

MINUUT

met

aangehechte stukken

1^e uitgifte afgeleverd

Doss.: *****

REP.NR.: *****

AKTE DD.: *****

Kant. RZ.: Tongeren 1

**VASTSTELLING VAN VERKOOPSVOORWAARDEN VERKOOP UIT DE
HAND DOOR INSCHRIJVING ONDER GESLOTEN OMSLAG**

Op heden, veertien oktober tweeduizend zesentwintig, 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**" en/of "**de verkoper**" genoemd.

VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP

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

Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom

**STAD TONGEREN-BORGLOON – Zevende afdeling – TONGEREN –
Zevende afdeling**

In een appartementsgebouw genaamd "De IJzerbron", gelegen ter plaatse Bilzersteenweg 116, volgens titel en recent kadastraal uittreksel gekend onder sectie A, nummer 0431XP0000, voor een oppervlakte van vier are vijfenzestig centiare (4a 65ca):

- **het appartement B, gelegen op de eerste verdieping aan de rechterkant, omvattende:**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: een hall, vestiaire, living, keuken, badkamer, WC, twee slaapkamers en een terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijfentwintig/duizendsten (125/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen.

- **de garage nummer één (1), omvattende:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke garage;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: de vijftien/duizendsten (15/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen.

Volgens recent kadastraal uittreksel zijn voorschreven privatieven gekend onder **sectie A, nummer 0431XP0002**, met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van zevenhonderdvijfenzeventig euro (€ 775,00).

Zoals voormelde goederen uitvoerig beschreven staan in de basisakte van het gebouw verleden voor notaris Georges HOUGAERTS, destijds te Tongeren op 9 juni 1966, overgeschreven op het toenmalige eerste hypotheekkantoor te Tongeren op 29 juni daarna, boek 55 nummer 1.

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 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.

EIGENDOMSOORSPRONG

Procedure – bekendmaking

Na ondertekening van onderhavig proces-verbaal zal worden overgegaan tot de bekendmaking van de verkoopprocedure, onder meer op de website www.notarisvanbael.be, met het oog op voldoende publiciteit, transparantie en mededinging.

Bij deze bekendmaking zal het te koop aangeboden goed worden omschreven en zullen de essentiële modaliteiten van de verkoopprocedure worden meegedeeld. De concrete publiciteitstekst mag, rekening houdend met de aard en de technische mogelijkheden of beperkingen van het gebruikte publiciteitsmedium, in verkorte of aangepaste vorm worden weergegeven, zonder dat hierdoor wordt afgeweken van de in onderhavig proces-verbaal vastgestelde verkoopsvoorwaarden.

De bekendmaking zal in ieder geval een voldoende identificatie van het te koop aangeboden goed bevatten en vermelden dat de verkoop geschiedt door inschrijving onder gesloten omslag, alsmede de minimum te bieden prijs, de uiterste datum en wijze van indiening van de biedingen en de plaats waar deze dienen te worden ingediend. Zij zal tevens verwijzen naar de plaats waar de volledige verkoopsvoorwaarden en de beschikbare administratieve stukken kunnen worden geraadpleegd.

De volledige verkoopsvoorwaarden, de stedenbouwkundige inlichtingen en de overige beschikbare relevante stukken betreffende het goed zullen gedurende de publiciteitsperiode ter beschikking worden gesteld van de kandidaat-kopers op de website www.notarisvanbael.be. Iedere kandidaat-koper wordt aldus vóór het uitbrengen van zijn bod in de mogelijkheid gesteld hiervan kennis te nemen.

Voor het maken van een afspraak tot bezichtiging van het te koop aangeboden goed kunnen kandidaat-kopers contact opnemen met notariskantoor Rembert VAN BAEL – Cathérine GIELEN via info@vbgnotarissen.be of op het nummer 012/23.04.13.

Door het uitbrengen van een bod verklaart de bieder kennis te hebben genomen van de verkoopsvoorwaarden en van de ter beschikking gestelde stukken en zich met de verkoopsvoorwaarden akkoord te verklaren.

Modaliteiten van de verkoopprocedure

Het te koop aangeboden goed betreft een appartement met afzonderlijke garagebox, gelegen te Tongeren-Borgloon (Tongeren), Bilzersteenweg 116 bus 3, in het appartementsgebouw genaamd "De IJzerbron", volgens kadaster gekend onder sectie A, nummer 0431XP0002.

Het appartement B is gelegen op de eerste verdieping aan de rechterkant en beschikt over een inkomhal, vestiaire, living, keuken, badkamer, afzonderlijk toilet, twee slaapkamers en een terras. Het appartement heeft een oppervlakte van circa 68 m² en wordt samen met de garage nummer één (1) verkocht.

Het appartementsgebouw dateert van 1966 en is gelegen net buiten het centrum van Tongeren. Het appartement wordt gekenmerkt door een matige afwerkingsgraad, is ondergemiddeld uitgerust op het vlak van

technieken en voorzieningen en beschikt over een gedateerde inrichting, waardoor een grondige renovatie zich op korte termijn opdringt. Het gebouw beschikt niet over een lift.

De goederen worden gezamenlijk en als één geheel te koop aangeboden. Voor een uitvoerige beschrijving van de goederen wordt verwezen naar de hiervoor opgenomen beschrijving en naar de basisakte van het gebouw, die samen met de overige beschikbare documenten en attesten ter beschikking wordt gesteld van de kandidaat-kopers.

De minimum te bieden prijs bedraagt **ACHTENTACHTIGDUIZEND EURO (€ 88.000,00)**.

De inschrijving dient te gebeuren onder gesloten omslag en uiterlijk op **maandag 16 november 2026 om 18.00 uur**, tijdens de hierna vermelde kantooruren, te worden bezorgd aan:

Notariskantoor Rembert VAN BAEL – Cathérine GIELEN

Graanmarkt 1

3700 Tongeren-Borgloon

De bieder ontvangt bij afgifte van de gesloten omslag een ontvangstbewijs.

De gesloten omslagen met de inschrijvingen worden op **woensdag 18 november 2026 om 11.00 uur** geopend in aanwezigheid van de verkoper.

De inschrijving dient onvoorwaardelijk te zijn en mag geen voorbehoud of bijkomende voorwaarde bevatten. Zij dient een vaste prijs te vermelden en dient te worden uitgebracht in eigen naam en voor eigen rekening, hetzij door een natuurlijke persoon, hetzij namens een rechtspersoon door een daartoe bevoegde vertegenwoordiger.

De inschrijving dient de identiteit van de bieder ondubbelzinnig te vermelden en dient door de bieder of zijn bevoegde vertegenwoordiger voor akkoord te worden ondertekend.

De bieder verbindt zich ertoe de goederen aan te kopen tegen de door hem geboden prijs indien zijn bod het hoogste regelmatige bod is, minstens gelijk is aan de minimum te bieden prijs en de verkoper dit bod aanvaardt.

Aanvaarding van het bod – Totstandkoming van de verkoop

De verkoper zal op **woensdag 18 november 2026**, na kennisneming van de ingediende biedingen, beslissen over de aanvaarding van het hoogste regelmatige bod, voor zover dit minstens gelijk is aan de minimum te bieden prijs.

De aanvaarding van het hoogste regelmatige bod zal worden vastgesteld in een afzonderlijk authentiek proces-verbaal, te verlijden op voormelde datum voor ondergetekende notaris.

De definitieve en onvoorwaardelijke aanvaarding van het bod zal onverwijld door het notariskantoor ter kennis worden gebracht van de weerhouden bieder. De verkoopovereenkomst komt tussen partijen tot stand op het ogenblik waarop deze aanvaarding de weerhouden bieder bereikt, onverminderd de in onderhavige verkoopsvoorwaarden opgenomen opschortende voorwaarden.

De weerhouden bieder zal vervolgens worden uitgenodigd voor het verlijden van de authentieke verkoopakte.

De eigendomsoverdracht, de overdracht van de risico's en de ingenottreding blijven uitgesteld tot het verlijden van de authentieke verkoopakte, overeenkomstig onderhavige verkoopsvoorwaarden.

Kantooruren

De kantooruren waarbinnen de inschrijving kan worden afgegeven zijn de volgende:

- maandag, woensdag en donderdag: van 8.45 uur tot 12.30 uur en van 13.30 uur tot 18.00 uur;
- dinsdag: van 8.45 uur tot 12.30 uur en van 13.30 uur tot 18.30 uur;
- vrijdag: van 9.00 uur tot 13.00 uur.

VERKOOPSVORWAARDEN

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 het goed

Het beschreven onroerend goed wordt verkocht :

1. in de staat en op de plaats waar het zich bevindt op het tijdstip van het sluiten van de biedingen;
2. De koper dient alle erfdienstbaarheden te respecteren, waarbij het hem vrijstaat de actieve erfdienstbaarheden uit te oefenen en zich tegen de passieve erfdienstbaarheden te verweren of te verzetten, doch dit alles op zijn uitsluitende last en risico en zonder verantwoordelijkheid van de verkoper.

De verkoper is geen vrijwaring verschuldigd voor de zichtbare gebreken die de koper heeft waargenomen of had kunnen waarnemen, noch voor verborgen gebreken die de verkoper niet kende. In voorkomend geval zal de verkoper slechts instaan voor verborgen gebreken waarvan door de koper wordt bewezen dat zij de verkoper 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.

BASISAKTE

Deze verkoop geschiedt onder de voorwaarden en bepalingen vervat in de basisakte van het appartementsgebouw genaamd "De IJzerbron", verleden voor notaris Georges HOUGAERTS, destijds te Tongeren, op 9 juni 1966, overgeschreven op het toenmalige eerste hypotheekkantoor te Tongeren op 29 juni daarna, boek 55, nummer 1.

De koper zal gehouden zijn tot naleving van de bepalingen vervat in voormelde basisakte, houdende de statuten van het gebouw, alsook van de beslissingen genomen door de algemene vergadering van mede-eigenaars, voor zover deze rechtsgeldig en tegenwerpelijk zijn.

De koper wordt vanaf de eigendomsoverdracht in de rechten en verplichtingen van de verkoper als mede-eigenaar gesteld, overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen en de statuten van het gebouw.

Voormelde basisakte vormt, samen met onderhavige akte, één geheel om als authentieke akte te gelden, overeenkomstig artikel 19, derde lid, van de Organieke Wet op het Notariaat.

De koper verbindt zich ertoe bij iedere latere vervreemding of overdracht van zakelijke rechten op de verkochte goederen de verkrijger in kennis te

stellen van het bestaan van voormelde basisakte en de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen.

Bijdrage in de kosten van het beheer van de residentie

A. Vereniging van mede-eigenaars – Syndicus – Inlichtingen

De verkoper verklaart dat de te koop aangeboden goederen deel uitmaken van residentie “**De IJzerbron**”, waarvan de vereniging van mede-eigenaars is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder ondernemingsnummer **0838.789.484**.

De verkoper verklaart dat het beheer van de residentie op heden wordt gevoerd door de besloten vennootschap “**DE SYNDICUS**”, met zetel te **3500 Hasselt, Sint-Truidersteenweg 206 bus 1**, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder ondernemingsnummer **0881.168.883**.

In het kader van de voorgenomen verkoop werden bij voormelde syndicus de inlichtingen en documenten opgevraagd overeenkomstig artikel 3.94, §1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. De syndicale inlichtingen werden verstrekt op **18 september 2026**.

Deze inlichtingen en documenten zullen gedurende de publiciteitsperiode ter beschikking worden gesteld van de kandidaat-kopers op de website www.notarisvanbael.be.

Iedereieder wordt aldus vóór het uitbrengen van zijn bod in de mogelijkheid gesteld kennis te nemen van de inhoud van deze inlichtingen en documenten. Door het uitbrengen van een bod verklaart de bieder hiervan kennis te hebben genomen.

De kandidaat-kopers worden uitdrukkelijk gewezen op het belang van deze inlichtingen, inzonderheid wat betreft de financiële toestand van de vereniging van mede-eigenaars, de eventuele achterstallen, de stand van het werk- en reservekapitaal, de reeds besliste of geplande werken, de daaraan verbonden kosten en eventuele hangende geschillen.

Voorafgaand aan het verlijden van de authentieke verkoopakte zullen de aanvullende inlichtingen en kostenstaat worden opgevraagd bij de syndicus overeenkomstig artikel 3.94, §2 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

B. Verdeling van de kosten en lasten

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat, overeenkomstig artikel 3.94 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, de koper ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars gehouden zal zijn tot betaling van de volgende kosten:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat voor de toepassing van voormelde bepalingen rekening dient te worden gehouden met de eigendomsoverdracht en de vaste datum ervan.

De kosten die overeenkomstig voormelde wettelijke bepalingen ten laste van de koper vallen, zullen door deze laatste worden gedragen, onverminderd de hierna vermelde bijzondere regeling.

Algemene vergaderingen na de aanvaarding van het bod

Vanaf de totstandkoming van de verkoopovereenkomst, ingevolge de aanvaarding van het hoogste regelmatige bod zoals vastgesteld in het authentiek proces-verbaal van aanvaarding, zal de verkoper de uiteindelijke koper in de mogelijkheid stellen om deel te nemen aan de algemene vergaderingen van de vereniging van mede-eigenaars.

De verkoper verbindt zich ertoe de koper daartoe een rechtsgeldige volmacht te verlenen, overeenkomstig artikel 3.87 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze de aan de verkochte kavels verbonden stemrechten kan uitoefenen.

De verkoper zal de uitnodigingen voor de algemene vergaderingen, samen met de bijhorende agenda en documenten, onverwijld aan de koper overmaken.

De buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van mede-eigenaars besluit tussen de totstandkoming van de verkoopovereenkomst en het verlijden van de authentieke verkoopakte, zullen in de onderlinge verhouding tussen partijen ten laste vallen van de koper, voor zover deze over een rechtsgeldige volmacht beschikte om aan de betrokken algemene vergadering deel te nemen, ongeacht of hij daadwerkelijk van deze mogelijkheid gebruik heeft gemaakt.

De gewone en periodieke lasten verbonden aan het beheer en gebruik van de gemeenschappelijke delen blijven ten laste van de verkoper tot aan de ingenottreding van de koper, die overeenkomstig onderhavige verkoopvoorwaarden plaatsvindt bij het verlijden van de authentieke verkoopakte.

De eventuele achterstallen en lasten die overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen en onderhavige verkoopvoorwaarden ten laste van de verkoper vallen, blijven door deze laatste verschuldigd.

Deze regeling geldt uitsluitend in de onderlinge verhouding tussen verkoper en koper en doet geen afbreuk aan de rechten van de vereniging van mede-eigenaars tegenover de wettelijk gehouden persoon.

C. Werk- en reservekapitaal

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat overeenkomstig artikel 3.94 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek:

- de verkoper, met betrekking tot het werkkapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, recht heeft op terugbetaling van het gedeelte van zijn aandeel dat overeenstemt met de periode waarin hij juridisch geen gebruik meer kon maken van de gemeenschappelijke gedeelten;
- het aandeel in het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars wordt beschouwd als een bijzaak van de privatieve kavel

en onafscheidelijk daarmee wordt overgedragen aan de koper, zodat de verkoper daarop geen aanspraak kan maken, noch tegenover de vereniging van mede-eigenaars, noch tegenover de koper.

De eventuele verrekening van het werkkapitaal zal gebeuren overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen en de afrekening van de syndicus.

D. Achterstallen – Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper blijft gehouden tot betaling van de bijdragen en lasten die overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen en onderhavige verkoopvoorwaarden te zijnen laste vallen.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat de vereniging van mede-eigenaars beschikt over een wettelijk voorrecht op de privaatieve kavel tot waarborg van de betaling van de bijdragen in de gemeenschappelijke lasten van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar, overeenkomstig artikel 27, 7° van de Hypotheekwet.

De verkoper is gehouden de koper te vrijwaren tegen het risico van uitwinning wegens achterstallige bijdragen in de gemeenschappelijke lasten die ten laste van de verkoper vallen.

De instrumenterende notaris zal bij het verlijden van de authentieke verkoopakte rekening houden met de door de syndicus meegedeelde eventuele achterstallen en, voor zover vereist ter vrijwaring van de koper en ter verzekering van de hypothecaire vrijheid van de verkochte goederen, de nodige bedragen inhouden op de aan de verkoper toekomende verkoopprijs, overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

Uit een opzoeking op www.klim-cicc.be blijkt dat het te koop aangeboden 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 erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

Genot – Gebruik

De verkoper verklaart dat het goed niet verhuurd is en vrij is van gebruik en bewoning.

De koper zal het gebruik en genot van het goed verkrijgen vanaf het verlijden van de notariële verkoopakte, door de vrije beschikking erover.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

De verkoper verklaart dat er bij haar weten voor het te koop aangeboden goed geen wettelijk, decretaal of conventioneel voorkooprecht, noch een voorkeurrecht of een recht van wederinkoop bestaat.

Uit een opzoeking in het e-loket voorkooprecht, uitgevoerd door ondergetekende minuuthoudende notaris op 20 september 2026, is evenmin het bestaan van enig voorkooprecht gebleken.

Na het afsluiten van de biedingsprocedure zal door de minuuthoudende notaris een nieuwe opzoeking worden verricht teneinde na te gaan of er op dat ogenblik enig voorkooprecht op het goed van toepassing is.

De verkoop wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat, indien uit deze nieuwe opzoeking of anderszins zou blijken dat op het goed een voorkooprecht van toepassing is, dit voorkooprecht niet wordt uitgeoefend door de begunstigde ervan.

Erfdienstbaarheden

Voorschreven goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het 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, behoudens dewelke voortvloeien uit de statuten van het gebouw.

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.

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, voor zover haar bekend en blijkens de beschikbare stedenbouwkundige inlichtingen, niet getroffen is door een vastgesteld rooilijnplan.

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed of de vastgestelde inventaris van landschappelijk erfgoed. Voorschreven goed is wel 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 voor het goed dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige verkoping op 05/08/2026 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-vervallen verkavelingsvergunning;

- of de garanties die voortvloeien uit een eventuele geldige niet-vervallen 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 17 augustus 2026. Het stedenbouwkundig uittreksel zal gedurende de publiciteitsperiode ter beschikking worden gesteld van de kandidaat-kopers op de website www.notarisvanbael.be. Iedere bieder wordt aldus vóór het uitbrengen van zijn bod in de mogelijkheid gesteld hiervan kennis te nemen. Door het uitbrengen van een bod verklaart de bieder kennis te hebben genomen van de inhoud ervan.

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 de volgende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt:
 - stedenbouwkundige vergunning voor het **“Bouwen van een winkel en een appartement op de gelijkvloerse verdieping + 4 appartementen op 1° en 2° verdiep + 7 losstaande garages (gewijzigde plannen)”**, verleend door het College van Burgemeester en Schepenen op **12 april 1966**, onder gemeentelijk dossiernummer 1965/02155;
 - stedenbouwkundige vergunning voor het **“Bijbouwen van 2 studio's in de dakverdieping”**, verleend door het College van Burgemeester en Schepenen op **5 april 1971**, onder

- gemeentelijk dossiernummer 1971/02657;
- de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven goed volgens het plannenregister “**woongebieden**” is, zoals vastgelegd in het origineel gewestplan St-Truiden-Tongeren de dato 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 niet het 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 ruimtelijkeorderingsrecht, 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 voorkeurecht;
 - 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 17 augustus 2026 is tevens gebleken dat:

- voorschreven goed begrepen is in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘**KSG Tongeren**’ (**RUP_70000_213_15001_00001**), definitief vastgesteld op 21 oktober 2015, met stedenbouwkundige voorschriften: afbakeningslijn structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Tongeren;
- voorschreven goed begrepen is in een zoneringsplan met bestemming ‘**Centraal gebied**’.

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 woongelegenheden 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 te koop aangeboden goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

4. Bodemdecreet

4.1. De te koop aangeboden goederen maken privatieve kavels uit van een onroerend goed dat valt onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom, zoals vermeld in artikel 3.84 van het Burgerlijk Wetboek.

De verkoper verklaart dat in deze privatieve kavels geen risico-inrichting gevestigd is of geweest is, noch dat in de gemeenschappelijke delen een risico-inrichting gevestigd is of geweest is die uitsluitend bestemd is of was voor deze privatieve kavels.

De verkoper verklaart dat bij haar weten de grond waarop het appartementsgebouw zich bevindt geen risicogrond is of geweest is, zoals bedoeld in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006, behoudens hetgeen vermeld wordt in het hierna vermelde bodemattest.

4.2. Het bodemattest, afgeleverd door de OVAM op **5 augustus 2026**, met kenmerk **20260520269**, zal gedurende de publiciteitsperiode ter beschikking worden gesteld van de kandidaat-kopers op de website www.notarisvanbael.be. Iedere bieder wordt aldus vóór het uitbrengen van zijn bod in de mogelijkheid gesteld kennis te nemen van de inhoud van dit bodemattest. Door het uitbrengen van een bod verklaart de bieder kennis te hebben genomen van de inhoud ervan.

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 risicogrond 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 gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

4.3. De verkoper verklaart verder, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermeld bodemattest, met betrekking tot de te koop aangeboden goederen geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper 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 koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden, onverminderd de toepasselijke dwingende wettelijke bepalingen.

4.4. De notaris wijst 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 hetzelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

4.5. De notaris wijst op de draagwijdte inzake eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht.

4.6. De notaris bevestigt dat bij het opstellen van onderhavige verkoopvoorwaarden rekening werd gehouden met de toepasselijke bepalingen van het Bodemdecreet.

5. Waterparagraaf – Overstromingsinformatie

5.1. Risicozone voor overstromingen

Blijkens de opzoeking via www.waterinfo.be verklaart de ondergetekende minuuthoudende notaris, met toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat voorschreven goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen zoals vastgesteld bij het Koninklijk Besluit van 20 september 2017 tot afbakening van de risicozones met betrekking tot de verzekering tegen natuurrampen.

5.2. Overstromingsrapport – informatieplicht

Blijkens voormelde opzoeking:

- is voorschreven goed niet gelegen in een afgebakende oeverzone of een afgebakend overstromingsgebied;
- is voorschreven goed niet gelegen in een signaalgebied;
- heeft het goed een perceelscore of P-score: A;
- is de gebouwscore of G-score: A.

De bestaande perceels- en gebouwscores hebben volgende betekenis: 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.

5.3. Verklaring van de verkoper

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

6. Stookolietank(s)

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

7. Postinterventiedossier

Ondergetekende notaris wijst de partijen op de inhoud en de gevolgen van

het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen.

Ingevolge dit Koninklijk Besluit dient een dossier opgesteld te worden, "postinterventiedossier" genaamd voor werken uitgevoerd door één of meerdere aannemers en die betrekking hebben op de structuur, en/of de essentiële elementen van het bouwwerk, en/of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden.

Dit dossier omvat een beschrijving van de uitvoering, het verloop, en eventuele tussentijdse wijzigingen van de werken, en alle voor de veiligheid en de gezondheid nuttige elementen waarmee bij latere eventuele werkzaamheden rekening moet worden gehouden.

De verkopende partij verklaart dat er sinds 1 mei 2001 op/aan het te koop aangeboden goed geen werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier voorhanden dient te zijn.

8. Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het te koop aangeboden appartement een wooneenheid uitmaakt.

De verkoper verklaart dat de elektrische installatie van het appartement nog het voorwerp dient uit te maken van een afzonderlijk controleonderzoek door een erkend controleorganisme, overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

De verkoper verbindt zich ertoe dit controleonderzoek op zijn kosten te laten uitvoeren en het desbetreffende keuringsverslag uiterlijk bij het verlijden van de authentieke verkoopakte aan de koper te bezorgen.

De kandidaat-kopers worden er uitdrukkelijk op gewezen dat de elektrische installatie mogelijk niet conform zal worden bevonden.

Indien uit het keuringsverslag blijkt dat de elektrische installatie niet voldoet aan de voorschriften van het AREI, zal de koper gehouden zijn om, overeenkomstig de toepasselijke regelgeving, de vastgestelde inbreuken te verhelpen en de elektrische installatie binnen een termijn van achttien maanden vanaf het verlijden van de authentieke verkoopakte aan een nieuw controleonderzoek door een erkend controleorganisme te onderwerpen.

Alle kosten van de eventuele aanpassingswerken, regularisatie en herkeuring zijn in dat geval uitsluitend ten laste van de koper, die deze verplichtingen op zich neemt, ter volledige vrijwaring van de verkoper.

De koper zal zich niet op de eventuele niet-conformiteit van de elektrische installatie kunnen beroepen om enige prijsvermindering of vergoeding van de verkoper te vorderen, behoudens in geval van bedrog of opzettelijke verzwijging door de verkoper.

9. Energieprestatiecertificaat

De verkoper verklaart dat het te koop aangeboden appartement een wooneenheid uitmaakt waarvoor een energieprestatiecertificaat vereist is.

De verkoper verklaart te beschikken over een geldig energieprestatiecertificaat voor het appartement, opgemaakt door de heer **Kurt KNAEPEN**, erkend energiedeskundige met identificatienummer **EP20381**, op **9 september 2026**, met certificaatnummer **20260909-0003931245-RES-1**.

Uit voormeld energieprestatiecertificaat blijkt dat de berekende energiescore van het appartement **425 kWh/(m² jaar)** bedraagt en dat aan het appartement **energielabel E** werd toegekend.

De verkoper verklaart daarnaast te beschikken over een geldig energieprestatiecertificaat voor de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw, opgemaakt door de heer **Jan DE LAUSNAY**, erkend energiedeskundige met identificatienummer **EP17982**, op **6 september 2021**, met certificaatnummer **20210906-0002460566-GD-1**.

Een geanonimiseerd afschrift van beide energieprestatiecertificaten wordt gedurende de publiciteitsperiode ter beschikking gesteld van de kandidaat-kopers. De volledige energieprestatiecertificaten zullen aan de uiteindelijke koper worden overhandigd.

Iedereieder wordt aldus vóór het uitbrengen van zijn bod in de mogelijkheid gesteld kennis te nemen van de inhoud van beide energieprestatiecertificaten. Door het uitbrengen van een bod verklaart de bieder kennis te hebben genomen van de inhoud ervan.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat voormelde energieprestatiecertificaten in beginsel een geldigheidsduur hebben van tien jaar vanaf de datum van opmaak en dat bij een latere tekoopstelling of verhuur rekening dient te worden gehouden met de op dat ogenblik geldende regelgeving inzake energieprestatiecertificaten.

Renovatieverplichting

De kandidaat-kopers worden er uitdrukkelijk op gewezen dat het te koop aangeboden appartement over energielabel E beschikt en dat naar aanleiding van de overdracht ervan de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen van toepassing is.

De uiteindelijke koper zal gehouden zijn om binnen een termijn van zes jaar na het verlijden van de authentieke verkoopakte het appartement te renoveren tot minstens energielabel D en dit aan te tonen door middel van een nieuw energieprestatiecertificaat, behoudens toepasselijke wettelijke uitzonderingen of afwijkingen.

De kosten en verplichtingen die hieruit voortvloeien, zijn ten laste van de koper.

10. Asbestinventarisatetest

Op het te koop aangeboden goed bevinden zich toegankelijke constructies van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper verklaart hiervoor over een geldig asbestinventarisatetest te beschikken met unieke code **UC: 20261002-000128.000**, opgemaakt door

de heer **Jan HAERDEN**, gecertificeerd asbestdeskundige, op **2 oktober 2026**.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Niet-asbestveilig. Tijdens de inspectie vastgesteld: 4 Asbestmaterialen; 0 Beperkingen; 0 Uitsluitingen. Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom? 0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen; 0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen; 1 Asbestmateriaal Verwijderen; 0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen; 3 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren.”

Een geanonimiseerd afschrift van voormeld asbestinventarisatetest wordt ter beschikking gesteld van de kandidaat-kopers. Het volledige asbestinventarisatetest zal aan de uiteindelijke koper worden overhandigd.

De verkoper verklaart dat er sinds de aflevering van voormeld attest geen nieuw asbestinventarisatetest werd afgeleverd en dat de toestand sedertdien niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1. er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
2. er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaande asbestinventarisatetest, als asbestveilig beschouwd kan worden;
3. de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat zij vóór het uitbrengen van hun bod kennis dienen te nemen van voormeld asbestinventarisatetest en de inhoud en conclusies ervan. Door het uitbrengen van een bod worden zij geacht hiervan kennis te hebben genomen.

11. Rookmelders

De instrumenterende notaris stelt de kopers in kennis van het Vlaamse Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, gewijzigd bij decreet van 10 maart 2017. De verplichting om de woning te voorzien van optische rookmelders overeenkomstig artikel 5 van voormeld decreet van 2012 en artikel 3 van voormeld wijzigingsdecreet van 2017 is van toepassing op alle woningen. De verplichting tot het plaatsen van rookmelders, geldt niet als de woning beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme. Partijen verklaren te weten dat alle woningen in Vlaanderen vanaf 1 januari 2020 voldoende dienen uitgerust te zijn met rookmelders conform de wettelijke regeling.

De verkoper verklaart dat de woning bij haar weten op heden mogelijks onvoldoende uitgerust is met rookmelders overeenkomstig de geldende regelgeving.

De kandidaat-kopers worden hiervan vóór het uitbrengen van hun bod uitdrukkelijk in kennis gesteld. De uiteindelijke koper zal op eigen kosten het nodige dienen te doen om de woning overeenkomstig de toepasselijke

regelgeving van de vereiste rookmelders te voorzien.

12. Pandwet

Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper dat:

- er zich in of op het bij deze verkochte onroerend 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 bij deze verkochte onroerend goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

13. Premies

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat voor de aankoop of renovatie van onroerende goederen, afhankelijk van hun persoonlijke situatie en de toepasselijke voorwaarden, bepaalde premies of tegemoetkomingen kunnen bestaan. Zij dienen zich hierover desgevallend zelf voorafgaandelijk te informeren bij de bevoegde instanties.

14. Hypothecaire toestand

De verkoper verbindt zich ertoe het goed bij het verlijden van de notariële verkoopakte vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, voorrechten, hypotheken, in- of overschrijvingen die de overdracht zouden kunnen belemmeren, over te dragen.

15. Overdracht van risico's - Verzekeringen

A. Overdracht van eigendom en risico's

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

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

B. Verzekeringen

De verkoper verklaart dat het appartementsgebouw waarvan de te koop aangeboden goederen deel uitmaken, verzekerd is door middel van een globale verzekeringspolis onderschreven door de vereniging van mede-eigenaars van residentie "De IJzerbron".

Het betreft de polis met nummer 53026478, onderschreven bij Federale Verzekering, met tussenkomst van verzekeringsmakelaar WUYTS BV, waarvan de bijzondere voorwaarden werden opgemaakt op 30 september 2025, met aanvangsdatum 28 september 2025.

Uit voormelde polis blijkt dat de verzekering betrekking heeft op het appartementsgebouw gelegen te 3700 Tongeren-Borgloon, Bilzersteenweg 116, bestaande uit zeven appartementen en zeven garages. De polis voorziet onder meer in waarborgen voor schade aan het gebouw, natuurrampen en burgerlijke aansprakelijkheid van het gebouw, overeenkomstig de toepasselijke algemene en bijzondere polisvoorwaarden.

Een afschrift van de bijzondere voorwaarden van voormelde verzekeringspolis wordt gedurende de publiciteitsperiode ter beschikking gesteld van de kandidaat-kopers.

De koper zal vanaf de eigendomsoverdracht gehouden zijn tot betaling van zijn aandeel in de premies en lasten van deze globale verzekering,

overeenkomstig de bepalingen van de basisakte, het reglement van mede-eigendom en de toepasselijke wettelijke bepalingen.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat de globale verzekeringspolis niet noodzakelijk alle risico's dekt die verband houden met de privatieve kavels, de inboedel, de persoonlijke aansprakelijkheid of eventuele door de koper aangebrachte verbeteringen. De koper zal zelf dienen na te gaan welke aanvullende verzekeringen aangewezen of vereist zijn.

De kandidaat-kopers worden er tevens op gewezen dat de verzekeringsdekking onderworpen is aan de algemene en bijzondere polisvoorwaarden, met inbegrip van de daarin opgenomen uitsluitingen en beperkingen.

De verkoper verklaart dat de verzekeringsdekking van het te koop aangeboden goed tot aan de eigendomsoverdracht behouden blijft, onverminderd de toepasselijke polisvoorwaarden.

De koper zal vanaf de eigendomsoverdracht zelf instaan voor een passende aanvullende verzekeringsdekking van de risico's die niet door de globale verzekeringspolis van de vereniging van mede-eigenaars worden gedekt.

16. Abonnementen water, gas, elektriciteit en andere nutsvoorzieningen

De koper zal vanaf zijn ingenottreding, tenzij de wet hem daartoe reeds eerder verplicht, de eventueel bestaande individuele abonnementen en overeenkomsten betreffende water, gas, elektriciteit en andere nutsvoorzieningen op zijn naam laten overnemen of, indien de toepasselijke regelgeving dit toestaat, nieuwe overeenkomsten afsluiten bij een leverancier van zijn keuze.

De kosten en verbruiken die betrekking hebben op de periode vanaf de ingenottreding zullen ten laste van de koper vallen. De kosten en verbruiken die betrekking hebben op de voorafgaande periode blijven ten laste van de verkoper, behoudens andersluidende wettelijke bepalingen.

De verkoper en de koper zullen bij de ingenottreding de nodige maatregelen treffen met het oog op de opname van de meterstanden en de kennisgeving van de eigendomsoverdracht aan de betrokken nutsmaatschappijen. Zij zullen daartoe de gebruikelijke overnamedocumenten invullen en ondertekenen.

Voor zover bepaalde nutsvoorzieningen of verbruiken collectief worden aangerekend via de vereniging van mede-eigenaars, zullen de daaraan verbonden kosten worden gedragen en verrekend overeenkomstig de bepalingen van de basisakte, het reglement van mede-eigendom, de toepasselijke wettelijke bepalingen en de afrekening van de syndicus.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat zij zelf dienen na te gaan welke nutsvoorzieningen individueel dan wel collectief worden aangerekend en welke formaliteiten naar aanleiding van de eigendomsoverdracht moeten worden vervuld.

17. 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).

18. 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.

19. Fiscale verklaringen

Registratiebelasting

Ondergetekende notaris geeft lezing en toelichting van de toepasselijke bepalingen van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 betreffende de door de koper verschuldigde registratiebelasting, inzonderheid wat betreft de belastbare grondslag en het toepasselijke verkooprecht.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat voorschreven goed volgens de geldende stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften gelegen is in woongebied.

Het toepasselijke tarief van de registratiebelasting zal worden bepaald rekening houdend met de aard en de stedenbouwkundige bestemming van het goed, alsmede met de wettelijke voorwaarden die op het ogenblik van de belastbare verrichting van toepassing zijn.

Het uiteindelijk toepasselijke tarief zal worden beoordeeld op basis van de concrete fiscale en stedenbouwkundige toestand op het ogenblik van de belastbare verrichting.

Tekortschatting en prijsbewimpeling

De kandidaat-kopers worden gewezen op de bepalingen van de Vlaamse Codex Fiscaliteit inzake tekortschatting en prijsbewimpeling en geeft inzonderheid toelichting bij de artikelen 3.18.0.0.13, 3.18.0.0.14 en 3.4.7.0.6 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Artikel 3.18.0.0.13 bepaalt dat, wanneer wordt vastgesteld dat de aangegeven waarde of de voor de berekening van de registratiebelasting opgegeven prijs te laag is, een belastingverhoging verschuldigd is overeenkomstig de wettelijk bepaalde percentages, afhankelijk van de verhouding van het tekort ten opzichte van de aangegeven waarde van het goed.

Artikel 3.18.0.0.14 bepaalt dat in geval van bewimpeling over de prijs en de lasten of de overeengekomen waarde een belastingverhoging van honderd procent (100%) van de aanvullende rechten inzake de registratiebelasting verschuldigd is door elk van de contracterende partijen die aan de overtreding hebben deelgenomen. De partijen die aan de overtreding hebben deelgenomen, zijn hoofdelijk gehouden tot betaling van deze belastingverhoging.

Artikel 3.4.7.0.6 bepaalt dat inzake de registratiebelasting de aanvullende rechten die ingevolge een tekortschatting of om een andere reden betaald zijn, worden aangerekend op de aanvullende rechten die ingevolge prijsbewimpeling verschuldigd zijn.

De koper draagt de aanvullende rechten en belastingverhogingen die voortvloeien uit een eventuele tekortschatting, behoudens voor zover de wet anders bepaalt.

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.