronden van de verkoper. Zo en gelijk het aangeduid is op het bovengeroepen grondplan (zijnde plan landmeter J. Bajoit te Mechelen in datum van 30 september 1949) gehecht gebleven aan een verkoopakte verleden voor notaris Etienne Delvaux, voornoemd, op 17 oktober 1949."

De huidige kavel 8 maakt deel uit van de toenmalige kopen 1 en 3 (1998), zijnde de kavels 1 en 3 van het toen aangehechte opmetingsplan.

Deze erfdiensbaarheid is aangeduid in blauwe kleur op het opmetingsplan welk gehecht bleef aan de akte onmiddellijk voorafgaand aan deze."

2/ Bij akte verleden voor ondergetekende notaris Filip Huygens te Mechelen op 29 juni 2012 werden volgende erfdiensbaarheden gevestigd:

Door de bijzondere dienstbaarheid van de erven ten opzichte van elkaar vestigen partijen volgende persoonlijke rechten en erfdiensbaarheid:

1. Het terrein van Vennootschap KEULEERS & CO, gelegen aan de zuidkant van kavel 6, het bij deze verkochte goed, wordt belast met een persoonlijk recht van gebruik uit te oefenen samen met de vennootschap Keuleers & C° met een breedte van 5 m, zoals op bijgaand opmetingsplan werd aangeduid in roze kleur. Deze doorgang mag nooit belemmerd worden.

2. Kavel 6, het bij deze verkochte goed, is belast met een ondergrondse aardgasleiding en een ondergrondse riolering zoals op bijgaand plan werd aangeduid in het blauw. Het is aan de eigenaar van het lijdend erf verboden constructies of hoogstammige bomen op te richten binnen de zone welke gelegen is van 1m links tot 1m rechts uit de aardgasleiding.

Indien er herstellingswerken aan één van beide leidingen moeten uitgevoerd worden, is het aan de eigenaar van het heersend erf, de Naamloze Vennootschap KEULEERS & CO, toegelaten om, na verwittiging, toegang te nemen tot het lijdend erf om deze werken uit te voeren.

3. Kavel 6, het bij deze verkochte goed, wordt belast met een persoonlijk recht van doorgang met een breedte van 5,00 meter langsheen de westelijke perceelsgrenzen van deze kavel 6 in voordeel van de verkoper en komt te liggen zoals aangeduid in groene kleur op bijgaand opmetingsplan. Deze doorgang mag door het heersend erf slechts worden aangewend als toegang tot haar eigendom.

Deze doorgang mag nooit belemmerd worden. Dit recht vervalt door vervreemding aan derden of ingeval de aandelenverhouding van de NV Keuleers & C° wijzigt zodat de huidige familie Keuleers geen meerderheidsaandeelhouders meer zijn in de verkopende vennootschap.

De bedingen en voorwaarden hier vermeld onder punt 2 door de partijen worden in deze opgelegd als erfdiensbaarheid in de zin van artikel 686 van het Burgerlijk Wetboek.

De erfdiensbaarheid is zonder vergoeding en eeuwigdurend en strekt tot voordeel van alle verkrijgers van het heersend erf en zal geduld moeten worden door alle verkrijgers van het lijdend erf. Ze zullen in alle toekomstige akten van eigendomsoverdracht vermeld worden. Dit geldt niet voor de eerste en derde hierbij gevestigde rechten.

3/ De akte aankoop verleden voor notaris Delvaux te Mechelen op 3 juli 1963 en de akte van inbreng in natura door de heer KEULEERS Julius Joannes bij de oprichting van de Naamloze Vennootschap KEULEERS & CO bij akte verleden voor notaris Etienne Delvaux te Mechelen op 23 oktober 1950 verwijzend naar een verkoopakte verleden voor notaris Etienne Delvaux op 17 oktober 1949 vermeldt letterlijk hetgeen volgt:

"(...)

Wat aangaat het perceel land, bij deze verkocht door heer Mertens aan heer Silverants, is er tussen deze partijen bedongen dat de koper de verkoper nooit zal kunnen dwingen een uitweg te verlenen aan zelve perceel land. Er is overeengekomen tussen zelve partijen dat zelve stuk land uitwegenis zal moeten nemen langs het gedeelte uitweg bij deze aangekocht door heer Silverants tegen heer Van Dievel."

4/ De akte verleden voor ondergetekende notaris Filip Huygens te Mechelen en notaris Paul Verhavert te Mechelen op 31 oktober 2017 werd volgende erfdiensbaarheid gevestigd:

"*De comparanten komen overeen dat de bestaande ondergrondse riolering, zoals aangeduid op het plan waarnaar hiervoor verwezen, ten titel van erfdiensbaarheid in het voordeel van het achterliggende perceel, eigendom van de Naamloze Vennootschap KEULEERS & CO, lastens het voorliggend perceel eigendom van de consoorten KEULEERS Rita, Wim en Mark, eeuwigdurend mag blijven bestaan zoals ze nu is.

Zij zal tot voordeel strekken van alle verkrijgers van het heersende erf, en zal geduld moeten worden door alle verkrijgers van het lijdende erf.

Na melding van minimum één week op voorhand aan de eigenaars van het lijdende erf – behoudens in geval van hoogdringende interventie - heeft de Naamloze Vennootschap KEULEERS & CO het recht op haar kosten de ondergrondse riolering te laten inspecteren en desgevallend alle werken uit te voeren die nodig zijn voor het gebruik en het behoud van de erfdiensbaarheid.

Mocht er door voormelde inspectie/werken schade ontstaan aan het lijdende erf, is de Naamloze Vennootschap KEULEERS & CO ertoe gehouden het lijdende erf op haar kosten in zijn oorspronkelijke staat te herstellen."

De overnemer is in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de overdrager dienaangaande, voor zover deze nog van toepassing zijn, zonder tussenkomst van deze laatste noch verhaal tegen haar.

Uit de gemeentelijke inlichtingen van de gemeente Rotselaar blijkt dat goed sub 1 bezwaard is met volgende erfdiensbaarheden van openbaar nut: voet- en jaagpaden (buurtwegen): buurtweg nr 45.

5/ Uit de gemeentelijke inlichtingen van de gemeente Bonheiden blijkt dat het goed sub 2 bezwaard is met volgende erfdiensbaarheden van openbaar nut: erfdiensbare strook langs waterlopen van 2e en 3e categorie tbv ruimingswerken.

De overnemende vennootschap wordt gesubrogeerd in alle rechten en plichten van de overdragende vennootschap desbetreffende.

6/ De uitgedrukte oppervlakte van voorschreven onroerende goederen wordt niet gewaarborgd. Het verschil in min of meer, zelfs al overtreft het één/twintigste, zal in het voor- of nadeel zijn van de overnemende vennootschap.

7/ De kadastrale aanduiding van de hiervoor beschreven onroerende goederen worden slechts gegeven bij wijze van loutere inlichting en de overnemende vennootschap kan geen beroep doen op de onjuistheid of de weglating van deze aanduiding.

8/ De overnemende vennootschap, die begunstigde is van deze overdracht, treedt in het genot vanaf heden.

B.ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

1/ VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDERING

1.1/ De overdragende vennootschap verklaart dat de bouwwerken zich bevindend op bovenbeschreven eigendommen en hun gewone bestemming overeenstemmen met de geldende wetgeving op de Ruimtelijke Ordening en de Stedenbouw.

De overdragende vennootschap verklaart dat zij alle nodige vergunningen heeft bekomen voor de bouwwerken en eventuele verbouwingen die zij eventueel heeft laten uitvoeren op bovenbeschreven eigendommen, voor zover deze vergunningen vereist waren.

De overdragende vennootschap verklaart dat geen zekerheid kan worden verleend omtrent de mogelijkheid om op het niet-bebouwde gedeelte van voorschreven goederen te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De overnemende vennootschap wordt erop gewezen dat zijzelf voorafgaandelijk onderhavige overdracht alle inlichtingen diende te nemen omtrent de actuele stedenbouwkundige toestand van het goed en omtrent de mogelijkheden op dit vlak, zonder verhaal op de overdragende vennootschap.

De overnemende vennootschap verklaart te weten dat zij zich dient te gedragen naar alle actueel van kracht zijnde voorschriften en reglementen van de bevoegde overheid, zonder verhaal op de overdragende vennootschap.

Geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het niet-bebouwde gedeelte van de hierboven beschreven goederen indien er voorafgaandelijk geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen.

1.2/ De gemeente Bonheiden heeft op 12 januari 2022 en de gemeente Rotselaar heeft op 30 december 2021 aan ondergetekende notaris een schrijven gericht waaraan de stedenbouwkundige inlichtingen/een stedenbouwkundig uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister met betrekking tot de hoger beschreven onroerende goederen is gehecht. De overnemende vennootschap verklaart dat zij voorafgaand aan de ondertekening van deze akte een kopie heeft ontvangen van bovenvermeld schrijven van de gemeente.

1.3/ De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex RO:

1° voor de onroerende goederen volgende stedenbouwkundige vergunningen/ omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt, met name:

Voor goed sub 2:

- ° vergunning 7/11/1985 voor bouwen van een autobergplaats

Voor goed sub 3:

- ° vergunning 24/11/1988 voor aanbouwen van een loods (12005/7148/B/1988/117)

- ° vergunning 24/3/1988 voor aanbouwen van een loods bestaande stapelplaats en dichtbouwen bestaande overdekte gaanderij (12005/7053/B/1988/19)

- ° vergunning 2/4/2008 voor aanbrengen van wijzigingen aan recent vergund gebouw (12005/3448/B/2007/225)

- ° vergunning 18/7/2007 voor verbouwen en uitbreiden van een industrieel gebouw (12005/3448/B/2006/201)

- ° vergunning 2/3/2005 voor ombouwen van stapelruimte tot productieruimte en vernieuwen van dak van bestaande productieruimte (12005/3448/B/223)

- ° vergunning 13/9/2006 voor wijzigen van bestaande verharding (12005/8003/B/2006/98)

- ° vergunning 25/7/2001 voor bouwen van een overdekte stapelplaats (12005/3448/B/2001/83)

- ° vergunning 7/12/1976 voor aanbouwen van een magazijn (12005/5024/B/1974/98)

- ° vergunning 15/5/1997 voor bouwen van een open stapelruimte en gesloten werkplaats (12005/2486/B/1997/26)

- ° vergunning 1/7/1993 voor oprichten van twee loodsen (12005/1513/B/1993/77)

- ° vergunning 16/9/1965 voor wijziging van verkregen vergunning tot bouwen van werkhuis in overdekte gaanderij. (12005/283/B/1965/52)

- ° vergunning 12/6/1969 voor aanbouwen van garages en bureaus (12005/651/B/1969/40)

- ° vergunning 15/3/1967 voor bouwen van een magazijn (12005/407/B/1967/9)

- ° vergunning 6/2/1964 voor uitbreidingswerken aan groentenkistenmakerij (12005/154/B/1964/2)

- ° vergunning 19/3/1964 voor uitbreiden van een groentenkistenmakerij (12005/165/B/1964/13)

- ° vergunning 29/8/2001 voor aanpassen van de gevels: - plaatsen van een decoratieve luifel op de dakrand - maken van een bijkomende raamopening - aanpassen van voegwerk en gedeeltelijk bekleden met cederbekleding (12005/3510/B/2001/143)

Voor goed sub 4:

- ° vergunning 19/7/1965 voor bouwen van een woning (12005/9065/B/1965/32)

- ° vergunning 2/4/2008 voor aanbrengen van wijzigingen aan recent vergund gebouw (12005/3448/B/2007/225)

° vergunning 18/7/2007 voor verbouwen en uitbreiden van een industrieel gebouw (12005/3448/B/2006/201)

Voor goed sub 5:

° vergunning 5/11/1970 voor aanbouwen van een magazijn (12005/4416/B/1970/68)

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de goederen volgens het gewestplan/plannenregister:

° goed sub 1 (1C en 1D): deels agrarische gebieden, deels bestaande waterwegen.

Het goed is tevens gelegen binnen Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Dijlevallei (Bonheiden-Werchter) dd 30 oktober 2015 met als bestemming art 1 Agrarisch gebied en art 4 natuurgebied

° goed sub 2 (347M4): deels woongebied met landelijk karakter en deels agrarisch gebied

Het goed sub 2 is gelegen binnen Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 1 Zonevrije woningen de dato 27 mei 2015 met als bestemming "niet kwetsbaar gebied"

° Het goed sub 3 (347W/4) is gelegen binnen Gemeentelijk RUP 6 Zonevrije bedrijven (voorlopig vastgesteld) de dato 17 december 2014 met als bestemmingen: art 1: zone voor lokaal bedrijf, art 3: bufferzone en art 4: groenscherm.

° goed sub 4 (346E4) is gelegen binnen Gemeentelijk RUP 6 Zonevrije bedrijven (voorlopig vastgesteld) de dato 17 december 2014 met als bestemmingen: art 1: zone voor lokaal bedrijf en art 3: bufferzone.

° Het goed sub 5 (347Z/4) is gelegen binnen Gemeentelijk RUP 6 Zonevrije bedrijven (voorlopig vastgesteld) de dato 17 december 2014 met als bestemmingen: art 1: zone voor lokaal bedrijf en art 4: groenscherm.

3° het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel IV hoofdstuk III (rechterlijke maatregel) en IV (bestuurlijke maatregel) VCRO en geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregel hangende is;

4° er op het onroerend goed geen voorkeursrecht rust, zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° er voor het onroerend goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of projectbesluit (complexe projecten).

De notaris verwijst de comparant naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De gesplitste vennootschap verklaart dat alle door haar opgerichte vergunningsplichtige constructies vergund werden en dat er bij haar weten geen stedenbouwkundige overtreding inzake het over te dragen goed is vastgesteld met uitzondering van voor goed sub 2 PV 4447 voor bouwen van loodsen dd 6/11/1990. Een dagvaarding van 29 november 1996 voor uitvoeren of in stand houden van werken in overtreding met het Bijzonder Plan van Aanleg werd overgeschreven op het hypotheekkantoor van Mechelen op 5 december 1997, boek 12965 nummer 10.

De overdragende vennootschap verklaart dat het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Bonheiden op 3 juni 1992 heeft besloten tot herstel van de plaats in de vorige staat door het slopen van de loodsen.

De overdragende vennootschap verklaart dat er bij haar weten nooit een vonnis of rechterlijke uitspraak is gevolgd op deze herstellingsvordering, noch dat enige dwangsom of schadevergoeding werd opgelegd. De overdrager verklaart dat de procedure gevoerd werd tegen een vorige eigenaar en dat deze door de dienst ruimtelijke ordening nooit tegen de huidige overdrager werd verdergezet of werd heropgestart.

De overnemende partij verklaart voldoende ingelicht te zijn over deze kwestie en hiervan zijn eigen zaak te maken.

De overnemende vennootschap erkent te zijn verwittigd door de notaris dat het behoud van dergelijke werken strijdig is met de VCRO indien voorschreven woning gelegen is in ruimtelijk kwetsbare gebieden en aanleiding kan geven tot rechterlijke of bestuurlijke maatregelen, voor zover deze vordering niet verjaard is overeenkomstig artikel 6.3.3, §3 VCRO (rechterlijke maatregel) en artikel 6.4.3 VCRO (bestuurlijke maatregel).

De overnemende vennootschap erkent ten slotte te zijn ingelicht omtrent de handelingen die nog kunnen worden gesteld met betrekking tot de onrechtmatige constructie en te zijn gewezen op de mogelijkheid dat het onrechtmatig karakter de beoordeling van latere vergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen kan beïnvloeden.

Ondergetekende notaris wijst partijen op de informatieverplichting, in uitvoering van artikels 5.2.5 en 5.2.6 van de VCRO, op de strafsancities bij inbreuk hierop en het recht van de overnemende vennootschap om – ingeval van inbreuk op deze informatieplicht – de vernietiging van de eigendomstitel te vorderen, hetzij schadevergoeding te eisen.

In zover er voorafgaand aan de akte inbreuken zouden zijn gepleegd op deze informatieplicht, verklaart de overnemende vennootschap dat deze inbreuken bij onderhavige akte werden rechtgezet, zij op de hoogte is van alle informatie voorzien krachtens de VCRO, en verzaakt aan de vordering tot nietigverklaring voorzien door artikel 6.6.2. van voormelde codex.

Voor het goed sub 2 en 3 bestaat er een Rooiijnplan en onteigeningsplan "Gestellei" de dato 16 juli 1969;

2/ Bepalingen inzake het Bodemdecreet

2.1. Bovenstaande transactie moet worden aanzien als een "overdracht van gronden" zoals bedoeld in artikel 101 van het Bodemdecreet.

2.2. Uit de gemeentelijke inlichtingen blijken mbt goed sub 2 voor volgende ingedeelde inrichting of activiteit een omgevingsvergunning (voorheen milieuvergunning): 16.8.1. verlening milieuvergunning voor de uitbreiding van de propaangastank tot 1000 l (vergund 27/3/1979-27/3/2009)

Uit de gemeentelijke inlichtingen blijken mbt goed sub 3 en 4 voor volgende ingedeelde inrichting of activiteit een omgevingsvergunning (voorheen milieuvergunning) afgeleverd:

Rubrieknummer: 43.2.1° - verlening milieuvergunning om een inrichting met een vaste inrichtingen voor het laden van accumulatoren door middel van toestellen met een geïnstalleerd totaal vermogen van meer dan 5 kW, compressoren met een geïnstalleerde totale drijfkracht van meer sedert 18/8/1993

Rubrieknummer: 19.6.1°a

Rubrieknummer: 19.3.2°

Rubrieknummer: 17.3.6.1° a)

Rubrieknummer: 16.3.2.2°

Rubrieknummer: 12.3.2°

Rubrieknummer: 3.4.1°

Rubrieknummer: 19.3.2° a) -- productie van houten verpakkingen

Rubrieknummer: 43.1.1° b) -- productie van houten verpakkingen

Rubrieknummer: 19.6.3°a) -- productie van houten verpakkingen

Rubrieknummer: 19.5.1°a) -- productie van houten verpakkingen

Rubrieknummer: 17.3.9.1° - productie van houten verpakkingen

Rubrieknummer: 17.3.7.1° - productie van houten verpakkingen

Rubrieknummer: 17.3.6.1°b) -- productie van houten verpakkingen

Rubrieknummer: 16.3.1.1° - productie van houten verpakkingen

Rubrieknummer: 15.1.1° - productie van houten verpakkingen

Rubrieknummer: 12.2.1° voor productie van houten verpakkingen sedert 17/1/2013

2.3. Mbt goederen sub 1, 2, 4 en 5:

A. De overdragende vennootschap verklaart dat er op of in het verkochte goed bij zijn weten geen inrichting is of was gevestigd, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet en vastgesteld in bijlage I bij VLAREBO.

B1. Met betrekking tot de goederen sub 1, 2 en 4

De overdragende vennootschap verklaart dat de overnemende vennootschap vóór het ondertekenen van deze akte op de hoogte is gebracht van de inhoud van de bodemattesten, afgeleverd door OVAM op 13 januari 2022 met referentie "20220024224", "20220024226", "20220024549" en "20220024552" overeenkomstig artikel 101 van het Bodemdecreet.

De inhoud van deze bodemattesten is identiek en luidt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSpraak VAN DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

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

B2. Met betrekking tot goed sub 5 verklaart de overdragende vennootschap dat de overnemende vennootschap vóór het ondertekenen van deze akte op de hoogte is gebracht van de inhoud van de bodemattest, afgeleverd door OVAM op 13 januari 2022 met referentie "20220024553", overeenkomstig artikel 101 van het Bodemdecreet.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Nieuwe 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 16.04.2021 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. Dit bodemonderzoek geldt enkel als beschrijvend bodemonderzoek voor deze grond en kan dus niet aangewend worden als oriënterend bodemonderzoek. De

bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op www.ovam.be/verspreidingsperceel.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

2.3.1 GEBRUIKSADVIEZEN

GA1a Door de grondverzetregeling zijn er beperkingen voor het gebruik van de uitgegraven bodem.

GA1b Bij graafwerken is het aangewezen om maatregelen te nemen om blootstelling aan de verontreiniging te voorkomen.

GA2a Bij de uitvoering van bemalingen is het aangewezen om maatregelen te nemen om de verspreiding van de grondwaterverontreiniging tegen te gaan.

GA2b Het wordt afgeraden om het grondwater te gebruiken als drinkwater of voor persoonlijke hygiëne. Ook gebruik als drinkwater voor vee is af te raden.

GA2c Het wordt afgeraden om het grondwater te gebruiken voor de tuin. Ook een industriële toepassing zonder de risico's te laten evalueren, is af te raden.

GA2d Wordt het grondwater gebruikt voor doeleinden zoals een warmtepomp, dan wordt aangeraden om maatregelen te nemen ter bescherming van het systeem.

GA3d Wijzigt het terreingebruik door bijvoorbeeld afbraak of nieuwbouw, dan is een evaluatie van de mogelijke risico's aangewezen.

GA4 Bij de herontwikkeling van het terrein met een bestemmingswijziging is een nieuwe risico-evaluatie aangewezen.

2.4 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.4.1 Nieuwe verontreiniging

DATUM: 16.04.2021

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek: Terrein Keuleers & Co nv, Berlaarbaan 100A, 2820 Bonheiden

AUTEUR: Greet Ceulemans Milieu-Advies BV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3Maatregelen 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."

2.4. Mbt goed sub 3

A. De overdragende vennootschap verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte wel een inrichting is gevestigd of een activiteit wordt uitgevoerd die is opgenomen in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet en vastgesteld in bijlage I bij VLAREBO.

B. De overdragende vennootschap verklaart dat deze risico-inrichting nog steeds in of op het hierbij verkochte goed aanwezig is.

C. De overdragende vennootschap verklaart dat overeenkomstig voormeld Bodemdecreet een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd door GCM-A op 16 april 2021.

D. De overdragende vennootschap verklaart dat de overnemende vennootschap vóór het ondertekenen van onderhavige akte op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest, afgeleverd door OVAM op 13 januari 2022 overeenkomstig artikel 101 van genoemd Decreet.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

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 risicogrond.

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 beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 16.04.2021 en de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.2 Nieuwe verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het verslag van oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek van 16.04.2021 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

2.3.1 GEBRUIKSADVIEZEN

GA1a Door de grondverzetregeling zijn er beperkingen voor het gebruik van de uitgegraven bodem.

GA1b Bij graafwerken is het aangewezen om maatregelen te nemen om blootstelling aan de verontreiniging te voorkomen.

GA2a Bij de uitvoering van bemalingen is het aangewezen om maatregelen te nemen om de verspreiding van de grondwaterverontreiniging tegen te gaan.

GA2b Het wordt afgeraden om het grondwater te gebruiken als drinkwater of voor persoonlijke hygiëne. Ook gebruik als drinkwater voor vee is af te raden.

GA2c Het wordt afgeraden om het grondwater te gebruiken voor de tuin. Ook een industriële toepassing zonder de risico's te laten evalueren, is af te raden.

GA2d Wordt het grondwater gebruikt voor doeleinden zoals een warmtepomp, dan wordt aangeraden om maatregelen te nemen ter bescherming van het systeem.

GA3d Wijzigt het terreingebruik door bijvoorbeeld afbraak of nieuwbouw, dan is een evaluatie van de mogelijke risico's aangewezen.

GA4 Bij de herontwikkeling van het terrein met een bestemmingswijziging is een nieuwe risico-evaluatie aangewezen.

2.4 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.4.1 Historische verontreiniging

DATUM: 24.12.1996

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Percelen : Bonheiden 1ste Afd. Sie A 347 H4, 347 L4, 347 Z2 - Rapport Nr. 96.R07271.

AUTEUR: Lovap VZW

DATUM: 16.04.2021

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek: Terrein Keuleers & Co nv, Berlaarbaan 100A, 2820 Bonheiden

AUTEUR: Greet Ceulemans Milieu-Advies BV

2.4.2 Nieuwe verontreiniging

DATUM: 16.04.2021

TYPE: Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek: Terrein Keuleers & Co nv, Berlaarbaan 100A, 2820 Bonheiden

AUTEUR: Greet Ceulemans Milieu-Advies BV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op www.ovam.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."

VERSNELDE OVERDRACHTSPROCEDURE

De comparanten verklaren dat zij hun bedoeling om het goed over te dragen en om de versnelde overdrachtsprocedure toe te passen aan de OVAM hebben gemeld bij ter post aangetekend schrijven 18 mei 2021. Bij deze melding werden de documenten gevoegd zoals bepaald in artikel 115, § 2 van genoemd Decreet.

–De OVAM heeft zich binnen de voorziene termijn van zestig dagen na de ontvangst van de documenten gunstig uitgesproken over de conformiteit van het bodemonderzoek en het verzoek tot toepassing van de versnelde overdrachtsprocedure.

–De OVAM heeft op grond van de haar bekende gegevens beslist dat de overdracht niet kan plaatsvinden vooraleer de verwerver tegenover de OVAM de verbintenis heeft aangegaan om een bodemsaneringsproject op te stellen en de verdere bodemsanering en de eventuele nazorg uit te voeren en de nodige financiële zekerheden heeft gesteld tot waarborg van de uitvoering daarvan.

–De verwerver heeft tegenover de OVAM de voormelde verbintenissen aangegaan en heeft de vereiste zekerheid gesteld. Dit blijkt uit de aan deze akte gehechte bevestiging afgeleverd door OVAM op 19 november 2021.

- De overdracht vindt plaats binnen de termijn van 1 jaar na voorschreven schrijven van OVAM.

De comparanten worden er op gewezen dat binnen een termijn van 6 maand en na het realiseren van de overdracht het (beperkt) bodemsaneringsproject aan de OVAM overgemaakt dient te worden.

2.5

. De overdragende vennootschap verklaart met betrekking tot het overgedragen goed geen weet te hebben van andere dan bovenmelde bodemverontreiniging, die schade aan de overnemende vennootschap of aan derden kan berokkenen, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

. Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw werd afgelegd, zal de verkoper tot geen vrijwaring zijn gehouden voor eventuele (niet-gekende) bodemverontreiniging.

. Voor zover de overnemende vennootschap, in strijd met artikel 101 van voormeld Decreet niet op de hoogte werd gebracht van de inhoud van het bodemattest vóór het sluiten van de initiële overeenkomst, en

dat de inhoud van het bodemattest ook niet in de onderhandse overeenkomst werd opgenomen, verklaart de overnemende vennootschap evenwel dat hij op de hoogte werd gebracht van de inhoud van het bodemattest vóór de ondertekening van onderhavige notariële akte en verklaart hij uitdrukkelijk de vroeger afgesloten overeenkomst te bevestigen en onherroepelijk te verzaken aan alle vorderingen tot nietigheid die hij zou kunnen laten gelden overeenkomstig artikel 116 van het Bodemdecreet.

Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het Bodemdecreet werden nageleefd.

De notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit bodemattest geen enkele garantie met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem, inhoudt;

- dit bodemattest niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

3/ LEEGSTAND – VERKROTING – VERWAARLOZING - ONBEWOONBAARHEID

Uit de vastgoedinformatie blijkt dat het overgedragen goed:

- niet is opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen;
- niet is opgenomen in het register van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten;
- niet is opgenomen in een inventaris van verkrotte of verwaarloosde gebouwen en/of woningen;
- niet het voorwerp uitmaakt van een lopend administratief onderzoek naar de geschiktheid en/of bewoonbaarheid van het pand, noch is opgenomen in de lijst van de ongeschikte of onbewoonbare eigendommen.

De overdragende vennootschap bevestigt dit en verklaart evenmin door een administratie te zijn gewaarschuwd of te zijn in kennis gesteld dat het goed, behoudens gegronde betwisting, op de inventaris zal worden gezet.

4/ Bos

De overdragende vennootschap verklaart dat het verkochte goed geen bos is als bedoeld in het Bosdecreet met uitzondering van voornoemd goed sub 1 (Rotselaar)

Ingelicht over de wettelijke definitie van bos, zoals omschreven in artikel 3 van het Bosdecreet, verklaren partijen uitdrukkelijk dat het bij deze verkochte eigendom een bos betreft, of er deel van uitmaakt.

Voor beboste grondoppervlakten gelden er onder meer volgende verplichtingen:

- bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.

- een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens 5 hectaren, en voor alle bossen gelegen in het Vlaams Ecologisch Netwerk, zodra dit laatste wettelijk van kracht zal zijn.

- met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een omgevingsvergunning met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (artikel 90bis Bosdecreet) Hiervan kan enkel worden afgeweken op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.

- de verkrijgende vennootschap neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

De overdragende vennootschap verklaart dat bij zijn weten voor het verkochte eigendom geen bosbeheerplan bestaat, en dat het verkochte eigendom ook geen deel uitmaakt van een gebied waarvoor een bosbeheerplan werd opgemaakt.

De overdragende vennootschap verklaart dat hij geen subsidie heeft ontvangen krachtens het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2020 over de subsidiëring van bebossing.

5/ Water

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex Integraal Waterbeleid van 15 juni 2018 en overeenkomstig artikel 129 van de Wet Verzekeringen van 4 april 2014 vermeldt de instrumenterende notaris, dat hij op 12 januari 2022 een opzoeking heeft verricht op de website www.waterinfo.be waaruit blijkt dat het verkochte goed:

- goed sub 1 (Werchter), goed sub 2 (Bonheiden, Gestellei 21), goed sub 3 (Bonheiden, Berlaarbaan 100), goed sub 4 wel gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied (er werd recent nog wateroverlast vastgesteld in dit gebied of dat de overheid beschikt over modellen die aantonen dat het gebied minstens één keer om de 100 jaar last heeft van overstromingen);

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;

- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;

- goed sub 2 (Bonheiden, Gestellei 21) wel gelegen in een risicozone voor overstroming zoals vastgesteld in het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007, gewijzigd bij het Koninklijk Besluit van 20 september 2017 tot afbakening van de risicozones. Onder risicozones verstaat men de plaatsen die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werden of blootgesteld kunnen worden. Binnen zulke zone kan de brandverzekeraar onder de wettelijke omstandigheden weigeren dekking te verlenen voor overstroming.

6/ Erfgoed

De overdragende vennootschap verklaart tevens dat het goed niet voorlopig, noch definitief werd beschermd. Hij verklaart dat hij geen kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3 en 4.1.4 Onroerendergoeddecreet of van een voornemen vanwege de overheid om het goed te beschermen als onroerend erfgoed.

De overdragende vennootschap verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen of parken. Hij verklaart dat hij geen kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3 en 4.1.4 Onroerenderfgoeddecreet of van een voornemen vanwege de overheid om het goed in een inventaris op te nemen.

Goed sub 1 (Werchter) is een erfgoedobject: Dijlevallei tussen Wijgmaal en Haacht (landschappelijk geheel)

De overnemende vennootschap verklaart te zijn gewezen op de rechtsgevolgen die aan de opname verbonden zijn, zoals bepaald in Hoofdstuk 4 van het Erfgoeddecreet. De koper erkent door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht omtrent deze rechtgevolgen en de rechtsgevolgen te kennen.

7/ DECREET NATUURBEHOUD

Het onroerend goed is niet geheel of gedeeltelijk gelegen binnen een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

Voornoemd goed sub 1 te Rotselaar (Werchter) is gelegen binnen VENgebied. Gelet op de aard van de transactie dient het voorkeepsrecht niet aangeboden te worden.

Postinterventiedossier

De minuuthoudende notaris licht partijen in dat een postinterventiedossier, zijnde het dossier van het onroerend goed dat alle elementen bevat die nuttig kunnen zijn voor de veiligheid en de gezondheid van de mensen die later werkzaamheden zullen uitvoeren aan het goed, is verplicht voor elk onroerend goed waarvan de bouw is begonnen na 1 mei 2001 of waaraan werken sinds 1 mei 2001 zijn uitgevoerd door één of meer aannemers.

Op vraag van de minuuthoudende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de overdragende vennootschap bevestigend, en verklaart dat er aan dit eigendom werken door één of meerdere aannemers werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld. Beide partijen verklaren dat dit dossier aan de overnemende vennootschap werd overhandigd.

Stookolietank

De vergadering verklaart dat de overnemende vennootschap haar eigen zaak zal maken van iedere mogelijke stookolietank die deel zou kunnen uitmaken van de bij deze overgedragen onroerende goederen.

C. HYPOTHECAIRE TOESTAND

Voor het overige worden voorschreven onroerende goederen overgedragen aan de overnemende vennootschap onder de gewone waarborgen als naar recht.

De overdragende vennootschap verklaart bovendien dat voorschreven onroerende goederen vrij, zuiver en onbelast zijn van alle bevoorrechte en hypothecaire inschrijvingen of overschrijvingen met uitzondering van:

- ° inschrijving ten voordele van NV ING BELGIË voor een bedrag in hoofdsom van ACHTDUIZEND VIERHONDERDENDRIE EURO NEGENENVIJFTIG CENT (€ 8.403,59) blijkens hernieuwing van 16 december 2009, ingeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Mechelen onder referte 56-I-18/12/2009-17170.

- ° inschrijving ten voordele van NV ING BELGIË voor een bedrag in hoofdsom van ZESTIENDUIZEND HONDERDDERTIEN EURO ACHT CENT (€ 16.113,08) en in aanhorigheden van DUIZEND ACHTHONDERDVIERENDERTIG EURO ÉENENVEERTIG CENT (€ 1.834,41) blijkens hernieuwing van 15 december 2010, ingeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Mechelen onder referte 56-I-16/02/2010-02358.

- ° inschrijving ten voordele van NV ING BELGIË voor een bedrag in hoofdsom van ZEVENENDERTIGDUZEND HONDERDVIERENTACHTIG EURO DRIE CENT (€ 37.184,03) en in aanhorigheden van TWEEDUIZEND VIERHONDERDACHTENZEVENTIG EURO DRIËNNEGENTIG CENT (€ 2.478,93) blijkens hernieuwing van 15 februari 2010, ingeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Mechelen onder referte 56-I-16/02/2010-02359.

- ° inschrijving ten voordele van NV ING BELGIË voor een bedrag in hoofdsom van VIJFENVEERTIGDUZEND ACHTHONDERDZESTIG EURO DERTIG CENT (€ 45.860,30) en in aanhorigheden van TWEEDUIZEND VIERHONDERDACHTENZEVENTIG EURO VIERENNEGENTIG CENT (€ 2.478,94) en voor een bedrag van NEGENENZESTIGDUZEND VIERHONDERDERTIEN EURO NEGENTIG CENT (€ 69.410,19) in hoofdsom en TWEEDUIZEND VIERHONDERDACHTENZEVENTIG EURO VIERENNEGENTIG CENT (€ 2.478,94) in aanhorigheden blijkens hernieuwing van 16 mei 2014 ingeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Mechelen onder referte 56-I-19/05/2014-06632.

De overdragende vennootschap verklaart ING op de hoogte te hebben gesteld van deze geplande overdracht.

Voornoemde bankinstelling, met name ING, heeft bij schrijven van 22 november 2021 eenzijdig handlichting verleend van voornoemde hypothecaire inschrijvingen en afstand gedaan van de hypothecaire lastgevingen van HONDERDDRIËNTWINTIGDUZEND NEGENHONDERDZESENVEERTIG EURO ZESENZEVENTIG CENT (€ 123.946,76) de dato 22 oktober 1996 en HONDERDDRIËNTWINTIGDUZEND NEGENHONDERDZESENVEERTIG EURO ZESENZEVENTIG CENT (€ 123.946,76) de dato 9 juli 1999.

De vergaderingen namens de overnemende vennootschap en de overdragende vennootschap verklaren een kopie te hebben ontvangen van gemeld schrijven en verklaren voldoende kennis te hebben van de hierin beschreven voorwaarden, deze te aanvaarden en te zullen respecteren en hieromtrent geen verdere toelichting te wensen van de ondergetekende notaris.

Zij verklaren de instrumenterende notaris te ontslaan van het doorhalen van deze hypotheeken.

D. ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt ervan ontheven, tijdens de overschrijving van de notulen van de vergaderingen die deze verrichting goedkeuren, enige ambtshalve inschrijving te nemen.

E. KOSTEN

De vergaderingen beslissen met eenparigheid dat alle kosten betreffende de met splitsing gelijkgestelde verrichting ten laste zijn van de partieel te splitsen vennootschap.

F. NIET-TOEGEKENDE BESTANDELEN

Teneinde discussie te vermijden aangaande de toescheiding van bepaalde vermogensbestanddelen van de partieel te splitsen vennootschap, ingeval de hierbij beschreven toescheiding geen uitsluitel geeft, hetzij omdat de gedane toewijzing voor interpretatie vatbaar zou zijn, hetzij omdat het vermogensbestanddelen betreft die bij onachtzaamheid of onwetendheid niet opgenomen waren in de opgave van de toegescheiden vermogens, wordt uitdrukkelijk bedongen dat alle activa en passiva waarvan niet met zekerheid kan worden vastgesteld of zij aan de verkrijgende vennootschap toe te wijzen zijn, dan wel blijven bij de partieel te splitsen vennootschap, toekomen aan de verkrijgende vennootschap.

G. TOEKENNING VAN NIEUWE AANDELEN IN DE VERKRIJGENDE VENNOOTSCHAP NV DHK – RUILVERHOUDING

De vergadering van NV DHK beslist met eenparigheid dat aan de aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap NV KEULEERS & CO in vergoeding voor het gedeelte van het vermogen dat overgaat naar de verkrijgende vennootschap NV DHK aandelen van deze vennootschap worden uitgekeerd in dezelfde verhouding als de aandeelhoudersstructuur van de partieel te splitsen vennootschap NV KEULEERS & CO, dit zonder opleg in geld. Er worden geen bijzondere voordelen verstrekt aan de inbrengers die kunnen bijdragen tot de werkelijke vergoeding voor de inbreng in natura.

De waarde van de aandelen van de vennootschap NV DHK bedraagt op heden € 65.000,00 verdeeld over HONDERD (100) aandelen waardoor de waarde per aandeel € 650,00 bedraagt. Deze waarde is vastgesteld op basis van de kapitaalwaarde, gezien de vennootschap recentelijk werd opgericht en nog geen boekjaar afgesloten werd.

De inbreng met een netto boekhoudkundige waarde van 664.265,17 € dient verdeeld te worden over de Eigen-vermogensrekeningen als volgt:

Kapitaal:	218.130,98 €
Wettelijke reserve:	32.719,65 €
Belastingvrije reserve:	29.479,94 €
Beschikbare reserves:	383.934,60 €
TOTAAL:	664.265,17 €

Het bedrag toegewezen aan de rekening kapitaal (218.130,98 €) gedeeld door de huidige fractiewaarde (650,00 €) bedraagt 335,58612 aandelen.

Teneinde, ter behoefte van de voorliggende transactie, een afgerond aantal aandelen te bekomen, deelbaar door 2 worden 336 aandelen uitgegeven met dezelfde fractiewaarde van 650,00 €.

$$336 \times 650,00 \text{ €} = 218.400,00.$$

Het verschil ten bedrage van 269,02 € wordt afgenomen van de beschikbare reserves en toegekend aan het kapitaal.

Kapitaal:	218.130,98 € +269,02	218.400,00
Wettelijke reserve:	32.719,65 €	32.719,65
Belastingvrije reserve:	29.479,94 €	29.479,94
Beschikbare reserves:	383.934,60 € -269,02	383.665,58
TOTAAL:	664.265,17 €	664.265,17

De inbreng in natura bedraagt aldus in totaal € 664.265,17.

Deze nieuwe volgestorte aandelen zullen worden uitgereikt aan de aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap NV KEULEERS & CO naar evenredigheid tot hun aandelenparticipatie in de overnemende vennootschap, waardoor de uitgifte als volgt zal zijn:

-Aan de huwgemeenschap bestaande tussen de heer KEULEERS Dirk en zijn echtgenote mevrouw MEYS Marina, 168 nieuwe aandelen van de Verrijgende Vennootschap NV DHK;

-Aan de huwgemeenschap bestaande tussen de heer KEULEERS Herman en zijn echtgenote mevrouw HOPSTAKEN Tilda, 168 nieuwe aandelen van de Verrijgende Vennootschap NV DHK;

H. Deelname in de winst

De vergadering beslist met eenparigheid dat de aandelen van de verkrijgende vennootschap onmiddellijk in de winst deelnemen, met inbegrip van de winst uit verrichtingen die de vennootschap verondersteld wordt te hebben gedaan, op boekhoudkundig vlak vanaf

1 januari 2022 voor rekening van de verkrijgende vennootschap.

I. Boekhoudkundige datum

Alle verrichtingen vanaf 1 januari 2022 uitgevoerd door de vennootschap voor wat betreft het afgesplitste vermogen zoals hierboven beschreven, worden vanuit boekhoudkundig oogpunt geacht te zijn verricht voor rekening van de verkrijgende vennootschap, in de mate dat deze handelingen betrekking hebben op het gedeelte van het vermogen van de te splitsen vennootschap dat in de overnemende vennootschap is ingebracht.

STEMMING



Deze beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

Derde beslissing – Vaststelling verwezenlijking splitsing

De algemene vergadering verklaart dat ingevolge voornoemde beslissingen de opschortende voorwaarde zoals opgenomen in de akte van de gesplitste vennootschap zich heeft voltrokken en de splitsing heeft plaatsgevonden.

STEMMING

Deze beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

Vierde beslissing: Statutenwijziging NV DHK –Vaststelling verhoging van het kapitaal van de verkrijgende vennootschap - coördinatie

Overeenkomstig voornoemd splitsingsvoorstel en ten gevolge van de uitgifte van 336 aandelen ingevolge de beslissing tot splitsing zal een bedrag van € 218.400,00 aan kapitaal worden overgedragen.

Gelet op het voorgaande zal het kapitaal van de vennootschap worden gebracht van VIJFENZESTIGDUIZEND EURO (€ 65.000,00) op TWEEHONDERD DRIEËNTACHTIGDUIZEND VIERHONDERD EURO (€ 283.400,00).

De algemene vergadering beslist met eenparigheid de tekst met betrekking tot het kapitaal van de statuten te wijzigen als volgt om ze in overeenstemming te brengen met de hiervoor gemaakte vaststellingen:

Artikel 5. Maatschappelijk kapitaal

Het geplaatst kapitaal van de vennootschap bedraagt TWEEHONDERD DRIEËNTACHTIGDUIZEND VIERHONDERD EURO (€ 283.400,00).

Het wordt vertegenwoordigd door VIERHONDERD ZESENDERTIG (436) aandelen met stemrecht zonder aanduiding van nominale waarde, met een fractiewaarde van één/vierhonderd zesendertigste (1/436) van het kapitaal.

STEMMING

Deze beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

Vijfde beslissing - machten

1/ De vergadering verleent aan ondergetekende notaris, alle machten om de gecoördineerde tekst van de statuten van de vennootschappen op te stellen, te ondertekenen en neer te leggen op de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

2/ De vergadering geeft volmacht met macht van indeplaatsstelling, aan DRIESSENS ACCOUNTANTS bv met zetel te houwstraat 41 - 2580 putte, of elk van haar aangestelden om alle mogelijke formaliteiten te vervullen bij de Kruispuntbank Ondernemingen, in het E-STOX en UBO-register, de diverse fiscale administraties, hetzij onder meer de Administratie van de Directe Belastingen en bij alle administratieve autoriteiten en dit zowel in het kader van onderhavige akte, als in het kader van de toekomstige handelingen van de vennootschap.

STEMMING

Deze beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

VOOR ANALYTISCH UITTREKSEL, afgeleverd voor registratie, met het oog op de neerlegging op de bevoegde ondernemingsrechtbank.

(get.) Fillp Huygens, notaris

Tegelijk hiermede neergelegd:

- uitgifte van de akte;
- coördinatie van de statuten;
- verslag van de revisor over de inbreng in natura