

MINUUT

met

aangehechte stukken

1^e uitgifte afgeleverd

Doss.: ****

REP.NR.: 2026/

AKTE DD.: 14/10/2026

Kant. RZ.: Tongeren 1

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

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

Hierna onveranderd "**de verzoeker**" en/of "**de verkoper**" genoemd.

VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP

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

Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom

STAD TONGEREN-BORGLOON – Tweede afdeling - KONINKSEM

Een perceel grond, gelegen ter plaatse genaamd "HET KWAEDVELDJE", volgens recent kadastraal uittreksel gekend onder **sectie B, nummer 0537BP0000**, voor een oppervlakte van één hectare zes are twintig centiare (01ha 06a 20ca), met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van achtenzeventig euro (78,00 EUR).

Hierna "het goed" genoemd.

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

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

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

EIGENDOMS-OORSPRONG

Procedure – bekendmaking

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

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

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

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

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

Modaliteiten van de verkoopprocedure

Het te koop aangeboden goed betreft een perceel grond, gelegen te Koninksem, volgens kadaster gekend sectie B, nummer 0537BP0000, ter plaatse genaamd "HET KWAEDVELDJE", met een oppervlakte van één hectare zes are twintig centiare (1ha 06a 20ca).

Volgens het gewestplan is het perceel gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en natuurgebied. Het perceel is gelegen binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), meer bepaald als Grote Eenheid Natuur (GEN) in het gebied "De Jekervallei". Aan deze ligging zijn de rechtsgevolgen en beschermingsvoorschriften verbonden zoals bepaald in het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu. Het perceel maakt geen deel uit van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

Het perceel is verpacht.

De verkoop geschiedt onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening of geldige overdracht van het recht van voorkoop van de pachter overeenkomstig het Vlaams Pachtdecreet.

De minimum te bieden prijs bedraagt **VIERENZESTIGDUIZEND EURO (€ 64.000,00)**.

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

Notariskantoor Rembert VAN BAEL – Cathérine GIELEN

Graanmarkt 1

3700 Tongeren-Borgloon

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

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

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

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

De bieder verbindt zich ertoe het perceel aan te kopen tegen de door hem geboden prijs indien zijn bod het hoogste regelmatige bod is, minstens gelijk is aan de minimum te bieden prijs en de verkoper dit bod aanvaardt, dit alles onder de hiervoor vermelde opschortende voorwaarde betreffende het recht van voorkoop van de pachter.

Indien tijdig minstens één regelmatig bod werd uitgebracht dat minstens gelijk is aan de minimum te bieden prijs en de verkoper het hoogste regelmatige bod aanvaardt, zal het recht van voorkoop van de pachter worden aangeboden en afgehandeld overeenkomstig de ter zake geldende wettelijke bepalingen.

Indien de pachter zijn recht van voorkoop niet uitoefent en dit evenmin geldig overdraagt overeenkomstig het Vlaams Pachtdecreet, wordt de hoogste regelmatige bieder wiens bod door de verkoper werd aanvaard, uitgenodigd voor het verlijden van de notariële verkoopakte.

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

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

VERKOOPSVORWAARDEN

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

Staat van het goed

Het beschreven onroerend goed wordt verkocht :

1. in de staat en op de plaats waar het zich bevindt bij de ingenottreding door de koper;
2. De koper dient alle erfdienstbaarheden te respecteren waarbij het haar vrijstaat de ene uit te oefenen of zich tegen andere te verweren en te verzetten, doch dit alles op haar uitsluitelijke last en risico, zonder verantwoordelijkheid van de verkoper.

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

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

Gemeenheden

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

Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

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

Genot – Gebruik

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

Het goed is verpacht.

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

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

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

- a) het recht van voorkeur voor de Vlaamse Grondenbank (voortvloeiend uit hoofdstuk VI/1 van het decreet betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en hoofdstuk 3, afdeling 6 van het decreet betreffende de landinrichting);
- b) het voorkooprecht van de pachter (artikel 59 jo. 60-68 Vlaams Pachtdecreet van 13 oktober 2023).

Er werden ondergetekende notaris verder geen andere voorkooprechten ter kennis gebracht.

Het voorkeurrecht van de Vlaamse Grondenbank werd aangeboden bij aangetekende brief de dato 14 juli 2026. Bij schrijven de dato 28 juli 2026 heeft de Vlaamse Landmaatschappij bevestigd dat zij haar voorkeurrecht ten aanzien van voorschreven goed niet wenst uit te oefenen.

Voor zover de op voorschreven goed betrekking hebbende voorkeur- en voorkooprechten tegenstelbaar zijn, geschiedt de verkoop onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van de toepasselijke voorkeur- en voorkooprechten, onverminderd de mogelijkheid tot geldige overdracht van het voorkooprecht van de pachter overeenkomstig het Vlaams Pachtdecreet.

Erfdienstbaarheden

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

De verkoper is ertoe gehouden de haar bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor wat betreft het bestaan van eventuele

andere erfdienstbaarheden, die zij zal moeten dulden, zelfs als geen der partijen ze kende.

In dit verband wordt door de verkoper medegedeeld dat zij geen erfdienstbaarheden heeft gevestigd noch heeft toegestaan ten voor- of ten nadele van voorschreven goed, dat zij geen kennis heeft nopens het bestaan van erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden, behoudens een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut, namelijk "Gemeenteweg op private eigendom, Chemin nr. 17".

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Administratieve bepalingen

1. Stedenbouw

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

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

De verkoper verklaart dat voorschreven goed, voor zover haar bekend en blijkens de beschikbare stedenbouwkundige inlichtingen, niet getroffen is door een vastgesteld rooilijnplan.

Blijkens raadpleging van de databank van het Agentschap Onroerend Erfgoed is voorschreven goed niet opgenomen in de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed of de inventaris van landschappelijk erfgoed. Voorschreven goed is wel begrepen in het onroerenderfgoedrichtplan 'Haspengouw en Voeren – Hoogstamboomgaarden'. De verkoper verklaart dat er geen proces-verbaal werd opgemaakt voor inbreuken of misdrijven op het Onroerenderfgoeddecreet en dat er in dat verband geen herstelmaatregelen opgelegd werden.

Kaderdecreet Vlaamse Handhaving – Raadpleging Maatregelen-register

De ondergetekende minuuthoudende notaris consulteerde voor het goed dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige verkoping op 12/07/2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

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

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

Voor werken die de koper zou wensen uit te voeren, dient zij zich te gedragen naar de reglementen die door de bevoegde overheden voorgeschreven zijn of worden, zonder enige verantwoordelijkheid van de verkoper en de notaris ter zake, derwijze dat zij geenszins zouden kunnen verontrust worden uit dien hoofde.

Behoudens:

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

2. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

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

De verkoper legt het stedenbouwkundig uittreksel voor afgeleverd door de stad Tongeren-Borgloon op 16 juli 2026. Het stedenbouwkundig uittreksel zal gedurende de publiciteitsperiode ter beschikking worden gesteld van de kandidaat-kopers op de website www.notarisvanbael.be. Iedere bieder wordt aldus vóór het uitbrengen van zijn bod in de mogelijkheid gesteld hiervan kennis te nemen. Door het uitbrengen van een bod verklaart de bieder kennis te hebben genomen van de inhoud ervan.

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

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

- voorschreven goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met een voorkeepsrecht;
 - voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeepsbesluit of een projectbesluit;
 - er voor voorschreven goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
 - voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.
- Uit de verkregen stedenbouwkundige inlichtingen van de stad Tongeren-Borgloon de dato 16 juli 2026 is tevens gebleken dat:
- voorschreven goed begrepen is in het ruil- of herverkavelingsplan 'RUTTEN' – RVK10046, goedgekeurd op 22 december 1993;
 - voorschreven goed begrepen is in VEN en IVON gebied 'De Jekervallei' met bestemming: Grote Eenheid Natuur. De koper dient de rechtsgevolgen en beschermingsvoorschriften verbonden aan deze ligging, zoals bepaald in het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, te eerbiedigen. Ondergetekende notaris wijst erop dat deze ligging beperkingen kan meebrengen ten aanzien van handelingen die wijzigingen aan de natuur, de vegetatie, het reliëf of de waterhuishouding van het goed tot gevolg hebben.
 - op voorschreven goed een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut rust, met name 'Gemeenteweg op private eigendom, Chemin nr. 17'.

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

II. Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van partijen op **artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**, dat luidt als volgt :

"Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

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

a) het optrekken of plaatsen van een constructie,

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

c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;

2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;

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

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

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

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

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,

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

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

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

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

9° een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen.”

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

3. Vlaams Bosdecreet

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

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

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

- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare.

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

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

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

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

4. Bodemdecreet

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

4.2. Het bodemattest, afgeleverd door de OVAM op 12 juli 2026, met kenmerk 20260474345, zal gedurende de publiciteitsperiode ter beschikking worden gesteld van de kandidaat-kopers op de website www.notarisvanbael.be. Iedere bieder wordt aldus vóór het uitbrengen van zijn bod in de mogelijkheid gesteld kennis te nemen van de inhoud van dit bodemattest. Door het uitbrengen van een bod verklaart de bieder kennis te hebben genomen van de inhoud ervan.

De inhoud van het bodemattest luidt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

4.3. De verkoper verklaart, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermeld bodemattest, met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopende partij of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen. Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de kopende partij de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart zij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

4.4. De notaris wijst er verder op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

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

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

bepalingen van het Bodemdecreet.

5. Waterparagraaf – Overstromingsinformatie

5.1. Risicozone voor overstromingen

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

5.2. Overstromingsrapport – informatieplicht

Blijkens voormelde opzoeking:

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

De bestaande perceels- en gebouwscores hebben volgende betekenis: score A: geen overstroming gemodelleerd; score B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering; score C: kleine kans op overstromingen; score D: middelgrote kans op overstromingen.

5.3. Verklaring van de verkoper

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

6. Stookolietank(s)

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

7. Pandregister

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

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

8. Hypothecaire toestand

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

9. Overdracht van risico's

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

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

10. Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf haar ingenottreding (tenzij de wet haar er eerder toe verplicht), de eventueel bestaande abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op haar naam overnemen of,

indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Zij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

11. 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 de authentieke verkoopakte.

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.

12. Notariële verkoopakte

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

13. Betaling Prijs en Kosten

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

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

De **verkoper** betaalt volgende kosten:

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

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

14. Fiscale verklaringen

Registratiebelasting

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

Ondergetekende notaris wijst in dit verband inzonderheid op artikel 2.9.4.2.15 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, dat onder de daarin bepaalde voorwaarden voorziet in een verkooprecht van tien procent (10%) voor de verkoop van onbebouwde onroerende goederen die stedenbouwkundig uitsluitend en volledig bestemd zijn voor landbouw of die uitsluitend en volledig gelegen zijn in de categorie gebiedsaanduiding landbouw of een subcategorie daarvan. De notaris doet in het kader van onderhavige verkoopsvoorwaarden geen uitspraak over de toepasselijkheid van voormeld tarief op de uiteindelijke verkoop. De uiteindelijke beoordeling en toepassing van het verschuldigde tarief komt toe aan de Vlaamse Belastingdienst.

Tekortschatting en prijsbewimpeling

Ondergetekende notaris wijst de partijen op de bepalingen van de Vlaamse Codex Fiscaliteit inzake tekortschatting en prijsbewimpeling en

geeft inzonderheid toelichting bij de artikelen 3.18.0.0.13, 3.18.0.0.14 en 3.4.7.0.6 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

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

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

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

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

Bevestiging van identiteit

Ondergetekende notaris, bewaarder van de minuut, bevestigt:

- a) dat de identiteit van comparanten hem werd aangetoond aan de hand van de hierboven vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen;
- b) dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de natuurlijke personen die in onderhavige akte verschijnen, alsook de benaming, rechtsvorm, datum van de oprichtingsakte, plaats van de zetel en het ondernemingsnummer van de rechtspersoon die in onderhavige akte verschijnt, overeenkomen met de vermeldingen in deze akte en dit op zicht van uittreksels uit het rijksregister en de Kruispuntbank van Ondernemingen.

RECHT OP GESCHRIFTEN

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL

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

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