

Reg

Bijlagen: /

Dossier:MM/2260464-1 Datum:12/08/2026

Rep.nr.6429

VERKOOPSVOORWAARDEN

Op twaalf augustus tweeduizend zesentwintig ga ik, **Véronique VAN GORP**, notaris met standplaats te Laakdal, die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Libra-Notarissen", met zetel te Laakdal, Veerledorp 30, ondernemingsnummer 0760.818.807, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de **online openbare verkoop** op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

(...)

Hierna samen genoemd "**de verkopers**".

(...).

VERKOOPSVOORWAARDEN.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmacht(en), indien opgenomen.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN.

CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR.

Deze verkoopsvoorwaarden zijn opgesteld door het kantoor van Libra-Notarissen te Laakdal, Veerledorp 30.

Telefonisch bereikbaar op het nummer 014/84.14.44 en via e-mail op volgend adres: mm@libranot.be.

BESCHRIJVING VAN HET GOED.

STAD GEEL - eerste afdeling

In een building, genaamd "**Residentie Vast & Goed**", op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen **Heidebloemstraat 1-5**, gekend volgens titel sectie H, nummer 219L2 P0000 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie D, nummer **219D3 P0000**, met een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van één are zeventien centiare (1a17ca):

OP HET GELIJKVLOERS:

Een winkel, aangeduid op nagemeld PREKAD-plan als "**APPARTEMENT 1**", omvattende volgens het goedgekeurde plan de dato 19 juli 1977:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:
° op het gelijkvloers: wc, keuken, winkel en bakkerij (thans in gebruik als kantoor);
° in de ondergrondse verdieping: de volledige kelder

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vierhonderdzesenveertig/duizendsten (446/1.000sten)
onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Het goed heeft een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: achthonderdeenennegentig euro (€ 891,00).

Kadastraal gekend onder nummer 219D3 P0001.

Opmetingsplan.

Zoals voorschreven eigendom staat afgebeeld en is opgemeten op het plan van Jan Verbeeck, landmeter-expert te Geel, op 15 oktober 2019. Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie onder **refertenummer 13008-10608** en bleef gehecht aan nagemelde statutenakte verleden voor notaris Philippe Colson te Geel op 28 november 2019, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Turnhout 2 op 4 december 2019 onder referte 77-T-04/12/2019-13633.

Statuten van het gebouw

Zoals voorschreven eigendom word omschreven in de statuten van het gebouw inhoudende de basisakte en het reglement van mede-eigendom verleden voor notaris Philippe Colson te Geel op 28 november 2019, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Turnhout 2 op 4 december 2019 onder referte 77-T-04/12/2019-13633.

De Vereniging van Mede-Eigenaars van het gebouw is in de Kruispuntbank van Ondernemingen gekend onder de naam "Vereniging van mede-eigenaars Residentie Vast & Goed te 2440 Geel, Heidebloemstraat 1" en onder nummer 073.752.592.

(Kadastraal uittreksel de dato 2 juli 2026)

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

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

EIGENDOMSAANHALING.

(...).

INSTELPRIJS.

De instelprijs bedraagt **VIJFENTACHTIGDUIZEND EURO (€ 85.000,00)**.

MINIMUMBOD.

Het minimumbod bedraagt **duizend euro (€ 1.000,00)**. Dit betekent dat er met minstens **duizend euro (€ 1.000,00)** of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen.

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **op dinsdag 22 september 2026 om 10u00**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **op (exact 8 dagen later) woensdag 30 september om 10u00**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing.

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **dinsdag 6 oktober 2026 om 10u30**.

BEZOEKEN.

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke zaterdag van 10.30 uur tot 11.30 uur, en dit vanaf zaterdag 5 september 2026 tot en met zaterdag 26 september 2026.

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop.

PUBLICITEIT.

De publiciteit voorafgaande aan de openbare verkoping via www.biddit.be zal gebeuren via Small pakket Mediahuis Antwerpen, inhoudende een publicatie op Zimmo, alsook via Immoweb, biddit.be, notaris.be en sociale media, dit alles gedurende vijf weken vanaf vrijdag 28 augustus 2026, overeenkomstig de gebruiken in dergelijke zaken.

EIGENDOMSOVERDRACHT.

De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

GENOT - GEBRUIK.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald, door het vrij gebruik ervan.

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

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

De verkoper verklaart dat het eigendom **niet verhuurd** noch in gebruik is door enige derde.

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoop prijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de eventuele huurders of pachters.

VOORKOOPRECHT - VOORKEURRECHT.

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

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

De verkopers verklaren **geen** kennis te hebben van wettelijke of conventionele voorkeurrechten die het goed zouden kunnen bezwaren. Zij verklaren ook **geen**

voorkeurrecht of recht van wederinkoop aan een derde te hebben toegestaan.

De verkopers verklaren uitdrukkelijk te verzaken aan hun wederzijds recht van voorkoop en het recht van voorkeur dat werd opgenomen in de voormelde aankoopakte verleden voor notaris Philippe Colson te Geel op 28 november 2019, overgeschreven als voormeld, en zij bevestigen uitdrukkelijk dat geen van deze rechten ter gelegenheid van deze openbare verkoop dient te worden aangeboden.

STAAT VAN HET GOED - GEBREKEN.

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, 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 de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De koper kan de staat van het goed zelf vaststellen naar aanleiding van de bezoekmogelijkheden van het eigendom.

De koper aanvaardt het goed zonder enige garantie van zichtbare of verborgen gebreken die het verkochte goed zouden kunnen aantasten en hij aanvaardt de verkopers vrij te stellen deze te waarborgen in de mate dat de verkopers deze verborgen gebreken niet kenden.

In dit kader verklaren de verkopers dat bij een hoge grondwaterstand, water in de kelder kan staan.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.

GRENZEN - OPPERVLAKTE.

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkopers niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

GEMEENHEDEN.

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

ERFDIENSTBAARHEDEN.

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

De verkopers zijn er toe gehouden de hen bekend conventionele 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 verkopers verklaren:

- * zelf geen erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden te hebben gevestigd of toegestaan;

- * dat het goed voor zover zij weten met geen erfdienstbaarheden is bevoordeeld of bezwaard, met uitzondering van de erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden opgenomen in voormelde basisakte verleden voor notaris Philippe Colson te Geel op 28 november 2019, overgeschreven als voormeld.

- * dat hun eigendomstitel geen erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden bevat, behoudens hetgeen dienaangaand letterlijk vermeld wordt in voormelde verkoopakte verleden voor notaris Philippe Colson te Geel op 28 november 2019, overgeschreven als voormeld:

"(...)

Het goed wordt verkocht met alle eventuele gemene muren, hagen, of andere afsluitingen. Het goed wordt verkocht met alle mogelijke erfdienstbaarheden. De verkoper verklaart:

- **geen** erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden gevestigd of toegestaan te hebben met uitzondering van wat bepaald in de statuten;

- dat zijn eigendomstitel(s) **geen** erfdienstbaarheden, noch bijzondere voorwaarden bevat(ten), met uitzondering van wat bepaald:

- ° onder de titel 'ERFDIENSTBAARHEDEN'

- ° in de statuten;

- **geen** kennis te hebben van andere erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper hieromtrent.

ERFDIENSTBAARHEDEN.

De akte verleden voor notaris Modest Moortgat, destijds te Geel, op 14 juli 1977 (waarvan sprake in oorsprong van eigendom) bevat, onder verwijzing naar een akte verleden voor notaris Verbist, destijds te Geel, op

21 november 1939, volgende erfdienstbaarheid, hierna letterlijk hernomen:

"Er zal een eeuwigdurend servituut van wegenis bestaan op een breedte van een meter vanaf de Heidebleomstraat, Westwaarts over kavel 2, alsook Westwaarts over de zes meter twintig centimeters van den hof te Geel, wijk H deel van nummer 219/C/2; heden verkocht aan Antonia Ludovica Blommé echtgenote Alfons Daems aan August Clement Blommé tot aan en in voordeel van kavel één.

De verkoper verklaart dat deze erfdienstbaarheid geen betrekking meer heeft op het goed voorwerp van deze akte.

(...) "

* dat er door hun toedoen geen erfdienstbaarheden door bestemming door de eigenaar zijn ontstaan en dat de voorliggende verkoop zulke erfdienstbaarheid niet tot stand brengt;

* geen weet te hebben van duurzame en zichtbare bouwwerken of een geregelde activiteit op het goed waardoor na verloop van de wettelijke termijn een erfdienstbaarheid door verkrijgende verjaring ten laste van het goed zou kunnen ontstaan.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkopers vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels uit de wet.

SCHADE AAN DE GROND OF ONDERGROND.

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

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

VORDERINGEN TOT VRIJWARING.

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkopers zouden kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die zij voor de werken of constructies aangeworven zouden hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het (oud) Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Verzekeringsattest 10-jarige aansprakelijkheid.

De koper wordt door de notaris gewezen op de wettelijke verplichting van de verkopers om hem een verzekeringsattest te bezorgen met betrekking tot werken die minder dan 10 jaar geleden aan de verkochte woning werden uitgevoerd en waarvoor een omgevingsvergunning tot bouwen werd afgeleverd na 30 juni 2018.

Het betreft een attest tot bewijs van verzekeringsdekking voor schade die betrekking heeft op de soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van de gesloten ruwbouw.

De verkopers verklaren dat **geen** werken werden uitgevoerd waarvoor zij wettelijk verplicht zijn een verzekeringsattest aan de koper te overhandigen.

ROOKMELDERS.

Het goed valt onder de toepassing van het decreet van 10 maart 2017 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.

De eigenaars verklaren dat het te verkopen goed werd **uitgerust met een rookmelder.**

MEDE-EIGENDOM.

a) Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde.

Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom opgemaakt door notaris Philippe Colson te Geel op 28 november 2019, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Turnhout 2 op 4 december 2019 onder referte 77-T-04/12/2019-13633, bevattende de basisakte en het reglement van mede-eigendom.

De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpeijk aan de koper.

Ondergetekende notaris verklaart dat de koper vóór de toewijzing op de hoogte zal gebracht worden van het bestaan en de inhoud van de statuten van mede-eigendom.

Deze documenten zullen bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs aan de koper overhandigd worden.

b) Inlichtingen meegedeeld door de syndicus.

De verkopers verklaren dat er **geen syndicus** is voor het appartementsgebouw waarvan het goed deel uitmaakt. De ondergetekende notaris heeft bijgevolg de formaliteiten voorgeschreven door artikel 3.94, §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek niet kunnen vervullen.

De koper zal tot de aankoop van voormeld onroerend goed over dienen te gaan en zal afzien van alle rechtsmiddelen tegenover de verkopers en de notaris, ondanks het feit dat de informatie vermeld in artikel 3.94 §1 en §2 niet kan bezorgd worden.

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de verkopers en de kandidaat-kopers op het feit dat, overeenkomstig artikel 3.89 van het Burgerlijk Wetboek, iedere mede-eigenaar of iedere belanghebbende het recht heeft om een verzoekschrift in te dienen bij de bevoegde rechter om over te gaan tot de aanstelling van een syndicus. Verder wordt nog gewezen op het feit dat bij gebreke aan een syndicus de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering kan bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

c) Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

De verkopers en de koper zullen, ten aanzien van de mede-eigendom, gehouden zijn tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek, conform het hierna bepaalde.

1. Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de koper en verkopers op onderling op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

Voor de goede orde verklaren de verkopers dat er tot op heden geen werkkapitaal werd opgebouwd en opgevraagd.

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalinbreng.

1.- De koper is gehouden tot het betalen van:

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

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

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

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

De andere lasten zullen door de verkopers gedragen worden.

3. Reservekapitaal

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkopers in het reservekapitaal van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

Dit aandeel zal van geen enkele afrekening tussen de koper en de verkopers het voorwerp uitmaken.

Voor de goede orde verklaren de verkopers dat er tot op heden geen reservekapitaal werd opgebouwd en opgevraagd.

4. Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na het definitief worden van de verkoop ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkopers.

5. Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkopers verklaren zeer goed te weten dat zij ertoe gehouden zijn de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

De verkopers verklaren bovendien zeer goed te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

6. Verklaringen verkopers

De verkopers verklaren dat er door hen **geen** verschuldigde bedragen bekend zijn, noch door henzelf aan de vereniging van mede-eigenaars, noch door de vereniging van mede-eigenaars aan henzelf, noch door de vereniging van mede-eigenaars aan derden, noch door derden aan de gemeenschap van mede-eigenaars.

De verkopers verklaren dat hen **geen** gerechtelijke procedures met betrekking tot de mede-eigendom bekend zijn.

De verkopers verklaren dat er geen syndicus is voor het gebouw waarin het verkochte goed zich bevindt en er nog **geen** algemene vergadering heeft plaatsgevonden.

Verder verklaren de verkopers dat de premie voor de collectieve brandverzekeringspolis wordt betaald door de eigenaar van het appartement op de eerste verdieping, die op zijn beurt de respectieve bijdrage van de andere mede-eigenaars opvraagt.

ZONNEPANELEN - RECLAMEPANELEN - PUBLICITEITSCONTRACT.

*** Reclamepanelen**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** uitgerust is met reclamepanelen en dat er **geen** publiciteitscontracten met derden werden gesloten.

*** Zonnepanelen**

De verkopers verklaren dat op het dak van het verkochte goed zonnepanelen zijn geïnstalleerd die dienstig zijn voor het hierbij verkochte eigendom. Deze zonnepanelen maken integraal deel uit van het verkochte goed.

In voormelde basisakte verleden voor notaris Philippe Colson te Geel op 28 november 2019 werd dienaangaande letterlijk vermeld hetgeen volgt:

" (...)

Bijzondere bepaling 1: de gelijkvloerse kavel zal het privaatief exclusief genot krijgen van het dak en de ruimte boven het dak om daar bijvoorbeeld zonnepanelen met installatie, aircosystemen,... op aan te brengen (ook bijvoorbeeld voor eigendommen in een straal van honderd meter – voor zover technisch mogelijk en stedenbouwkundig toegelaten).

(...) "

De verkopers verklaren dat zij geen groenstroomcertificaten ontvangen voor de zonnepanelen. Zij verklaren ook geen subsidie te hebben ontvangen, waaraan bepaalde voorwaarden waren gekoppeld die de koper eveneens moet respecteren.

De opgewekte energie komt de koper toe vanaf de ingenottreding, nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interessen heeft betaald.

De overdracht van de zonnepanelen is inbegrepen in nagemelde verkoopprijs en zal tot geen verhoging van de prijs aanleiding kunnen geven.

Gelet op de overdracht dienen partijen het Vlaams Energieagentschap onmiddellijk in kennis te stellen van iedere wijziging met betrekking tot de natuurlijke of rechtspersoon die eigenaar is van de zonnepanelen. FLUVIUS legt deze informatieverplichting op als vereiste om het elektriciteitsnet te mogen gebruiken. Hiertoe dient de eigendomsoverdracht en de nieuwe eigenaar te worden gemeld aan Fluvius. Dit kan de koper doen via volgende website: <https://www.fluvius.be/nl/groene-energie/kleine-productie-installatie/zonnepaneleninstallatie-wijzigen/eigendomsoverdracht>.

De verkopers verklaren dat de zonnepanelen voorafgaand hun ingebruikname gekeurd werden, doch **niet** in het bezit te zijn van het keuringsattest (enkel van de schema's).

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN.

1. Stedenbouwkundige toestand.

a) De koper zal al de stedenbouwkundige voorschriften en reglementen dienen na te leven indien hij overgaat tot het bebouwen of verbouwen van het

hierboven beschreven goed, bij gehele of gedeeltelijke onteigening, bij uitvaardiging van een rooilijn inzake voor- of achterbouw of van andere urbanisatievereisten, overheidsbesluiten of reglementen, zonder tussenkomst van de verkopers noch enig verhaal tegen hen om welke reden dan ook.

b) De verkopers verklaren dat:

- aangezien voor (de onbebouwde oppervlakte van) het goed geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden is verleend, noch een stedenbouwkundig attest waaruit blijkt dat een bouwvergunning zou kunnen worden verkregen, geen zekerheid kan worden gegeven over de mogelijkheid om op voormelde oppervlakte te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt;

- zij zelf geen constructies hebben opgericht waarvoor een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen diende te worden bekomen;

- bij hun weten inzake het goed geen bouwovertradingen bestaan en geen processen-verbaal van bouwovertradingen werden opgemaakt door de bevoegde overheden.

c) Verder verklaren de verkopers, op basis van de beschikbare gegevens, overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening dat:

1) voor de goederen volgende stedenbouwkundige vergunningen zijn uitgereikt:

- de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel op 21 april 1958 met dossiernummer "13008_1958_00000165" en met gemeentelijk dossiernummer "01642" voor het verbouwen van/tot of uitbreiden van eengezinswoning;

- de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel op 28 november 1977 met dossiernummer "13008_1977_250" en met gemeentelijk dossiernummer "06931" voor het oprichten van een winkel en appartementen.

Het goed wordt overgedragen zoals het beschreven is in voormelde statutenakte van het gebouw.

Ondergetekende notaris neemt deze omschrijving voor juist aan, onder voorbehoud van controle van

overeenstemming van de statutenakte met wat werd vergund en wat werd gebouwd.

2) de stedenbouwkundige bestemming overeenkomstig het gewestplan 'Herentals-Mol', goedgekeurd op 28 juli 1978, **woongebied** is.

Het goed is tevens gelegen in:

- het Bijzonder Plan van Aanleg "Nieuwstraat", goedgekeurd op 7 maart 2005, met stedenbouwkundige voorschriften: strook voor hoofdgebouwen;

- het Provinciaal Ruimte- en uitvoeringsplan "Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Geel", goedgekeurd op 10 april 2012. Dit plan legt geen bestemming/voorschriften vast die van toepassing zijn op dit perceel;

- het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Kernversterking", scoping op 24/01/2025.

3) het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en ook geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4) voor het goed geen voorkeepsrecht geldt zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5) er geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd voor het goed en er bijgevolg geen lasten en voorwaarden ter zake opgelegd werden;

6) het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit in het kader van artikel 62, 2° van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

7) het goed niet gelegen is in watergevoelig openruimtegebied, overeenkomstig de bepalingen van artikel 5.6.8, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Verder wordt in gemeld stedenbouwkundig uittreksel gemeld dat:

- er voor het goed een milieuvergunning werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel op 9 januari 1978, met dossiernummer "19778" en met referentienummer

"1977/A/03179" en dat deze milieuvergunning vervallen is;

- het goed gelegen is in een vastgestelde archeologische zone "Historische stadskern van Geel";
- het goed gelegen is in het zoneringsplan met bestemming "centraal gebied";

De koper wordt gewezen op de inhoud van artikel 4.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

d) Het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel heeft een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd via het Vastgoedinformatieplatform (VIP) op 27 juli 2026.

Ondergetekende notaris verklaart dat de koper vóór de toewijzing op de hoogte zal gebracht worden van het bestaan en de inhoud van dit stedenbouwkundig uittreksel, dat bij de ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijs aan de koper overhandigd zal worden.

1. Conform artikel 7.6.4 Vlaamse codex ruimtelijke ordening bevestigt ondergetekende notaris dat de stad Geel, waarin de goederen gelegen zijn, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

2. Conform artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening bevestigt ondergetekende notaris dat, voor zoveel dit kon worden nagegaan, er voor de goederen geen andere meldingen werden teruggevonden inzake afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen dan deze die gemeld werden door het stadsbestuur in voormeld uittreksel.

e) De notaris en de verkopers staan niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. Of er voor het verkochte goed al dan niet een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op het verkochte goed allemaal vergund zijn noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. De notaris staat niet in voor deze implicaties. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan. De verkopers bieden geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

De koper wordt erop gewezen dat het belangrijk is om in de mate van het mogelijke ook zelf na te gaan of voorschreven eigendom wel volledig in overeenstemming is met de bestaande vergunningen en wetgeving. Hij kan zich hiervoor rechtstreeks wenden tot de dienst stedenbouw

(omgeving) van de stad waarin het eigendom gelegen is om inzage te vragen van de afgeleverde vergunningen en bijbehorende plannen. De verkopers zijn immers niet noodzakelijk op de hoogte van stedenbouwkundige overtredingen die werden begaan vóór zij zelf eigenaar werden van het goed, en de notaris gaat enkel voort op de informatie die haar door die stedenbouwkundige dienst van de stad wordt bezorgd; stedenbouwkundige dienst die vaak helemaal niet op de hoogte is van het bestaan van stedenbouwkundige overtredingen.

2. Wonen in eigen streek.

Het eigendom is **niet** gelegen in een stad waar het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 tot uitvoering van het decreet van 23 juni 2023 over "Wonen in eigen streek" (B.S. 17 januari 2024) van toepassing is.

3. Bosdecreet van 13 juni 1990.

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

4. Overstromingen – Integraal Waterbeleid.

a) Ondergetekende notaris verklaart, in navolging van het Koninklijk besluit tot afbakening van de risicozones bedoeld in artikel 129, § 1, van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, op basis van de beschikbare gegevens, dat het goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

b) Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018 verklaart ondergetekende notaris, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten, dat het goed:

- met betrekking tot de overstromingsgevoeligheid volgens het overstromingsrapport volgende scores krijgt: **perceelscore B** = kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering; **gebouwscore B** = kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

- **niet** gelegen is in signaalgebieden.

c) De verkopers verklaren dat het onroerend goed bij hun weten **nooit** is overstroomd.

d) De verkopers verklaren dat er **geen** recent (minder dan één jaar oud) overstromingsattest werd opgemaakt. Dit is een attest opgemaakt door een bevoegde deskundige om de P-score en G-score te actualiseren op basis van de gebouwkenmerken, de bouwwijze of de genomen maatregelen voor de bescherming tegen overstromingen.

5. Vlaamse Codex Wonen - voorkooprechten.

a) De koper zal worden ingelicht over de toepasselijke bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen inzake het conformiteitsattest ingevolge het decreet van de Vlaamse Gemeenschap van 15 juli 1997.

b) Volgens verklaring van verkopers en uit de opzoeking op het e-voorkooploket op heden, 12 augustus 2026, blijkt dat voor het goed het voorkooprecht Vlaamse Codex Wonen **niet** van toepassing is, daar het:

- hier niet gaat om een goed opgenomen in een inventaris van leegstaande en/of verkrotte woningen;

- geen woning betreft waaraan een sociale huisvestingsmaatschappij, de gemeente of het "Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW)" renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken heeft uitgevoerd in het raam van hun sociaal beheersrecht;

- geen woning betreft, die niet gesloopt werd binnen de door de overheid opgelegde termijn;

- geen perceel betreft, bestemd voor woningbouw, gelegen in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.

c) Uit zelfde opzoeking op het e-voorkooploket blijkt dat er **geen** decretale voorkooprechten van toepassing zijn voor het goed.

6. Kaderdecreet Handhaving - Raadpleging Maatregelenregister.

De notaris consulteerde op 9 juli 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.

7. Register van herstellvorderingen.

Ondergetekende notaris heeft op heden, 12 augustus 2026, het register van herstellvorderingen geraadpleegd, overeenkomstig de bepalingen van artikel 3.44 §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat **geen** informatie over het goed.

8. Bescherming.

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 6.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet verklaren de verkopers dat het goed **niet** is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, de landschapsatlas of de inventaris landschappelijk erfgoed. Zij verklaren hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Het goed maakt wel deel uit van de historische stadskern van Geel (vastgesteld sinds 19 februari 2016 tot heden) dat opgenomen werd in de inventaris van archeologische zones.

De koper wordt gewezen op de rechtsgevolgen van deze inventarisatie die terug te vinden zijn in hoofdstuk 4 van het Decreet Onroerend Erfgoed van 12 juli 2013.

9. Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM).

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be/ blijkt dat het verkochte goed **niet** gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er **geen** wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

10. Bepalingen in verband met de bodemtoestand.

Overeenkomstig het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van 27 oktober 2006, werd voor het goed een bodemattest aangevraagd bij de OVAM; het werd afgeleverd op 9 juli 2026 en vermeldt wat volgt:

"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 risicoground is.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen

Er zijn geen gebruikadviezen of gebruiksbepalingen 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."

Wat dat betreft verklaren de verkopers bovendien:

- dat er op voormeld goed, bij hun weten, geen risico-inrichting gevestigd is of was, opgenomen in bijlage 1 van VLAREBO of bijlage 1 van VLAREM I (kolom 8) en zoals bedoeld in artikel 2 van voormeld decreet;

- dat in het verkochte goed, noch in de als gemeenschappelijk te beschouwen delen van het gebouw, noch op de grond waarop de mede-eigendom gevestigd is, een inrichting wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op één van de lijsten van de inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet;

- dat de koper vóór de toewijzing zal ingelicht worden over de inhoud van voormeld bodemattest;

- dat op heden geen oriënterend bodemonderzoek heeft plaats gehad;

- geen kennis te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover deze verklaringen door de verkopers te goeder trouw werden afgelegd, zullen de verkopers ter zake tot geen vrijwaring gehouden zijn.

Ondergetekende notaris wijst de koper er echter 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 bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

Ondergetekende notaris verklaart dat de bepalingen omtrent overdrachten zoals opgenomen in het Bodemdecreet werden nageleefd.

11. Asbestinventarisatetest.

Privatieve kavel.

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

De verkopers beschikken hiervoor over een asbestinventarisatetest met attestnummer: 20260723-000026.000, afgeleverd door de heer Frank Pattheeuw (DES-C78FT) op 23 juli 2026 (onbeperkt geldig, tenzij de toestand wijzigt).

Ondergetekende notaris verklaart dat de koper vóór de toewijzing op de hoogte zal gebracht worden van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest, dat onmiddellijk na de ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijs aan de koper overhandigd zal worden.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 Asbestmaterialen; 0 Beperkingen; 0

Uitsluitingen"

De verkopers verklaren dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

De verkopers verklaren geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

Gemeenschappelijke delen.

De verkopers verklaren dat de Vereniging van Mede-eigenaars nog **geen** asbestinventarisatetest voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw liet opmaken en dat dus geen kopie van het asbestinventarisatetest gemeenschappelijke delen kan worden bezorgd.

De koper wordt erop gewezen dat dit asbestinventarisatetest voor de gemeenschappelijke delen verplicht aanwezig moet zijn vanaf 31 december 2026. De koper zal als mede-eigenaar moeten bijdragen in de kosten daarvan.

12. Particuliere stookolietanks.

Privatieve kavel.

De verkopers verklaren dat in het verkochte onroerend goed een ondergrondse stookolietank aanwezig was.

De verkopers verklaren verder dat deze **stookolietank gereinigd werd en opgevuld werd met zuiver wit zand** volgens de regels van de kunst, zoals ook blijkt uit het attest afgeleverd op 19 december 2019 door de besloten vennootschap "Sun Calor", met zetel te 2400 Mol, Haverstraat 14 en ondernemingsnummer 0407.163.537.

Gemeenschappelijke delen.

De verkopers verklaren dat er in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waarvan het verkochte goed deel uitmaakt noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

13. Elektrische installatie.

De verkopers verklaren dat het voorwerp van deze verkoop **geen wooneenheid** is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische installaties (AREI) en dat dus **geen** keuring van de elektrische installatie aan de koper overhandigd dient te worden.

In een verslag van 17 februari 2021 werd door de vereniging zonder winstoogmerk "ACA", met zetel te 8800 Roeselare, Meensesteenweg 338 en ondernemingsnummer 0811.407.869, vastgesteld dat de elektrische installatie voldoet aan de voorschriften van het AREI. De verkopers verklaren dat zij sinds deze laatste keuring geen

belangrijke wijzigingen aan de elektrische installatie hebben uitgevoerd.

De koper zal een kopie van deze keuring van de elektrische installatie ontvangen na ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijs.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de eigenaar het dossier van de elektrische installatie in zijn bezit moet houden en dat voormelde keuring ondertussen niet meer geldig is gezien een niet-huishoudelijke installatie binnen 5 jaar na de laatste volledige keuring opnieuw gekeurd moet worden. De koper zal het nodige moeten doen voor de herkeuring van de elektrische installatie.

14. Energieprestatiebeheer.

Privatieve kavel.

De verkopers verklaren dat:

- het goed geen residentiële of industriële bestemming heeft.
- de bruikbare vloeroppervlakte van het goed niet groter is dan 500m².

Voor de verkoop is bijgevolg een EPC "kleine niet-residentiële gebouwen" verplicht.

Een EPC werd opgemaakt op 3 maart 2026 met certificaatnummer 20260303-0003815329-KNR-1, **met label B.**

Ondergetekende notaris verklaart dat de koper vóór de toewijzing op de hoogte zal worden gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat, dat onmiddellijk na de ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijs aan de koper overhandigd zal worden.

Gemeenschappelijke delen.

De verkopers verklaren dat de Vereniging van Mede-eigenaars voor het gebouw nog **geen** EPC gemeenschappelijke delen liet opmaken en dat zij de koper dus geen kopie van het EPC gemeenschappelijke delen hebben bezorgd.

De koper wordt erop gewezen dat dit EPC verplicht aanwezig moet zijn. De Vereniging van Mede-eigenaars kan beboet worden aangezien het EPC gemeenschappelijke delen nog niet is opgemaakt. De koper zal als mede-eigenaar moeten bijdragen in de kosten van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

15. Renovatieplicht

Het goed is een niet-residentiële bouweenheid.

De verkopers verklaren dat door deze overdracht **geen renovatieplicht ontstaat wat betreft het energielabel** aangezien het goed een EPC-score van D of beter heeft.

De koper mag de in het EPC vermelde installaties of constructies slechts vervangen, voor zover die wijzigingen of vervangingen elk op zich minstens dezelfde prestaties leveren die in het EPC of haar bijlagen vermeld worden.

De koper **wordt er bovendien op gewezen dat het goed binnen zes jaar vanaf vandaag aan de volgende minimale energieprestatieniveaus moet voldoen, in de mate daarin op heden nog niet voldaan is:**

1. als voor dakisolatie op vandaag de minimale R-waarde van 0,75 m²K/W niet gehaald wordt, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m²K geplaatst
2. enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m²K
3. centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die op vandaag ouder dan vijftien jaar zijn, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden
4. Koelinstallaties die op vandaag ouder zijn dan vijftien jaar en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen

Binnen zes jaar vanaf vandaag moet een nieuw EPC niet-residentiële gebouwen zijn opgemaakt waaruit blijkt dat aan voorgaande minimale energieprestatieniveaus werd voldaan.

De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

De koper wordt erop gewezen dat ook los van de overdracht bepaalde renovatieverplichtingen kunnen gelden.

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 of het goed opsplitst of samenvoegt met een ander goed.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar <https://www.vlaanderen.be/veka> of een energiedeskundige.

16. Heffing op leegstand en verwaarlozing van gebouwen en woningen.

De verkopers verklaren:

a) dat het onroerend goed **niet** staat op een inventaris inzake heffing op leegstand en verwaarlozing van gebouwen en woningen;

b) dat zij **niet** werden verwittigd of door een administratieve akte werden gewaarschuwd dat het pand behoudens gegronde betwistingen, op de inventaris zal worden gezet.

17. Koninklijk besluit betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen.

Op vraag van de notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt verkoper **ontkennend**, en bevestigt hij dat er aan deze eigendommen sinds 1 mei 2001 **geen** werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

De verkopers verklaren in dit kader dat de ramen werden vervangen, airco werd geplaatst en de elektriciteit werd vernieuwd. Zij verbinden zich ertoe de facturen en andere technische informatie die ter beschikking is, aan de kopers te zullen overhandigen bij de toewijzing.

Voor het geval de koper in de toekomst werken zou uitvoeren aan het goed, zelfs zonder betrokkenheid van enige aannemer, wordt hij er alvast op gewezen dat er best altijd zo gedetailleerd mogelijke sporen bewaard worden (foto's, schetsen, plannen, schema's enzoverder).

HYPOTHECAIRE TOESTAND.

Het goed 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.

PANDWET.

Na ingelicht te zijn geweest door ondergetekende notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaren de verkopers dat:

- * er zich in of op het verkochte eigendom geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;

- * er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het hierbij verkochte eigendom die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

OVERDRACHT VAN RISICO'S - VERZEKERINGEN.

De koper wordt erop gewezen dat hij verplicht is onmiddellijk het nodige te doen om zich aan te sluiten bij de bestaande blokpolis geldend voor het gehele gebouw, één en ander conform de bepalingen van meergenoemde statutenakte en in uitvoering daarvan regelmatig getroffen beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Voor de verzekering van de inboedel zal de koper zelf zorg moeten dragen.

ABONNEMENTEN WATER, GAS, ELEKTRICITEIT.

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, 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 verkopers hiervoor niet meer kunnen aangesproken worden.

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.

De koper zal op 1 januari van het jaar dat volgt op de dag van de definitieve toewijzing bedoelde heffing(en) verschuldigd zijn, los van de wettelijke mogelijkheden die hij heeft met het oog op het bekomen van een schorsing of vrijstelling van de heffing(en) in zijn hoofde en voor de eventuele doorhaling van het verkochte goed op het register.

Onroerende voorheffing.

In aanvulling op de algemene verkoopsvoorwaarden wordt bepaald dat de koper zijn aandeel in de onroerende voorheffing over het lopende jaar betaalt vanaf de eerste van de maand volgend op het definitief geworden zijn van de toewijzing.

B. 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 bidder, 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:

a) de verkoop opschorten;
b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
c) 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 bidders zich hiertegen kunnen verzetten;

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);

f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) 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.

i) 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.

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 einduur, bieden. Indien er door deze bidders 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 bidder 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 bidder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bidder 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.

Vorrang van automatische biedingen.

De automatische biedingen hebben altijd vorrang 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 bidders het automatische biedsysteem gebruiken, gaat de vorrang 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 vorrangsregel 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 vorrangsregel 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 5 hoogste (en verschillende) bidders 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 bidders 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 bidder 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 instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bidder 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 bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

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

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

- *een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van zijn weerhouden bod, met als **minimum 5.000 € (vijfduizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (dit is één van de vijf hoogste bidders).

- *een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum 5.000 € (vijfduizend euro)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bidder 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 **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum 5.000 € (vijfduizend euro)**.

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 art. 1193 of 1587 Ger.W., 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 instrumenterende 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.

Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden 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 koopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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 bieter moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de sluiting 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 is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. **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 vijftenvijftig 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 andere 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 zoals 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 nalatigheidsinteressen 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.

Nalatigheidsinteressen.

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.

Ontbinding van de verkoop: 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.

Nieuwe verkoop - Herveiling bij rouwkoop: 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 clauses van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploit 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 clauses 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, 1^e lid, 2^o 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 tussenkommende 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.

C. 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.

(...).

Bevestiging identiteit.

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

Recht op geschriften.

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 5 augustus 2026 en geen integrale voorlezing te verlangen.

Overheidstegemoetkomingen.

De koper wordt gewezen op het bestaan van een overzicht en de basisvoorwaarden van de gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting energie,

premies, belastingverminderingen, verbouwingen en subsidies via de site www.duurzaamwonen.be.

De koper moet zelf nagaan of hij in aanmerking komt voor deze tegemoetkomingen en hij moet ze desgevallend zelf aanvragen, zonder tussenkomst van de verkoper.

Afschrift.

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig jaar in bewaring bij de minuuthoudende notaris.

Ondergetekende notaris heeft aan partijen uitgelegd dat zij deze akte elektronisch (online) kunnen raadplegen, hetzij via www.naban.be, hetzij via <https://www.notaris.be/mijn-akten-en-gegevens>, hetzij via www.izimi.be.

De notaris wijst partijen op het feit dat dit afschrift een authentiek karakter heeft en aldus dezelfde bewijswaarde als een per post of e-mail door de notaris ondertekend en verzonden afschrift.

Op eerste verzoek (doch pas na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten) kan een digitaal of papieren afschrift afgeleverd worden.

WAARVAN PROCES-VERBAAL,

Opgesteld op mijn kantoor te Laakdal (Veerle), op hogervermelde datum, en na gedeeltelijke voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper, hier aanwezig of vertegenwoordigd als gezegd, samen met de tussenkomende lasthebster en mij, notaris, getekend.