

MINUUT  
met  
aangehechte stukken  
1<sup>e</sup> uitgifte afgeleverd  
Doss.: \*\*\*\*\*

REP.NR. : \*\*\*\*\*  
AKTE DD. : \*\*\*\*\*  
Kant. RZ: : \*\*\*\*\*

VASTSTELLING VAN VERKOOPSVOORWAARDEN VERKOOP UIT DE  
HAND DOOR INSCHRIJVING ONDER GESLOTEN OMSLAG – PV  
OPENING ENVELOPPES

Op heden, \*\*\*\*\*, ga ik, **Rembert VAN BAEL**, notaris te Tongeren-Borgloon, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van verkoop uit de hand via mededingingsprocedure door inschrijving onder gesloten omslag van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:  
\*\*\*\*\*

Hierna onveranderd "**de verzoeker**" genoemd.

VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP

Ondergetekende werd door verzoeker gemandateerd om volgende goed te koop te stellen via een procedure met voldoende publiciteit, transparantie en mededinging:

**Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom**  
**STAD TONGEREN-BORGLOON - Zesde afdeling – BERG**

Een perceel grond, gelegen ter plaatse genaamd "GALGEN BERG", volgens recent kadastraal uittreksel gekend onder **sectie B, nummer 0055FP0000**, met een oppervlakte van drieëndertig are vierenvierentig centiare (33a 44ca), met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van éénentwintig euro (21,00 EUR).

Hierna "**het goed**" genoemd.

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomshistoriek en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden wordt enkel het voorschreven onroerend goed verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

EIGENDOMS-OORSPRONG

Voorschreven goed behoort toe aan \*\*\*\*\*

**Procedure**

In de oproep tot biedingen gepubliceerd op de website [www.notarisvanbael.be](http://www.notarisvanbael.be) werd volgende verkoopprocedure van biedingen onder gesloten omslag met voldoende publiciteit, transparantie en mededinging bekend gemaakt:

*"Het perceel gelegen te Tongeren-Borgloon (Berg), aan de Maastrichtersteenweg, ter plaatse genaamd 'GALGEN BERG' (sectie B, nummer 0055FP0000), is verpacht. Het perceel is volgens kadaster 33 are 44 centiare groot. Het perceel situeert zich volgens het gewestplan in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het perceel maakt geen deel uit van een goedgekeurd BPA of RUP. Het perceel is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Het perceel is gekwalificeerd als beschermd erfgoed, meer bepaald als beschermd cultuurhistorisch landschap "Galgenberg". De kandidaat-koper wordt gewezen op de*

rechtsgevolgen die aan deze bescherming gekoppeld zijn zoals vastgelegd in hoofdstuk 6 van het Onroerendergoeddecreet. Meer informatie is tevens beschikbaar via: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3307> en <https://id.erfgoed.net/besluiten/2079>. De verkoop geschiedt ONDER DE OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN NIET-UITOEFENING OF OVERDRACHT VAN HET RECHT VAN VOORKOOP DOOR DE PACHTER. VERKOOP DOOR INSCHRIJVING ONDER GESLOTEN OMSLAG. De minimum te bieden prijs bedraagt twintigduizend euro (€ 20.000,00). De inschrijving dient te gebeuren onder gesloten omslag, die aan Notariskantoor Rembert VAN BAEL-Cathérine GIELEN, Graanmarkt 1, 3700 Tongeren-Borgloon, tijdens de kantooruren, uiterlijk op dinsdag 11 augustus 2026, om 9.30 uur, bezorgd dient te worden tegen ontvangstbewijs. Op 11 augustus 2026 om 10u30 worden de gesloten omslagen met de inschrijvingen opengemaakt in aanwezigheid van de verkoper. Zodra de hoogste inschrijving bekend is, zal de notaris het recht van voorkoop aan de pachter aanbieden volgens de voorschriften van het Vlaams Pachtdecreet per aangetekende brief, uiterlijk binnen de acht dagen na de opening van de inschrijvingen. Als de pachter zijn recht van voorkoop niet uitoefent, noch overdraagt volgens de voorschriften van het Vlaams Pachtdecreet, zal de notaris de hoogste inschrijver uitnodigen voor het verlijden van de verkoopakte. Het kantoor Notaris Rembert VAN BAEL-Cathérine GIELEN is geopend op maandag, woensdag en donderdag van 8.45 u tot 12.30 u en van 13.30 u tot 18.00 u; op dinsdag van 08.45 u tot 12.30 u en van 13.30 u tot 18.30 u; op vrijdag van 09.00 u tot 13.00 u. De inschrijvingen dienen onvoorwaardelijk te zijn en mogen geen voorbehouden of bijkomende voorwaarden bevatten. De verkoop zelf geschiedt evenwel onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening (of geldige overdracht) van het recht van voorkoop door de pachter overeenkomstig het Vlaams Pachtdecreet. De inschrijvingen dienen te gebeuren tegen een vaste prijs voor het gehele goed in eigen naam en voor eigen rekening. De inschrijving dient ondubbelzinnig de identiteit te duiden van de uitbrenger van het bod en voor akkoord ondertekend te zijn. Zij die een bod uitbrengen verbinden zich ertoe het goed aan te kopen tegen de door hen geboden prijs, voor zover hun bod het hoogste regelmatige bod is, niet lager is dan de minimum te bieden prijs en de pachter zijn recht van voorkoop niet uitoefent noch overeenkomstig het Vlaams Pachtdecreet overdraagt.

*Uit de hand te koop*

*Biedingen vanaf € 20.000,00"*

Bijzondere voorwaarden

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

### **VERKOOP**

De verkoper verklaart hierbij het hierboven beschreven onroerend goed in volle eigendom te willen verkopen onder de voorwaarden bedongen in onderhavige authentieke akte.

### **Staat van de goederen en erfdienstbaarheden**

Het beschreven onroerend goed wordt verkocht :

1. in de staat en op de plaats waar het zich bevindt bij de ingenottreding door de koper;

2. De koper dient alle erfdiensbaarheden te respecteren waarbij het haar vrijstaat de ene uit te oefenen of zich tegen andere te verweren en te verzetten, doch dit alles op haar uitsluitelijke last en risico, zonder verantwoordelijkheid van de verkoper.

In dit verband wordt meegedeeld dat de verkoper geen erfdiensbaarheden heeft gevestigd noch heeft toegestaan ten voor of ten nadele van de goederen, dat zij geen kennis heeft nopens het bestaan van erfdiensbaarheden.

De verkoper is geen enkele vrijwaring noch waarborg verschuldigd wat betreft het ongestoord bezit van het goed of de zichtbare gebreken, die de koper zelf heeft waargenomen of had kunnen waarnemen, of de verborgen gebreken die zij niet gekend heeft. In overeenstemming met artikel 1643 van het oud Burgerlijk Wetboek zal de verkoper in voorkomend geval alleen dienen in te staan voor de verborgen gebreken waarvan door de koper zou bewezen worden dat zij haar bij de verkoop bekend waren.

Elk verschil in oppervlakte zelfs als het meer dan één/twintigste bedraagt maakt verlies of winst uit voor de koper zonder dat er uit dien hoofde enige rechtsvordering kan ingesteld worden noch door de koper noch door de verkoper.

#### **Gemeenheden**

Het goed wordt verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

#### **Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)**

Uit een opzoeking op [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be) blijkt dat het bij deze verkochte goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

#### **Genot – Gebruik**

De verkoper verklaart dat het goed op heden niet vrij en onbezwaard is.

Het goed is verpacht.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in onderhavige verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die zij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra zij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige verval dag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoop prijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurder(s) of de pachter(s).

#### **Belastingen**

De koper(s), wie zij ook mogen zijn, zelfs openbare instellingen en instellingen van openbaar nut, zullen de onroerende voorheffing gebaseerd op het kadastraal inkomen, alsmede alle andere belastingen en taksen betreffende het verkochte goed moeten dragen en betalen

vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf hun ingenottreding.

#### **Voorkooprecht – Voorkeurrecht**

De verkoper verklaart dat er bij haar weten voor het bij deze verkochte goed geen wettelijk, decretaal of conventioneel voorkooprecht, noch een voorkeurrecht of een recht van wederinkoop bestaat, behoudens:

a) het recht van voorkeur voor de Vlaamse Grondenbank (voortvloeiend uit hoofdstuk VI/1 van het decreet betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en hoofdstuk 3, afdeling 6 van het decreet betreffende de landinrichting);

b) het voorkooprecht van de pachter (artikel 59 jo. 60-68 Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023).

Dit is tevens gebleken uit een opzoeking in het e-loket voorkooprecht uitgevoerd door ondergetekende notaris op 31 mei 2026. Er werden ondergetekende notaris verder geen andere voorkooprechten ter kennis gebracht.

Het voorkeurrecht van de Vlaamse Grondenbank werd aangeboden bij aangetekende brief de dato 21 april 2026. Bij schrijven de dato 4 juni 2026 heeft de Vlaamse Landmaatschappij bevestigd dat zij haar voorkeurrecht ten aanzien van voorschreven goed niet wenst uit te oefenen.

Voor zover de op voorschreven goed betrekking hebbende voorkeur- en voorkooprechten tegenstelbaar zijn, wijst de notaris toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

De uitoefening van dit (deze) recht(en) vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden.

#### **Erfdienstbaarheden**

Voorschreven goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee dit goed bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

De verkoper is ertoe gehouden de haar bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor wat betreft het bestaan van eventuele andere erfdienstbaarheden, die zij zal moeten dulden, zelfs als geen der partijen ze kende.

In dit verband wordt door de verkoper medegedeeld dat zij geen erfdienstbaarheden heeft gevestigd noch heeft toegestaan ten voor- of ten nadele van voorschreven goed, dat zij geen kennis heeft nopens het bestaan van erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden.

#### **Schade aan de grond of ondergrond**

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin dit zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

#### **Vorderingen tot vrijwaring**

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de eventuele uitgevoerde werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

## **Administratieve bepalingen**

### **1. Stedenbouw**

Indien de eigendom mocht onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voorbouw of achterbouw, urbanisatievereisten of welkdanige overheidsbesluiten of reglementen, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften ervan, zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook, enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

De verkoper deelt mee dat met betrekking tot voorschreven goed haar geen onteigeningsbesluit werd betekend.

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet getroffen is door een rooilijn.

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, of de inventaris van landschappelijk erfgoed. Het verkochte goed is wel gekwalificeerd als beschermd erfgoed, meer bepaald als beschermd cultuurhistorisch landschap "Galgenberg". Ondergetekende notaris informeert de kopende partij over de rechtsgevolgen die aan deze bescherming gekoppeld zijn zoals vastgelegd in hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoeddecreet. Meer informatie is tevens beschikbaar via: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3307> en <https://id.erfgoed.net/besluiten/2079>. De kopende partij bevestigt uitdrukkelijk het beschermingsbesluit te hebben geraadpleegd en grondig kennis te hebben genomen van de beperkingen die aan de rechten van de eigenaars van de beschermde percelen worden opgelegd.

Voorschreven goed is tevens begrepen in het Onroerenderfgoedrichtplan "Haspengouw en Voeren – Hoogstamboomgaarden". Ondergetekende notaris bevestigt deze informatie op basis van een opzoeking die hij heeft verricht in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

De verkoper verklaart dat er geen proces-verbaal werd opgemaakt voor inbreuken of misdrijven op het Onroerenderfgoeddecreet en dat er in dat verband geen herstelmaatregelen opgelegd werden.

### **Kaderdecreet Vlaamse Handhaving – Raadpleging Maatregelen-register**

De ondergetekende minuuthoudende notaris consulteerde op 21/04/2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

De verkoper verklaart dat voorschreven goed bij haar weten niet het voorwerp uitmaakt van een proces-verbaal tot vaststelling van een bouw misdrijf en dat zij voor al de in het verleden door haar eventuele opgerichte constructies de daarvoor vereiste vergunningen heeft verkregen.

Voor werken die de koper zou wensen uit te voeren, dient zij zich te gedragen naar de reglementen die door de bevoegde overheden

voorgeschreven zijn of worden, zonder enige verantwoordelijkheid van de verkoper en de notaris ter zake, derwijze dat zij geenszins zouden kunnen verontrust worden uit dien hoofde.

Behoudens:

- voorlegging van een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een vergunning zou kunnen worden verkregen;
  - de garanties die voortvloeien uit een eventuele geldige niet-ervallen verkavelingsvergunning;
  - of de garanties die voortvloeien uit een eventuele geldige niet-ervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;
- kan er geen zekerheid gegeven worden omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning gebruikt kan worden. In geen geval mag een gebouw of een dergelijke inrichting opgericht worden zonder voorafgaande vergunning. Hetzelfde geldt eveneens voor vergunningsplichtige verbouwings- of veranderingswerken.

## **2. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

I. Partijen zijn er door ondergetekende notaris op gewezen dat de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals die op heden van kracht is, op deze verkoping van toepassing zijn.

De verkoper legt het stedenbouwkundig uittreksel voor afgeleverd door de stad Tongeren-Borgloon op 28 april 2026. De koper (hoogste bieder) bevestigt dat zij vóór het sluiten van de verkoopovereenkomst (in deze: voorlopige toewijs, zoals hierna gemeld) voormeld stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen.

De ondergetekende notaris bevestigt en informeert hierbij in toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, met betrekking tot voormeld onroerend goed dat:

- voor voorschreven goed geen stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor vergunningsplichtige handelingen werden uitgereikt.

*Constructies opgericht vóór 29 maart 1962 of voor de definitieve vaststelling van het gewestplan worden vermoed vergund te zijn;*

- de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven goed volgens het plannenregister “**landschappelijk waardevolle agrarische gebieden**” en “**Militaire gebieden**” is, zoals vastgelegd in het origineel gewestplan Sint-Truiden-Tongeren van 5 april 1977;
- voorschreven goed niet gelegen is in een zone met voorkeurecht zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en het maatregelenregister, voorschreven goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- voorschreven goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met een

voorkooprecht;

- voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

- er voor voorschreven goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

- voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

Uit de verkregen stedenbouwkundige inlichtingen van de stad Tongeren-Borgloon de dato 28 april 2026 is eveneens gebleken dat:

- voorschreven goed begrepen is in het ruil- of herverkavelingsplan met beschrijving 'RIJKHOVEN', referentie: RVK10054, goedgekeurd op 02/07/1999;

- voorschreven goed begrepen is in het ruil- of herverkavelingsplan met beschrijving 'MAL', referentie: RVK10038, goedgekeurd op 30/08/1983;

- voorschreven goed begrepen is in een zoneringsplan met referentie 102-81, bestemming: collectief te optimaliseren buitengebied, en in een zoneringsplan met referentie 102-73, bestemming: collectief te optimaliseren buitengebied;

- ten aanzien van voorschreven goed melding wordt gemaakt van volgende risicolocaties:

"Rubrieken: Rubrieknummer: 15.2. Omschrijving: Andere werkplaatsen voor nazicht, herstellen en onderhouden van motorvoertuigen (incl. carrosserie) dan werkplaatsen in rubriek 15.3 Categorieën: Categorie A VITO URL: <https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexId=3208> Startdatum: 30/01/1964 Commentaar Activiteit: 15.2. 17.3.4.2°a)2)

17.3.9.3° Vergunning: Type: Vergund zonder OMV-nummer Rubrieknummer: 17.3.4.2°a)2) Omschrijving: Meer dan 500 l tot en met 30 000 l, wanneer de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een gebied ander dan industriegebied Categorieën: Categorie A VITO URL: <https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexId=4801> Startdatum: 30/01/1964 Commentaar Activiteit: 15.2. 17.3.4.2°a)2) 17.3.9.3° Vergunning: Type: Vergund zonder OMV-nummer Rubrieknummer: 17.3.9.3°

Omschrijving: Overige inrichtingen Categorieën: Categorie B VITO URL: <https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexId=3332> Startdatum: 30/01/1964 Commentaar Activiteit: 15.2. 17.3.4.2°a)2) 17.3.9.3° Vergunning: Type: Vergund zonder OMV-nummer".

- voorschreven goed gekwalificeerd wordt als onroerend erfgoed als volgt: "Onroerend Erfgoed Aanduidingstype: Beschermd cultuurhistorisch landschap Beschrijving: Galgenberg Referentie: 3307 Geldigheid startdatum: 19/08/1985 Externe documentatie: • <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3307>".

**Niettegenstaande de informatieplicht van de notaris en de bekomen wettelijke stedenbouwkundige inlichtingen, worden de potentiële kopers gewezen op de mogelijkheid en het nut om, voorafgaandelijk aan de verkoop, persoonlijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, etc.) in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed bij de dienst stedenbouw van de betreffende gemeente.**

II. Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van partijen op **artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**, dat luidt als volgt :  
*"Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:*

1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:

a) het optrekken of plaatsen van een constructie,

b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,

c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;  
2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;

3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund of van vergunning vrijgesteld openluchtrecreatief terrein in de zin van de decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies;

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad.

9° een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen.”

III. De verkoper verklaart geen weet te hebben van enige planbatenheffing.

### **3. Vlaams Bosdecreet**

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel 3). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten 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 vijf hectare.

- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel,

geldt dat hiervoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit Vlaamse Regering van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.

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

Vervreemding van een bebost eigendom toebehorend aan een rechtspersoon met publiekrechtelijk statuut mag enkel gebeuren na goedkeuring door de Vlaamse regering.

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkoper verklaard dat het hierboven vermelde goed **niet** kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

#### **4. Bodemdecreet**

4.1. De verkoper verklaart dat de grond van het bij deze verkochte goed bij haar weten geen risicogrand is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

4.2. De verkoper verklaart dat de kopende partij vóór het ondertekenen van deze akte op de hoogte werd gebracht van de inhoud van het bodemattest, afgeleverd door de OVAM op 6 juli 2026, met kenmerk: 20260461864, overeenkomstig artikel 101 paragraaf 1 van het Bodemdecreet.

De inhoud van het bodemattest luidt:

#### **"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 risicogrand 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 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

#### **3 OPMERKINGEN**

*1 Voor meer informatie: [ovam.vlaanderen.be/-het-bodemattest](https://ovam.vlaanderen.be/-het-bodemattest).*

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.vlaanderen.be/disclaimer](http://ovam.vlaanderen.be/disclaimer).

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

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

te Mechelen, 06.07.2026”

4.3. De verkoper verklaart, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermeld bodemattest, met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopende partij of aan derden, of die aanleiding kan geven tot 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 afgelegd werd, neemt de kopende partij de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart zij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

4.4. De notaris wijst de koper er verder op dat:

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

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

4.5. De notaris heeft gewezen op de draagwijdte inzake eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

4.6. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

### **5. Risicozone verstromingsgebied – de waterparagraaf**

1. Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be) verklaart de ondergetekende minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 20/9/2017 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de ondergetekende minuuthoudende notaris, met toepassing van 1.3.3.3.2 van de codex integraal waterbeleid betreffende het integraal waterbeleid, dat het hierboven vermeld onroerend goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een Signaalgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

3. Voorschreven goed heeft perceelscore of P-score: A en gebouwscore of G-score: Onbekend. Toelichting van de verschillende bestaande parameters: Score A: geen overstroming gemodelleerd, Score B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering, Score C: kleine kans op overstromingen, Score D: middelgrote kans op overstromingen.

4. De verkoper verklaart dat voorschreven goed bij haar weten nooit is overstroomd.

### **6. Diverse verklaringen**

De verkoper verklaart bovendien dat het bij deze verkochte goed:

- niet gelegen is binnen een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN);
- niet gelegen is binnen een Vlaams erkend natuurreservaat en haar uitbreidingszone gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams Ecologisch Netwerk;
- niet gelegen is binnen een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- niet gelegen is binnen de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
- niet het voorwerp uitmaakt van enig geschil met om het even wie.

### **7. Stookolietank(s)**

De verkoper verklaart dat op voorschreven goed geen ondergrondse, noch bovengrondse stookolietank aanwezig is (ook geen die buiten gebruik werd gesteld).

### **8. Pandregister**

De verkoper erkent dat zij door de instrumenterende notaris ingelicht werd over de Pandwet van 11 juli 2013, en verklaart dat:

- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

### **9. Hypothecaire toestand**

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in- of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

### **10. Overdracht van risico's**

De eigendomsoverdracht wordt gerealiseerd op het tijdstip dat de notariële verkoopakte wordt verleden.

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de kopende partij vanaf het ogenblik waarop de notariële verkoopakte verleden wordt.

### **11. Abonnementen water, gas, elektriciteit**

De koper zal, vanaf haar ingenottreding (tenzij de wet haar er eerder toe verplicht), de eventueel bestaande abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op haar naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Zij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

### **12. Belastingen**

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid

van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf haar ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

### **13. Notariële verkoopakte**

De notariële authentieke verkoopakte zal verleden worden voor het ambt van notaris Rembert VAN BAEL of notaris Cathérine GIELEN, geassocieerde notarissen te Tongeren-Borgloon, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf het in vervulling gaan van de in deze verkoopsvoorwaarden gemelde opschortende voorwaarde(n).

### **14. Betaling Prijs en Kosten**

De **koper** betaalt bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte de prijs, alsook volgende kosten:

- de registratiebelasting;
- de dossierkosten;
- de erelonen;
- btw op de kosten en erelonen.

De **verkoper** betaalt volgende kosten:

- de kosten om het onroerend goed te koop te stellen;
- de kosten die nodig zijn om het onroerend goed te kunnen overdragen (leveringskosten).

Bijvoorbeeld: bodemattest, stedenbouwkundige inlichtingen, verkrijging van kopieën van relevante akten.

### **15. Registratierechten**

Ondergetekende notaris geeft lezing en toelichting van de artikelen Art. 2.9.3.0.2, art. 3.10.3.1.6, art. 3.12.3.0.1, §1, 1° en 4°, en art. 3.18.0.0.12, eerste lid, 1° tot en met 3° en tweede lid VCF (oud artikel 46 bis W.Reg., abattement), Art. 2.9.4.2.1, §1 en §2, 2° VCF, Art. 1.1.0.0.2, tiende lid, 5° VCF, Art. 1.1.0.0.2, tiende lid, 6° VCF, Art. 2.9.4.2.1, §2, 1° VCF, Art. 2.9.4.2.1, §2, 3° VCF, Art. 2.9.4.2.1, §2, 4° VCF, Art. 2.9.4.2.1, §2, 3° tot en met 5° en art. 3.12.3.0.1, §1, 2° en 4° VCF, Art. 3.6.0.0.6, §5 VCF, Art. 3.6.0.0.6, §6 VCF, Art. 3.6.0.0.6, §6 VCF, Art. 3.6.0.0.6, §6 VCF, (oud artikel 53 en volgende W. Reg, Klein beschrijf), Art. 2.9.5.0.1 en art. 3.12.3.0.1, § 1, 4° VCF (oud artikel 61<sup>3</sup> W. Reg.) en Art. 3.6.0.0.6, §3 en art. 3.18.0.0.11, 13° (oud artikel 212 bis van het Wetboek der registratierechten), die de door de kopers verschuldigde registratierechten vaststellen.

### **16. Opening enveloppen**

Nadat de verkoopsvoorwaarden aldus werden opgesteld door mij, notaris, op heden, ga ik, in mijn kantoor te Tongeren-Borgloon, Graanmarkt 1, over tot de opening van de enveloppen die mij binnen de voorziene termijn van de verkoopprocedure tegen ontvangstbewijs werden overhandigd.

Ondergetekende notaris heeft vervolgens vastgesteld dat het hoogste bod dat werd uitgebracht het volgende is:

\* Een bod voor het totaalbedrag van \*\*\*\*\* EURO (\*\*\*\*\* EUR);

\* Uitgebracht door:

\*\*\*\*\*

De verzoeker, hier aanwezig, verklaart dit bod, dat gehecht zal blijven aan onderhavige akte, uitdrukkelijk te aanvaarden onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop door de pachter.

Ondergetekende notaris zal het recht van voorkoop aan de pachter aanbieden volgens de voorschriften van het Vlaams Pachtdecreet per aangetekende brief, binnen de acht dagen na heden.

Ondergetekende notaris zal de hoogste inschrijver, ofwel, in voorkomend geval, de pachter die zijn voorkooprecht heeft uitgeoefend, dan wel de persoon aan wie de pachter zijn voorkooprecht heeft overgedragen cf. de bepalingen van het Vlaams Pachtdecreet, uitnodigen voor het verlijden van de verkoopakte.

#### **Bevestiging van identiteit**

Ondergetekende notaris, bewaarder van de minuut, bevestigt:

a) dat de identiteit van comparanten hem werd aangetoond aan de hand van de hierboven vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen;

b) dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de natuurlijke personen die in onderhavige akte verschijnen, alsook de benaming, rechtsvorm, datum van de oprichtingsakte, plaats van de zetel en het ondernemingsnummer van de rechtspersoon die in onderhavige akte verschijnt, overeenkomen met de vermeldingen in deze akte en dit op zicht van uittreksels uit het rijksregister en de Kruispuntbank van Ondernemingen.

#### **RECHT OP GESCHRIFTEN**

Recht van vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door ondergetekende notaris Rembert VAN BAEL.

#### **WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Opgemaakt te Tongeren-Borgloon op plaats en datum als gemeld.

Na voorlezing heeft de verzoeker en mij, notaris, getekend.