HET JAAR TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG
Op twaalf november

Ga ik, **Herbert STYNEN**, notaris met standplaats te Kasterlee, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op de website biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen,

Eerste blad van acht

Hierna samen genoemd, 'de verkoper'.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

2 - Beschrijving van de betrokken goederen

De onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van deze procedure zijn de volgende. De beschrijving ervan wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting worden vermeld:

1. **Gemeente BEERSE (eerste afdeling)**
   Een woonhuis op en met grond, gelegen Veldstraat 30, kadastraal gekend volgens titel onder sectie B, nummer 282/N/deel, met een oppervlakte van twaalf are en vijftig centiare (1.250 m²), en thans kadastraal gekend onder **sectie B, nummer 282 P P0000**, voor dezelfde oppervlakte. Het niet-geïndexeerde kadastrale inkomen bedraagt € 1.765,00.
2. **Gemeente KASTERLEE (derde afdeling - deelgemeente Tielen)**
   Een perceel grond met een vervallen vakantieverblijf, volgens kadaster omschreven als 'vakantieverblijf', gelegen Kraanschot 7+, volgens titel kadastraal gekend onder sectie A, delen van nummers 30/a en 30/B, met een oppervlakte van tweeënzeventig are en zevenenzeventig centiare (7.277 m²), thans kadastraal gekend onder **sectie A, nummer 30 G P0000**, met een oppervlakte van achtenzestig are en eenenvijftig centiare (6.851 m²). Het niet-geïndexeerde kadastrale inkomen bedraagt € 141,00.

Meetplannen

- Het goed sub 1 werd afgebeeld op een plan getekend door de heer Guy Dyckmans, landmeter te Turnhout, op 12 juni 1969, dat gehecht bleef aan

- Het goed sub 2 werd afgebeeld als loten 1 en 2 op een plan getekend door Herman Verelst, landmeter te Vlimmeren, op 5 december 1981, dat gehecht bleef aan

Oorsprong van eigendom

1. Voor wat betreft de woning te Beerse, Veldstraat 30:

2. Voor wat betreft de grond met vervallen vakantieverblijf te Tielen:

3. Voor wat betreft beide goederen geldt het volgende:

Huidige eigendomsrechten

Uit de eigendomsoorsprong kan worden afgeleid dat beide goederen thans als volgt toebehoren aan de respectievelijke rechthebbenden:

Tweede blad
van acht

5 - Verder verloop van de rechtspleging

6 - Overwijzing van de prijs

7 - Bijzondere verkoopsvoorwaarden

Vervolgens verzoekt de verkoper mij, notaris, om de verkoopsvoorwaarden op te stellen die de volgende delen zullen bevatten:

1. de bijzondere verkoopsvoorwaarden;
2. de algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
3. de definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
4. de slotbepalingen;

meer bepaald als volgt:

Derde blad van acht

BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

1 - Voorwerp van de verkoop

1.1 - Beschrijving van het goed

Deze akte betreft de hiervoor vermelde goederen, verder gewoon 'het goed' genoemd, ook al zijn er meerdere.

1.2 - Roerende goederen

Tenzij het in deze akte anders wordt vermeld, wordt enkel het hiervoor beschreven onroerend goed verkocht, evenals de goederen die door de wet als onroerend worden beschouwd door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

Alle roerende goederen, inboedel, afval en andere voorwerpen die zich bij de ingenottreding nog in, op of rond de verkochte goederen bevinden, zullen door de koper op zijn kosten en op zijn risico worden verwijderd en afgevoerd. De koper kan uit dien hoofde geen aanspraak maken op enige vergoeding, prijsvermindering of schadevergoeding lastens de verkoper of de instrumenterende notaris.

De verkoper en de instrumenterende notaris verlenen geen enkele vrijwaring met betrekking tot de aanwezige roerende goederen en nemen geen enkele verplichting tot verwijdering of afvoer ervan op zich.

Deze bepaling doet geen afbreuk aan de rechten die derden overeenkomstig de wet op de zich aldaar bevindende roerende goederen kunnen doen gelden.

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.

2 - Organisatie van de verkoop en de mogelijkheid tot bezichtiging

2.1 - Contactgegevens van het notariskantoor

De kandidaat-kopers kunnen zich tijdens de kantooruren voor informatie wenden tot het kantoor van de notaris Stynen te 2460 Kasterlee, Pastorijstraat 13. Het kantoor is telefonisch bereikbaar op het nummer +32 14 85 47 80. Een e-mail kan worden gericht aan: info@notariskasterlee.be.
Het kantoor is, behoudens op feestdagen en bij uitzonderlijke sluitingsdagen, zonder afspraak geopend voor het publiek:

- op maandag, dinsdag en donderdag van 9u tot en met 12u en van 13u30 tot 17u30.
- op woensdag en vrijdag van 9u tot 12u.

2.2 - Documenten, attesten en certificaten

In zoverre de in deze akte vermelde documenten, attesten en/of certificaten geen vertrouwelijk karakter hebben en nodig zijn om de kandidaat-kopers beter in te lichten over het te verkopen goed, liggen zij ter inzage van de kandidaat-kopers op het kantoor van de notaris. Het gaat bijvoorbeeld om een bodemattest, een stedenbouwkundig uittreksel, een conformiteitsattest van de eventuele stookolietank, de keuring van de elektrische installatie, enzoverder. Deze documenten, of desgevallend een kopie ervan, zullen worden overhandigd aan de uiteindelijke koper.
Als in deze akte wordt vermeld dat de koper erkent bepaalde documenten te hebben ontvangen, dan dient dit zo te worden begrepen dat de koper ofwel deze documenten heeft kunnen inkijken op de Biddit-website, of minstens de gelegenheid heeft gehad om ze te komen raadplegen op het notariskantoor.

2.3 - Bezichtiging

1. Voor wat betreft de woning te Beerse, Veldstraat 30:
   De kandidaat-kopers zullen het goed kunnen bezoeken op volgende momenten:
   - **Zaterdag 28 november 2026 van 14 uur tot 16 uur;**
   - **Zaterdag 5 december 2026 van 14 uur tot 16 uur;**
   - **Zaterdag 12 december 2026 van 14 uur tot 16 uur;**
   - **Zaterdag 19 december 2026 van 14 uur tot 16 uur.**

   De notaris behoudt zich het recht voor om bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoekuren te wijzigen in het belang van de verkoop.
2. Voor wat betreft de grond met vervallen vakantieverblijf te Tielen:
   Aangezien deze verkoop een perceel grond met een vervallen vakantieverblijf tot voorwerp heeft dat rechtstreeks bereikbaar is vanaf de openbare weg worden geen bijzondere bezichtigingsdagen georganiseerd. Het staat iedere kandidaat-koper vrij om het perceel te gaan bekijken, in zoverre daarbij de omwonenden niet worden gestoord en het goed niet wordt beschadigd. **Het bezoek gebeurt op eigen risico, gelet op de bouwvalligheid van de constructies.**

2.4 - Instelprijs en minimumbod

De instelprijs bedraagt:

- voor wat betreft de woning te Beerse, Veldstraat 30: een bedrag van **tweehonderd negentig duizend euro (€ 290.000,00)**.
- voor wat betreft de grond met vervallen vakantieverblijf te Tielen: een bedrag van **vijfduizend euro (€ 5.000,00).**

Het minimumbod bedraagt:

- voor de verkoop van de woning te Beerse, Veldstraat 30: duizend euro (€ 1.000,00).
- voor de verkoop van het vervallen vakantieverblijf te Tielen: vijfhonderd euro (€ 500,00).

Dit betekent dat het eerst uitgebrachte bod niet lager mag zijn dan de hiervoor vermelde instelprijzen en dat de kandidaat-koper telkens zijn bod moet verhogen met minstens het minimumbod of een veelvoud hiervan. Lagere biedingen worden niet aanvaard.

2.5 - Geen opschortende voorwaarde voor het bekomen van een lening

Artikel 16 van de algemene verkoopsvoorwaarden (zie hierna) bepalen dat de bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen voorzien dat de toewijzing plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Er is bij deze verkoop geen opschortende voorwaarde voor het bekomen van een lening, zodat de koper zich er dus niet op kan beroepen.

2.6 - Kosten

2.6.1 - Voor wat betreft de woning te Beerse, Veldstraat 30:

Voor wat betreft de kosten wordt verwezen naar artikel 25 en volgende van de Algemene Verkoopsvoorwaarden verderop. De aandacht van de koper wordt er evenwel op gevestigd dat de in artikel 25 vermelde percentages enkel van toepassing zijn op kopers die geen recht hebben op vermindering van de verkoopbelasting (die normaal 12% bedraagt).

Omdat deze verkoop een woning betreft, is het best mogelijk dat sommige kandidaat-kopers wél recht hebben op een vermindering van deze verkoopbelasting. Dit is het geval als een koper:

- op het ogenblik van het verlijden van deze akte **niet voor de geheelheid volle eigenaar is van een andere woning of bouwgrond, noch in België, noch in het buitenland**.
  Met een bouwgrond wordt niet enkel een perceel grond bedoeld dat stedenbouwkundig is bestemd voor woningbouw, maar ook een gebouw dat pas na de uitvoering van andere werken dan normale herstellings- of onderhoudswerken kan dienen tot de huisvesting van een gezin of een persoon. Het bezit van een woning in opbouw of op plan verhindert dus evenzeer de toepassing van het verlaagde tarief.
- en zich **bovendien zal inschrijven in het bevolkingsregister** op het adres van de aangekochte woning **binnen een termijn van drie jaar vanaf de definitieve toewijs en dit ononderbroken volhoudt gedurende minstens een jaar na de verwerving**.
  De ondergetekende notaris benadrukt het belang van een tijdige inschrijving en wijst de koper op het verlies van het voordeel en een bijkomende belastingverhoging indien hij niet aan deze voorwaarde voldoet. Het loutere bewonen - zonder inschrijving in het bevolkingsregister - volstaat niet om de vermindering te kunnen genieten.
  Indien een koper aan deze voorwaarden voldoet, dan wordt de verkoopbelasting herleid van 12 percent tot 2 percent (bij toewijzing vóór het einde van het jaar 2026). Bijgevolg mogen dan ook de kostenpercentages die worden vermeld in artikel 25 van de Algemene Verkoopsvoorwaarden dienovereenkomstig worden verminderd (waar bijvoorbeeld normaal een tarief van 13,55 percent van toepassing zou zijn, wordt dit dan 3,55 percent).

2.6.2 - Voor wat betreft de beide verkopen:

Hier wordt verduidelijkt dat, indien zowel de verkoop van de woning te Beerse, Veldstraat 30 als het vervallen vakantieverblijf te Tielen, aan dezelfde persoon zouden worden verkocht, ze nog steeds als afzonderlijke verkopen zullen worden beschouwd en dat de kosten ook als dusdanig zullen worden berekend. Op elk van de kopen zullen dus afzonderlijk de tarieven worden toegepast van de Algemene Verkoopsvoorwaarden, alsof ze aan verschillende kopers werden toegewezen.

2.7 - Aanvang en sluiting van de biedingen

1. Voor wat betreft de woning te **Beerse, Veldstraat 30**:
   - de kandidaat-kopers kunnen online bieden vanaf **maandag 14 december 2026 om 13 uur**;
   - zij kunnen een bod uitbrengen tot **dinsdag 22 december 2026 om 13 uur**.
2. Voor wat betreft de grond met vervallen **vakantieverblijf te Tielen**:
   - de kandidaat-kopers kunnen online bieden vanaf **maandag 14 december 2026 om 14 uur**;
   - zij kunnen een bod uitbrengen tot **dinsdag 22 december 2026 om 14 uur**.
3. De aandacht van de kandidaat-kopers wordt er op gevestigd dat deze verkoopsvoorwaarden twee afzonderlijke kopen betreffen waarvoor de biedingstermijn weliswaar dezelfde is, maar waarvoor het bieden op afzonderlijke webpagina's binnen de Biddit-website dient te gebeuren. Het is de kandidaat-kopers uiteraard toegestaan om op meerdere kopen te bieden, maar dan zullen ze hun aandacht moeten verdelen over de verschillende webpagina's waarop de biedingen worden uitgebracht.
4. De biedingstermijn kan eventueel worden verlengd indien het mechanisme van de 'zandloper' is ingeschakeld en/of als zich een algemene storing voordoet op het biedingsplatform. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Praktische opmerking:
Het mechanisme van de 'zandloper' treedt in werking als er binnen een periode van 5 minuten voor het moment waarop de biedingstermijn is verstreken nog een bod wordt uitgebracht. Zodoende heeft

een kandidaat-koper steeds minstens 5 minuten bedenktijd. Er is evenwel een 'maar': enkel de kandidaat-koper die vóór het aanvankelijke eind-uur van de biedingstermijn een bod heeft gedaan kan in de 'zandloper'-termijn nog een bod uitbrengen:

- voor wat betreft de woning te Beerse, Veldstraat 30, begint de 'zandloper'-termijn te lopen op dinsdag 22 december 2026 om 13 uur, op voorwaarde dat iemand een bod heeft uitgebracht vanaf 12.55 uur. Enkel de personen die vóór 13 uur een bod hebben uitgebracht kunnen nog tegenbieden voor het goed sub 1 na 13 uur.
- Voor wat betreft het vervallen vakantieverblijf te Tielen begint de 'zandloper'-termijn te lopen op dinsdag 22 december 2026 om 14 uur, op voorwaarde dat iemand een bod heeft uitgebracht vanaf 13.55 uur. Enkel de personen die vóór 14 uur een bod hebben uitgebracht kunnen nog tegenbieden voor het goed sub 2 na 14 uur.

2.8 - Dag en uur van de ondertekening van de akte van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van de notaris en behoudens inhouding van het goed, worden ondertekend op het kantoor van de ondergetekende notaris te Kasterlee, Pastorijstraat 13, als volgt:

1. **Voor wat betreft de woning te Beerse, Veldstraat 30: op woensdag 23 december om 17u00.**
2. **Voor wat betreft de grond met vervallen vakantieverblijf te Tielen: op woensdag 23 december om 17u30.**

3 - Specifieke verkoopsvoorwaarden

3.1 - Verkoop voor vrij en onbelast

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.

3.2 - Eigendomsoverdracht - risico's

De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de notaris het goed toewijst op de wijze die wordt uiteengezet in de algemene verkoopsvoorwaarden.

Op dat ogenblik gaan ook de risico's met betrekking tot het verkochte goed over op de koper. De koper moet vanaf dan zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

3.3 - Genot en gebruik

De verkoper verklaart dat het goed niet is verhuurd aan derden, en ook niet door derden kosteloos wordt gebruikt. Bijgevolg verkrijgt de koper het genot door er zelf gebruik van te kunnen maken nadat hij de prijs, de kosten, alle bijkomende lasten en eventuele interesten heeft betaald. Vóór deze betalingen zijn gedaan mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Het is hem wél toegelaten om op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

3.4 - Jachtterrein (enkel voor wat betreft het vervallen vakantieverblijf te Tielen)

De overheidswebsite Geopunt geeft aan dat het vervallen vakantieverblijf te Tielen zou deel uitmaken van een jachtterrein dat is opgenomen op een goedgekeurd jachtplan. De verkoper verklaart evenwel dat bij zijn weten aan niemand een jachtrecht werd toegestaan. De koper wordt gewezen op de mogelijkheid om een procedure in te zetten voor de wijziging van het jachtplan door het daartoe bestemde formulier per post of per e-mail te bezorgen aan de arrondissementscommissaris van de provincie waarin het perceel gelegen is. Meer informatie hierover is terug te vinden op de website van het Agentschap Natuur en Bos onder de URL: https://www.natuurenbos.be/jachtplannen.

3.5 - Abonnementen op water, gas en/of elektriciteit

1. *Voor wat betreft de woning te Beerse, Veldstraat 30:*
   De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas en/of elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan worden aangesproken.
2. *Voor wat betreft de grond met vervallen vakantieverblijf te Tielen:*
   De koper zal zelf instaan voor de aansluiting op de voorhanden zijnde openbare nutsvoorzieningen.

3.6 - Staat van het goed - gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing zal bevinden, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften.
Het wordt verkocht zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.
De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, en ook niet voor een verkoper te kwader trouw.

3.7 - 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 zouden 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 het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

Vijfde blad van acht

3.8 - Grenzen - oppervlakte

De hierboven opgegeven oppervlakte, in zoverre ze voortvloeit uit de opzoeking bij het kadaster, is niet noodzakelijk nauwkeurig en geldt slechts als inlichting. De verkoper kan dus niet verzekeren dat de oppervlakte die het kadaster opgeeft overeenstemt met de werkelijke oppervlakte. De koper verklaart dit te aanvaarden. Elk verschil tussen enerzijds de in deze akte opgegeven kadastrale oppervlakte en anderzijds de werkelijke oppervlakte, ook al is dit verschil groter dan vijf percent, zal in het voor- of het nadeel van de koper zijn. De partijen komen wederzijds overeen dat ze uit hoofde van een eventueel verschil geen vergoeding, noch de nietigverklaring van deze overeenkomst kunnen eisen.
De koper verklaart te aanvaarden dat de gegevens van het in deze akte vermelde meetplan enkel vallen onder de aansprakelijkheid van de landmeter (ook al werd deze door de verkoper of zijn rechtsvoorganger aangesteld) en dat hij de verkoper er niet voor kan aanspreken.

3.9 - Erfdienstbaarheden

Een erfdienstbaarheid is een last die wordt opgelegd aan een perceel opdat een naburig perceel beter kan worden benut. Een klassiek voorbeeld is een recht van overgang, waarbij een perceel over een ander perceel toegang krijgt tot de openbare weg. Er zijn echter nog vele andere soorten erfdienstbaarheden. Sommige bestaan omdat de wet ze oplegt. Andere bestaan omdat de naburige eigenaars daarover een overeenkomst hebben gesloten.
In zoverre er erfdienstbaarheden bestaan in het voor- of nadeel van het goed, van welke aard ook, blijven deze bestaan. De koper mag, in zoverre ze nog geldig zijn, zich beroepen op de erfdienstbaarheden die in zijn voordeel werden ingesteld en zich verzetten tegen degene die zijn goed benadelen.
De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.
De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden op het goed te hebben toegestaan en voor het overige geen weet te hebben van enige erfdienstbaarheid, met uitzondering van het volgende (hetgeen enkel betrekking heeft op het vervallen vakantieverblijf te Tielen).

Voor wat betreft het vervallen vakantieverblijf te Tielen werd in de verkoopvoorwaarden verleden voor notaris Jozef Coppens te Vosselaar, minuuthouder, en notaris Alfons Boone te Turnhout, op 6 december 1982 het volgende vermeldt: *"Voor wat de wegenissen betreft wordt er verwezen naar de plaatselijke toestand zoals deze zich thans voordoet en naar de aanduidingen op de plans. Zo is lot twee van koop twee bezwaard met een erfdienstbaarheid van doorgang in het voordeel van lot één en in het voordeel van de achterliggende gronden langs de noordwestzijde. (…)"*
De koper wordt in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkoper dienaangaande, voor zover deze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het goed, zonder dat hierdoor méér rechten worden verleend aan derden dan deze die voorkomen uit de regelmatige en niet verjaarde titels of uit de wet.

3.10 - Muren en afsluitingen - geschillen

Het goed wordt verkocht zonder waarborg van het al dan niet gemeen zijn van muren en/of afsluitingen.
De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten niet het voorwerp is geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemene recht inzake de gemeenheid van de muren en afsluitingen die het goed begrenzen, onder voorbehoud van afwijkingen die de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden zou voorzien.
De verkoper verklaart dat er, met betrekking tot het goed, geen hangende geschillen bestaan en dat er geen vorderingen werden ingesteld tegen derden (of omgekeerd, door derden tegen de verkoper).
Hij bevestigt dat er met de buren geen ernstige betwistingen bestaan (ook al werd er geen rechtbank of arbiter bij betrokken) over afsluitingen of perceelgrenzen, overhangende bomen, aanplantingen waarbij de wettelijke afstand werd veronachtzaamd, en andere zaken die een goed nabuurschap in de weg zouden staan.

3.11 - Verhuur van gevels of borden

De verkoper verklaart dat er geen overeenkomsten werden gesloten met derden die hen het recht geven om publiciteit te voeren (reclameborden, …) op het verkochte goed. De verkoper wordt verwittigd dat dergelijke contracten soms voorkoopclausules bevatten, waarvan de miskenning zwaar wordt gesanctioneerd.

4 - Ruimtelijke ordening

4.1 - Gemeentelijke info

Met het oog op deze overdracht werden inlichtingen ingewonnen bij de betrokken gemeentes. Ze beschikken beide over een zogenaamd 'plannen- en vergunningenregister' dat werd bekend gemaakt in het Belgisch Staatsblad, en bijgevolg werden eveneens de uittreksels uit dit register aangevraagd. De uittreksels zijn gedateerd op respectievelijk 6 oktober 2026 (voor wat betreft de woning te Beerse, Veldstraat 30) en 13 oktober 2026 (voor wat betreft het vervallen vakantieverblijf te Tielen). Beide uittreksels zijn dus nog steeds geldig (ze mogen maximaal één jaar oud zijn).
Op grond van de verklaringen van de verkoper, de stedenbouwkundige uittreksels en van het hypothecair onderzoek, deelt de notaris mee wat hierna volgt. Hoe dan ook wordt de koper, in het kader van zijn onderzoeksplicht, gewezen op het belang om zich best bijkomend te bevragen bij de dienst stedenbouw van de betrokken gemeente.

4.2 - Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (afgekort VCRO). Dit artikel omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Ingeval van bouwen of verbouwen, onteigening, lijnrichting, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten en reglementen, zal de koper zich hiernaar moeten schikken, zonder de vorige eigenaars of de notaris hiervoor te kunnen aanspreken.

4.3 - Uitgevoerde werken - stedenbouwkundige vergunningen en overtredingen

1. *Voor wat betreft de woning te Beerse, Veldstraat 30:*
   De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat hijzelf geen vergunningsplichtige werken aan het goed heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren waarvoor hij geen vergunning heeft bekomen, en dat hij geen weet heeft van enige stedenbouwkundige overtreding die zou zijn begaan door zijn rechtsvoorgangers, met uitzondering van hetgeen vermeld werd in het stedenbouwkundig uittreksel: ***"De woning werd groter uitgevoerd dan vergund. Daarnaast zijn er geen vergunningen gekend voor de veranda's, de terreinophoging rondom de woning, de bijgebouwen, de verhardingen in de voortuin uitgevoerd in kiezels***

en de verhardingen in de zij- en achtertuin.".

De koper erkent kennis te hebben van deze stedenbouwkundige inbreuk, en neemt alle risico dienaangaande voor eigen rekening, zonder de verkoper of de notaris hier voor te kunnen aanspreken.

2. *Voor wat betreft de grond met vervallen vakantieverblijf te Tielen:*
   De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat voor **geen van de thans bestaande bouwwerken, met inbegrip van het vakantieverblijf zelf, een stedenbouwkundige vergunning werd bekomen. De koper erkent kennis te hebben van deze stedenbouwkundige inbreuken en neemt alle risico dienaangaande voor eigen rekening, zonder de verkoper of de notaris hier voor te kunnen aanspreken**.

4.4 - Stedenbouwkundige bestemmingswijziging

Aan de hand van gewestplannen geeft de overheid een bestemming aan een gebied (bijvoorbeeld 'woongebied', 'natuurgebied', …). De gegeven bestemming beïnvloedt de waarde van de gronden in dat gebied: zo zal grond waarop kan worden gebouwd een hogere waarde hebben dan andere gronden. De gewestplannen worden soms gewijzigd, met als gevolg dat de grondwaarde stijgt of daalt. Een waardedaling wordt gecompenseerd met een zogenaamde 'planschadevergoeding'. Een waardestijging wordt belast met een 'planbatenheffing'. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van een bestemmingswijziging.

4.5 - Informatieplicht uit hoofde van artikel 5.2.1 VCRO

Uit hoofde van de verplichting die artikel 5.2.1 VCRO hem oplegt, vermeldt de instrumenterende notaris het volgende:

1. *Stedenbouwkundige handelingen*
   - voor wat betreft de woning te Beerse, Veldstraat 30: uit de ingewonnen informatie blijkt dat het College van Burgemeester en Schepenen een **voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning** (oud stelsel) heeft afgeleverd met als voorwerp: '**Het bouwen van een woning'**. Ze werd voorwaardelijk uitgereikt op 18 augustus 1969 en heeft de volgende stedenbouwkundige referte: dossiernummer 13004_2008_10463, gemeentelijk dossiernummer 1969/041. Als voorwaarde werd vermeld: **"Het gebouw inplanten op minimum 12 m en maximum 15 m uit de wegas. (84.242/C).".**

Zesde blad van acht

   - voor wat betreft het vervallen vakantieverblijf te Tielen: uit de ingewonnen informatie blijkt dat voor het goed **geen** omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen (in de volksmond beter bekend als 'bouwvergunningen') gekend zijn.
2. *Bestemming*
   De meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister is
   - voor wat betreft de woning te Beerse, Veldstraat 30: **woongebieden.**
     Er bestaat bovendien een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, genaamd "Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout" (van 4 juni 2004 - RUP_02000_212_00010_00001) dat de volgende bestemming toekent aan het gebied waarin het goed zich bevindt: 'Artikel 0.1 Grenslijn regionaalstedelijk gebied Turnhout, Artikel 9.1 Stedelijk woongebied'.
   - voor wat betreft het vervallen vakantieverblijf te Tielen: **landschappelijk waardevolle agrarische gebieden**.
3. *Rechterlijke en bestuurlijke maatregelen*
   Dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister (en de verklaring van de verkoper), het onroerend goed **geen** voorwerp uitmaakt van een beveiligingsmaatregel of publieke herstelmaatregel als vermeld in artikel 2, 10° en 23°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 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.
4. *Voorkooprecht*
   Het goed is **niet** gelegen in een zone die is aangeduid als een zone met een stedenbouwkundig voorkooprecht, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van het decreet of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5. *Verkaveling*
   Er is **geen** omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing.
6. *Voorkeursbesluit of projectbesluit*
   Het goed maakt **niet** het voorwerp uit van een voorkeurs- of projectbesluit.
7. *Watergevoelig openruimtegebied*
   Het goed maakt **niet** het voorwerp uit van een aanduiding als *"watergevoelig openruimtegebied"* overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 van de 'Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening'.
8. *Andere informatie*
   Alhoewel de VCRO de notaris er niet toe verplicht, vestigt deze laatste toch de aandacht van de koper op de volgende info die in de door de gemeente afgeleverde documentatie is terug te vinden:
   - voor wat betreft de woning te Beerse, Veldstraat 30: het goed is gelegen in een zoneringsplan met als bestemming 'centraal gebied'.
   - voor wat betreft het vervallen vakantieverblijf te Tielen:
     - ruil- of herverkavelingsplan "MAZEL" met referentie RVK40028.
     - soort weg waarlangs het perceel gelegen is: weg bestaande uit een rijbaan, lokale erftoegangsweg Galgebemden.

5 - Diverse andere administratieve wetgeving

5.1 - Bodemdecreet

1. De verkoper verklaart dat de grond bij zijn weten geen risico-grond 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 lijsten door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.
2. De verkoper verklaart dat voor ieder perceel een bodemattest werd afgeleverd door de OVAM op respectievelijk 6 oktober 2026 (voor wat betreft de woning te Beerse, Veldstraat 30) en 14 november 2025 (voor wat betreft het vervallen vakantieverblijf te Tielen). De verkoper deelt thans aan de koper de inhoud van deze bodemattesten mee. Deze bodemattesten bepalen beide:
   "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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.
   Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.
   3 OPMERKINGEN
   1. Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.
   2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op 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."
3. De verkoper verklaart met betrekking tot het goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. De notaris wijst de koper er 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 het decreet) van toepassing blijven.
5. Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt de notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden nageleefd.

5.2 - Asbest

5.2.1 - Algemeen

Wie een 'toegankelijke constructie' bezit die een bepaalde oppervlakte overschrijdt en die werd opgericht vóór het jaar 2001 zal ten laatste op 31 december 2031 over een zogenaamd 'asbestinventarisattest' moeten beschikken. Het gaat om:

- constructies die voor mensen toegankelijk zijn en een dak hebben: dus gebouwen, maar ook bijvoorbeeld carports, halfopen loodsen, en dergelijke.
- die een oppervlakte hebben van 20 m² of meer.

Het attest geeft de bevindingen weer van een door een deskundige uit te voeren onderzoek. Het beschrijft welke gebouwonderdelen asbest bevatten, wat de staat is van het asbest en hoe het veilig kan worden beheerd of verwijderd.

Indien een dergelijk goed wordt overgedragen vóór het jaar 2032 is ook een attest vereist. De verkoper verklaart dat er - naar zijn kennis - inderdaad dergelijke constructies worden overgedragen.

5.2.2 - Voor wat betreft de woning te Beerse, Veldstraat 30

De verkoper beschikt dan ook over een asbestinventaris-attest met unieke code 20261009-000233.000, afgeleverd door de heer Bart Van Kerckhoven op 9 oktober 2026. De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **niet-asbestveilig**.

Tijdens de inspectie werden vastgesteld:

- 2 asbestmaterialen
- 2 beperkingen
- 0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

- dringend te verwijderen asbestmaterialen: 0
- asbestmaterialen die dringende maatregelen vergen: 0
- te verwijderen asbestmaterialen: 2
- asbestmaterialen waarvoor maatregelen moeten worden genomen: 0
- zorgvuldig te beheren asbestmaterialen: 0

5.2.3 - Voor wat betreft het vervallen vakantieverblijf te Tielen

De verkoper beschikt dan ook over een asbestinventaris-attest met unieke code 20260414-000273.001, afgeleverd door de heer Kurt Sleeckx op 14 april 2026. De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **niet-asbestveilig**.

Tijdens de inspectie werden vastgesteld:

- 1 asbestmateriaal
- 0 beperkingen
- 0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

- dringend te verwijderen asbestmaterialen: 0
- asbestmaterialen die dringende maatregelen vergen: 0
- te verwijderen asbestmaterialen: 1
- asbestmaterialen waarvoor maatregelen moeten worden genomen: 0
- zorgvuldig te beheren asbestmaterialen: 0

5.2.4 - Voor wat betreft beide goederen

De verkoper verklaart dat er sindsdien geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is. Er zou sprake zijn van een 'gewijzigde toestand' als er sinds het opmaken van het vermelde attest:

- nieuwe asbesthoudende materialen zouden zijn aangetroffen;

- werken zouden zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand attest, als asbestveilig kan worden beschouwd;
- de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

De verkoper verklaart voor het overige dat er bij zijn weten geen asbest aanwezig is, behalve deze die werd vermeld in het attest.

5.3 - Water

1. *Verzekeringswet*

   De verzekeringswet omschrijft een 'risicozone voor overstromingen' als een zone die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werd en/of kan worden. Indien een perceel in een dergelijke zone is gelegen zal dit een invloed hebben op de mogelijkheid om zich te verzekeren tegen schade (de verzekering tegen waterschade kan mogelijk worden geweigerd en er is een invloed op de verschuldigde verzekeringspremie - zie artikel 129 van de Verzekeringswet).

2. *Watertoets*

   De zogenaamde 'watertoets' is een instrument waarmee de overheid die beslist over een vergunning, een plan of een programma, inschat welke de impact ervan is op het watersysteem. Het kan geraadpleegd worden via www.waterinfo.be/informatieplicht. Artikel 1.3.3.3.2 van de 'Codex Integraal Waterbeleid', dat deze materie regelt, verplicht de notaris om de partijen in te lichten over het feit of het betrokken perceel zich bevindt in een gebied waar water een probleem kan vormen. Het betreft de volgende gebieden:

   a. overstromingsgevoelige gebieden: dit zijn gebieden die een verhoogde kans op wateroverlast hebben, rekening houdende met drie overstromingsbronnen, namelijk kustoverstromingen, overstromingen vanuit waterlopen en overstromingen door intense neerslag.
   b. afgebakende overstromingsgebieden: dit zijn gebieden die, met het oog op het beperken van overstromingen op plaatsen waar het water méér schade kan aanrichten, door de overheid zijn bestemd om op al dan niet gecontroleerde wijze te overstromen.
   c. afgebakende oeverzone: een als dusdanig door de overheid aangewezen gebied, waar diverse beperkingen gelden, zoals omschreven in artikel 1.3.2.1 en volgende van de 'Codex Integraal Waterbeleid'.
   d. signaalgebieden: dit zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde ruimtelijke bestemming (zoals een woonuitbreidingsgebied of industriegebied) die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast, omdat ze kunnen overstromen of omdat ze omwille van specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren.

   Daarnaast krijgt elk perceel (P-score) en elk gebouw (G-score) een score op een schaal van A tot D om aan te geven hoe overstromingsgevoelig een perceel of gebouw is.

3. *Toepasselijkheid*

   Op basis van de raadpleging op 7 oktober 2026 van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten (www.waterinfo.be/informatieplicht) verklaart de notaris dat **beide percelen wel degelijk** zijn gelegen in een **overstromingsgevoelig gebied**, maar niet zijn gelegen in één van de andere beschreven gebieden.

   Op basis van dezelfde opzoeking verklaart de notaris dat:

   - **alle percelen P(erceel)-score D** hebben, hetgeen betekent 'middelgrote overstromingskans';
   - de gebouwen (groter dan 25 m²) gelegen te Beerse, Veldstraat 30 **G(ebouw)-score D** hebben, hetgeen betekent 'middelgrote overstromingskans';
   - de **G(ebouw)-score** met betrekking tot het vervallen vakantieverblijf te Tielen **onbekend** is.

   De verkoper verklaart niet over tegenstrijdige informatie te beschikken. Voor verdere inlichtingen verwijst de notaris naar www.waterinfo.be/informatieplicht.

5.4 - Bos

5.4.1 - Voor wat betreft de woning te Beerse, Veldstraat 30

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn kennis niet als een bos kan of kon worden beschouwd.

5.4.2 - Voor wat betreft het vervallen vakantieverblijf te Tielen

De verkoper verklaart dat het Bosdecreet van toepassing is op deze overdracht. 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 te worden bekomen van het Bosbeheer, tenzij dit anders is voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.
- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectaren, en voor alle bossen gelegen in het Vlaams Ecologisch Netwerk, zodra dit laatste wettelijk van kracht is.
- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning 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 de artikelen 47 en 87 van het Bosdecreet.

De koper neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of een goedgekeurd bosbeheerplan. De verkoper verklaart echter - hetgeen wordt gestaafd door de opzoeking die de notaris heeft verricht via de desbetreffende applicatie op het e-notariaat - dat er **geen machtigingen, subsidies of bosbeheerplannen** van toepassing zijn.

5.5 - Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart (wat wordt gestaafd door de opzoekingen die de ondergetekende notaris heeft verricht in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar wordt gesteld):

1. dat het goed naar zijn weten niet is opgenomen in één van de vastgestelde inventarissen (namelijk de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, van bouwkundig erfgoed, of van landschappelijk erfgoed) en ook geen kennis heeft van een voornemen van de overheid om het goed in een dergelijke inventaris op te nemen.
2. dat het goed naar zijn weten noch voorlopig, noch definitief is beschermd (als cultuurhistorisch landschap, monument, stads- of dorpsgezicht of archeologische site). Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen of te zijn geïnformeerd over een openbaar onderzoek dienaangaande.

Achtste blad van acht

5.6 - Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

De notaris heeft de website van het federaal "Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt" (KLIM) geraadpleegd. De bij deze database aangesloten leden kunnen zodoende laten weten of het goed eventueel is gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

1. Voor wat betreft de woning te Beerse, Veldstraat 30

Er is gebleken dat het goed gelegen is boven een site van ondergrondse aardgasopslag. FLUXYS heeft de notaris bij schrijven van 7 oktober 2026 letterlijk het volgende laten weten:

"In antwoord op uw aanvraag delen wij u mee dat de aangeduide zone gelegen is boven een site van ondergrondse aardgasopslag.

Deze ondergrondse stockagezone bevindt zich op een aanzienlijke diepte onder de aangeduide zone.

Onze installaties vallen onder de bepalingen van de wet van 18 juli 1975 en de bijhorende uitvoeringsbesluiten. Onze ondergrondse opslagsite valt onder de bepalingen van het koninklijk besluit van 28 september 2006, die Fluxys een vergunning toekent voor de exploitatie van deze ondergrondse site waar aardgas wordt opgeslagen.

Dit koninklijk besluit bepaalt dat binnen de veiligheids- en opslagzone geen andere werken dieper dan 100 meter onder de zeespiegel mogen uitgevoerd worden dan deze noodzakelijk voor de exploitatie en het onderhoud van de site.

De wettelijke erfdienstbaarheden, die u vindt als bijlage, zijn dus van toepassing.

De aanwezigheid van deze installaties en de wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut die eraanverbonden is dienen in de akte vermeld te worden."

De erfdienstbaarheid waarvan sprake luidt als volgt:

"Artikel 1

Een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut ten gunste van de gasinstallaties van Fluxys Belgium, Kunstlaan 31, 1040 Brussel bezwaart het/de bij deze akte verkochte perceel/percelen.

Artikel 2

A. Activiteiten die niet zijn toegelaten

Verticale boringen dieper dan 100 meter onder de zeespiegel zijn in de regel niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van Fluxys Belgium.

B. Wettelijke meldingsplicht

*Elk werk/ontwerp dient **minstens vijftien (15) werkdagen vóór de start van de werken** aan Fluxys Belgium voorgelegd te worden om de te respecteren veiligheidsvoorschriften vóór en/of tijdens de uitvoering van de werken vast te leggen.*

Deze procedure is verplicht voor de eigenaar / (erf)pachter / huurder / bouwheer / studiebureau / architect / aannemers en onderaannemers die de werken uitvoeren.

De melding gebeurt via de KLIP-website : https://klip.vlaanderen.be

Indien de bouwheer de werken, of een gedeelte van de werken laat uitvoeren door een derde, is hij verplicht om de onderhavige informatie en de veiligheidsvoorschriften aan de derde te bezorgen.

Artikel 3

Wordt de grond door een derde gebruikt, dan zal de grondeigenaar de gebruiker van de bovenvermelde bepalingen in kennis stellen.

In geval van overdracht of afstand van zakelijke rechten op de bezwaarde grond zal de eigenaar de bovenvermelde bepalingen in de authentieke akte moeten vermelden. De eigenaar dient, door tussenkomst van de instrumenterende notaris, een kopie van elke akte houdende afstand van het terrein te bezorgen aan Fluxys Belgium, Kunstlaan 31 te 1040 Brussel."

2. *Voor wat betreft het vervallen vakantieverblijf te Tielen:*
   Er is gebleken dat er voor dit goed geen wettelijke erfdienstbaarheden zijn gevestigd in het voordeel van de aangesloten leden.

5.7 - Vlaamse wooncode

De verkoper bevestigt dat:

1. aan het goed geen renovatie- verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd, noch aan ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen of woningen waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd, noch in het raam van een sociaal beheersrecht.
2. het goed niet is opgenomen in een inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen.
3. het goed niet is gelegen in een door de Vlaamse regering bijzonder erkend woningbouwgebied of woonvernieuwingsgebied.
4. Bijgevolg is het voorkooprecht voorgeschreven in de Vlaamse Codex Wonen niet van toepassing.

5.8 - Onteigening - rooilijnplan

Mocht het goed onderworpen zijn of worden aan gehele of gedeeltelijke onteigening, opeising, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of -reglementen, van welke aard dan ook, dan zal de koper zich moeten gedragen naar al die voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden dan ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

De verkoper verklaart alleszins dat hem voor het goed geen enkel (ontwerp van) onteigenings- of opeisingsbesluit of rooilijnplan werd betekend, en dat hij ook geen weet heeft van enig voornemen hiertoe.

5.9 - Maatregelenregister

De notaris consulteerde op 12 november 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.

5.10 - Register van herstelvorderingen

De notaris heeft nagekeken of het goed voorkomt in het register van herstelvorderingen (versie 12 november 2026). Hieruit is gebleken dat het goed niet voorkomt in dit register. Deze onderzoeksverplichting volgt uit de artikelen 3.51 en 3.44, §1 derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

6 - Voorkooprecht - voorkeurrecht

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van de voorkoop- of voorkeurrechten van iedere persoon aan wie dergelijke recht bij wet of bij overeenkomst toegekend zouden zijn.

1. *Wettelijke voorkooprechten*
   Een wettelijk voorkooprecht of recht van wederinkoop kan bij wet worden toegekend. Voorbeelden hiervan zijn voorkooprechten die volgen uit de Pachtwet, de Vlaamse Wooncode, het Vlaams Decreet Ruimtelijke Ordening, de Vlaamse Waterweg, Integraal Waterbeleid, Landinrichting, Ruilverkaveling en Natuurbehoud.
   De thans verkochte goederen worden, blijkens de opzoeking die de notaris daartoe heeft verricht via het voorkooploket, **niet** bezwaard met een wettelijk voorkooprecht of recht van wederinkoop.
2. *Conventionele voorkooprechten*
   Het is ook mogelijk dat de huidige verkoper of zijn voorganger ooit bij overeenkomst een dergelijk recht heeft toegestaan: het gaat dan om een conventioneel voorkooprecht of voorkeurrecht of recht van wederinkoop.
   De verkoper verklaart dat hij het goed **niet** met een dergelijk recht heeft bezwaard en dat hij voor het overige ook geen weet heeft van enig dergelijk conventioneel recht dat door voorgangers werd toegestaan en dat thans nog geldig zou zijn.

7 - Technische bepalingen

7.1 - Energieprestatiecertificaat

Een energieprestatiecertificaat (of afgekort 'EPC') heeft als bedoeling om kopers of huurders te informeren over het te verwachten energieverbruik van een gebouw. Veel informatie hierover is terug te vinden op de website 'Vlaanderen.be'.

1. *Voor wat betreft de woning te Beerse, Veldstraat 30*
   Het energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door energiedeskundige Bart Van Kerckhoven op 8 oktober 2026 met vermelding van de unieke code 20261008-0003971766-RES-1. Het berekend energieverbruik bedraagt **653 kWh/m² per jaar (label F).**
2. *Voor wat betreft het vervallen vakantieverblijf te Tielen*
   Het energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door energiedeskundige Ali Soyuguzel op 8 april 2026 met vermelding van de unieke code 20260408-0003843014-RES-1. Het berekend energieverbruik bedraagt **1551 kWh/m² per jaar (label F).**

7.2 - Renovatieverplichting residentiële gebouwen

Voor een residentieel gebouw of een residentiële gebouweenheid (te weten een woning of een woonappartement) met een lage energiescore (energielabel E of F) geldt een renovatieverplichting bij overdracht.

7.2.1 - Voor wat betreft de woning te Beerse, Veldstraat 30

Het overgedragen goed bevindt zich in een té lage energieklasse, hetgeen blijkt uit het EPC-certificaat. Zodoende is de koper verplicht om het te renoveren in die zin dat het energielabel wordt opgetrokken naar minstens het niveau D. Dit dient te gebeuren binnen een termijn van zes jaar.

De koper wordt erop gewezen dat:

- de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen. Zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het goed na 1 januari 2028 wordt overgedragen (notariële overdracht in volle eigendom). Dit betekent dat voor elke overdracht van kleine niet-residentiële en residentiële gebouwen en gebouweenheden een renovatieplicht met een minimumlabel C geldt vanaf die datum. Dit label wordt volgens de huidige regelgeving verder verstrengd indien een overdracht gebeurt vanaf respectievelijk 2035, 2040 en 2045.
- administratieve geldboetes kunnen verschuldigd zijn bij niet-naleving van de renovatieverplichting (zie www.energiesparen.be of u kan een energiedeskundige raadplegen).
- indien hij het goed zou slopen binnen de gezegde termijn van zes jaar, hij vrijgesteld is van de renovatieverplichting.

Na verloop van de termijn van zes jaar moet de koper een nieuw EPC (residentiële gebouwen) laten opmaken. Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen of een energiedeskundige.
De koper wordt erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

7.2.2 - Voor wat betreft het vervallen vakantieverblijf te Tielen

Deze bepalingen gelden enkel in zoverre het gebouw als een residentieel gebouw zou kunnen worden beschouwd. Dit valt ten zeerste te betwijfelen, gelet op de onvergunde toestand en de ligging in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden.
Het overgedragen goed bevindt zich in een té lage energieklasse, hetgeen blijkt uit het EPC-certificaat. Zodoende is de koper verplicht om het te renoveren in die zin dat het energielabel wordt opgetrokken naar minstens het niveau D. Dit dient te gebeuren binnen een termijn van zes jaar.
De koper wordt erop gewezen dat:

- de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen. Zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het goed na 1 januari 2028 wordt overgedragen (notariële overdracht in volle eigendom). Dit betekent dat voor elke overdracht van kleine niet-residentiële en residentiële gebouwen en gebouweenheden een renovatieplicht met een minimumlabel C geldt vanaf die datum. Dit label wordt volgens de huidige regelgeving verder verstrengd indien een overdracht gebeurt vanaf respectievelijk 2035, 2040 en 2045.
- administratieve geldboetes kunnen verschuldigd zijn bij niet-naleving van de renovatieverplichting (zie www.energiesparen.be of u kan een energiedeskundige raadplegen).
- indien hij het goed zou slopen binnen de gezegde termijn van zes jaar, hij vrijgesteld is van de renovatieverplichting.

Na verloop van de termijn van zes jaar moet de koper een nieuw EPC (residentiële gebouwen) laten opmaken. Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen of een energiedeskundige.
De koper wordt erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

7.3 - Elektrische installatie

7.3.1 - Voor wat betreft de woning te Beerse, Veldstraat 30

De verkoper verklaart dat het goed niet onder het toepassingsveld valt van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, aangezien het is voorzien van een elektrische installatie die:

- ofwel het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.
- ofwel niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek voorafgaandelijk de ingebruikname, maar wel een wijziging of een belangrijke uitbreiding heeft ondergaan sinds 1 oktober 1981, waarbij zowel het nieuwe als het oude deel daterend van vóór 1 oktober 1981 het voorwerp heeft uitgemaakt van een controleonderzoek (in de mate dat het oude deel niet geheel werd vervangen door de nieuwe elektrische installatie).

De koper erkent kennis te hebben genomen van het conformiteitattest. Het attest werd opgemaakt door de vereniging zonder winstoogmerk 'VINÇOTTE' te 1800 Vilvoorde, Jan Olieslagerslaan 35 (BTW BE0402 726 875) op 23 juni 2023.
Conform artikel 271 van het Algemeen Reglement, wordt de verkrijger gewezen op het feit dat de installatie het voorwerp moet uitmaken van een nieuw controleonderzoek door een erkend organisme, binnen de 25 jaar te rekenen van het laatste controleonderzoek, met name op 23 juni 2048. De notaris wijst de verkrijger op de sancties voorzien in het Algemeen Reglement en de gevaren en de verantwoordelijkheid die hij loopt door het gebruik van een elektrische installatie die niet beantwoordt aan de voorschriften van het betreffende Reglement.

7.3.2 - Voor wat betreft het vervallen vakantieverblijf te Tielen

Aangezien er geen elektrische installatie aanwezig is, werd geen elektrische keuring uitgevoerd.

7.4 - Stookolietank

7.4.1 - Voor wat betreft de woning te Beerse, Veldstraat 30

De verkoper verklaart dat in het goed een ondergrondse stookolietank aanwezig was die inmiddels volgens de geldende normen is buiten gebruik gesteld. De buitengebruikstelling dateert van 2002 zodat er geen attest kan worden voorgelegd.

De koper verklaart hiervan op de hoogte te zijn en zal hier zijn eigen zaak van maken.

7.4.2 - Voor wat betreft het vervallen vakantieverblijf te Tielen

De verkoper verklaart dat bij zijn weten in het goed noch een ondergrondse, noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

7.5 - Postinterventiedossier

Het zogenaamde 'postinterventiedossier' van een bouwwerk bevat informatie die nuttig is om bij latere werkzaamheden aan het gebouw de veiligheid en de gezondheid te beschermen van de mensen die deze werken uitvoeren. Het kan worden vergeleken met de veiligheidsinstructies in een gebruiksaanwijzing.

De verkoper verklaart dat hij of, naar zijn kennis, zijn rechtsvoorgangers, aan het goed geen werken hebben uitgevoerd sedert 1 mei 2001 die onder het toepassingsgebied vallen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, waarbij het opmaken van een dergelijk postinterventiedossier wordt verplicht. Er bestaat dus (nog) geen postinterventiedossier.

7.6 - Rookmelders

De koper wordt erop gewezen dat elke woning in Vlaanderen dient te beschikken over de nodige rookmelders of een branddetectiesysteem. Concreet moet elke zelfstandige woning (ééngezinswoning, appartement of studio) op elke verdieping zijn uitgerust met minstens één rookmelder.

8 - 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 zijn 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.**

ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1

Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen - vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Toetreding

Artikel 2

De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De verkoper, de koper, elke bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

Wijze van verkopen

Artikel 3

De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod.

Artikel 4

Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

Artikel 5
De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- de verkoop opschorten;
- één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, …); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders zich hiertegen kunnen verzetten.
- de notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
- van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;
- bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is. Bij samenvoeging van verschillende loten bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6
De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.
De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7
Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8
Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9
De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.
Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. **Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële eind-uur, bieden**. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de

biedingen.
Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd of hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10

Algemeen

Een bieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van «manuele biedingen»), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van «automatische biedingen»).
De eerste bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.
Daarna brengt de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.
Wanneer een bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.
Wanneer verschillende bieders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eerste bieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Een bieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bieder is. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden.
Wanneer het plafond van een bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

Artikel 11

Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bieder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

Artikel 12

Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

- de vijf hoogste (en verschillende) bieders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13

Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, …) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bieders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14

In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

Elke door de notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bieders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)** betalen.

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper het volgende betalen:

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan **tien (10) percent** van zijn weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (d.i. één van de vijf hoogste bieders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bieder.

De vorige bieders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **vijfduizend euro (€ 5.000,00)**.

Indien meerdere bieders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schadevergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd.

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bieder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bieder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **tien (10) percent** van het weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00).**

Instelprijs en premie

Artikel 15

De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 1193 of 1587 van het Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16

De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17

De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

Artikel 18

Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19

De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 20

De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

Artikel 21

De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 22

Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Zo kan de notaris bijvoorbeeld van een bieder eisen dat een som gelijk aan het bedrag van de kosten als waarborg voorafgaand aan de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op het notariskantoor wordt betaald.
Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen worden beschouwd zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid - ondeelbaarheid

Artikel 23

Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.
Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

Artikel 24

De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.
Deze betaling is bevrijdend voor de koper.
De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris.
De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen.
De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25

De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.
Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin

begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Artikel 25bis - Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten - lastens de koper

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoal bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen: kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteresten waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

Artikel 25ter – Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten - lastens de verkoper

De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

Artikel 26

De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

Nalatigheidsinteresten

Artikel 27

Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 28

Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

Deze mogelijkheden verhinderen niet dat de verkoper bovendien elke schadevergoeding kan eisen van de in gebreke gebleven koper en van degenen die samen met hem gehouden zijn.

<u>Ontbinding van de verkoop</u>

De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. . De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

<u>Nieuwe verkoop - herveiling bij rouwkoop</u>

Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in

gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de massa.
De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.
De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.
Uitvoerend onroerend beslag
Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

Artikel 29
Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

Artikel 30

Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden.

DE DEFINITIES

De verkoopsvoorwaarden	Alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
De verkoper	De eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
De koper	Diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
Het goed	Het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
De online verkoop	De verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
De verkoop	De overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
Het online bod / De online bieding	Het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
De manuele bieding	De bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht.
De automatische bieding	de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt.
De bieder	Hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
De instelprijs	De prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
Het minimumbod	Het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
De afsluiting van de biedingen	Het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
De toewijzing	De verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt	Het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
De notaris	De notaris die de verkoop leidt.
De werkdag	Elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
De zitting	Het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

SLOTBEPALINGEN

1. *Recht op geschriften*
   Deze belasting bedraagt vijftig euro (€ 50,00) en wordt door de notaris betaald aan de overheid.
2. *Bevestiging van identiteit*
   - Om te voldoen aan de verplichtingen van de Organieke Wet Notariaat bevestigt de ondergetekende notaris dat de identiteit van de comparanten die hem niet voldoende bekend zijn, hem werd aangetoond aan de hand van de identiteitskaart.
   - Om te voldoen aan de verplichtingen van de Hypotheekwet bevestigt de ondergetekende notaris op zicht van de door deze wet vereiste stukken dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen-natuurlijke personen overeenkomen met de vermeldingen in deze akte.
3. *Informatieplicht*
   De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken. De partijen bevestigen tevens dat de ondergetekende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit deze akte en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.
4. *Hoe bekomt u een kopie van deze akte*
   De notaris is verplicht om de originele, door de partijen ondertekende akte, in zijn kantoor te bewaren. Een kopie ervan wordt overgemaakt aan de overheid. De partijen hebben toegang tot alle akten waarbij zij betrokken waren sinds 1 januari 2015 via de Notariële Databank of via IZIMI (te consulteren via de website *https://www.notaris.be/mijn-akten-en-gegevens*). Daar kunnen zij een digitaal afschrift bekomen van hun akte, dat een authentiek karakter heeft en dus dezelfde bewijswaarde biedt als een door de notaris ondertekend afschrift.

WAARVAN AKTE

Aldus gedaan en verleden te Kasterlee, op mijn kantoor, en na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten getekend met mij, notaris.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN

VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE

