

MINUUT

met

aangehechte stukken

1^e uitgifte afgeleverd

Doss.: *****

REP.NR.: *****

AKTE DD.: *****

Kant. RZ.: Tongeren 1

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

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

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

VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP

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

Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom

**STAD TONGEREN-BORGLOON – Achtste afdeling – TONGEREN –
Achtste afdeling**

Een woning, op en met grond en alle aanhorigheden gelegen Neremweg 39, volgens titel en recent kadastraal uittreksel gekend onder **sectie B, nummer 0090C4P0000**, voor een oppervlakte van vijfendertig centiare (35ca), met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van driehonderdzesentwintig euro (326,00 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.

EIGENDOMSOORSPRONG

Procedure – bekendmaking

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

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

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

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

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

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

Modaliteiten van de verkoopprocedure

Het te koop aangeboden goed betreft een woning, gelegen te Tongeren-Borgloon (Tongeren), Neremweg 39, volgens kadaster gekend onder sectie B, nummer 0090C4P0000.

Het betreft een woning uit het begin van de 20ste eeuw. De woning wordt gekenmerkt door een ondergemiddelde afwerkingsgraad en is zeer beperkt uitgerust op het vlak van technieken en voorzieningen. De inrichting is bovendien gedateerd, waardoor een grondige renovatie noodzakelijk is.

Het pand is gelegen op een perceel van slechts circa 35 m², wat resulteert in een zeer compacte en minimalistische woonentiteit, met enkel een beperkt koertje aan de achterzijde.

Volgens het gewestplan is het goed gelegen in woongebied.

De minimum te bieden prijs bedraagt **ZEVENENVEERTIGDUIZEND EURO (€ 47.000,00)**.

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 bidder ondubbelzinnig te vermelden en dient door de bidder of zijn bevoegde vertegenwoordiger voor akkoord te worden ondertekend.

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

Aanvaarding van het bod – Totstandkoming van de verkoop

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

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

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

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

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

Kantooruren

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

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

VERKOOPSVORWAARDEN

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

Staat van het goed

Het beschreven onroerend goed wordt verkocht :

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

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

Elk verschil in oppervlakte zelfs als het meer dan één/twintigste bedraagt maakt verlies of winst uit voor de koper zonder dat er uit dien hoofde enige

rechtsvordering kan ingesteld worden noch door de koper noch door de verkoper.

Gemeenheden

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

Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

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

Genot – Gebruik

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

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

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

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

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

Erfdienstbaarheden

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

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

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

Schade aan de grond of ondergrond

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

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin dit zich bevindt, zonder verhaal

tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

Administratieve bepalingen

1. Stedenbouw

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

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

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

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed of de vastgestelde inventaris van landschappelijk erfgoed. Voorschreven goed is wel begrepen in het onroerenderfgoedrichtplan 'Haspengouw en Voeren – Hoogstamboomgaarden'. Ondergetekende notaris bevestigt deze informatie op basis van een opzoeking die hij heeft verricht in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld. De verkoper verklaart dat er geen proces-verbaal werd opgemaakt voor inbreuken of misdrijven op het Onroerenderfgoeddecreet en dat er in dat verband geen herstelmaatregelen opgelegd werden.

Kaderdecreet Vlaamse Handhaving – Raadpleging Maatregelen-register

De ondergetekende minuuthoudende notaris consulteerde voor het goed dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige verkoping op 05/08/2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

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

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

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

Behoudens:

- voorlegging van een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een vergunning zou kunnen worden verkregen;
 - de garanties die voortvloeien uit een eventuele geldige niet-vervallen verkavelingsvergunning;
 - of de garanties die voortvloeien uit een eventuele geldige niet-vervallen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;
- kan er geen zekerheid gegeven worden omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die

voor bewoning gebruikt kan worden. In geen geval mag een gebouw of een dergelijke inrichting opgericht worden zonder voorafgaande vergunning. Hetzelfde geldt eveneens voor vergunningsplichtige verbouwings- of veranderingswerken.

2. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

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

De verkoper legt het stedenbouwkundig uittreksel voor afgeleverd door de stad Tongeren-Borgloon op 17 augustus 2026. Het stedenbouwkundig uittreksel zal gedurende de publiciteitsperiode ter beschikking worden gesteld van de kandidaat-kopers op de website www.notarisvanbael.be. Iedere bieder wordt aldus vóór het uitbrengen van zijn bod in de mogelijkheid gesteld hiervan kennis te nemen. Door het uitbrengen van een bod verklaart de bieder kennis te hebben genomen van de inhoud ervan.

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

- voor voorschreven goed geen stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor vergunningsplichtige handelingen werden uitgereikt;
 - de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven goed volgens het plannenregister “**woongebieden**” is, zoals vastgelegd in het origineel gewestplan St-Truiden-Tongeren de dato 5 april 1977;
 - voorschreven goed niet gelegen is in een zone met voorkooprecht zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
 - zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en het maatregelenregister, voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
 - voorschreven goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met een voorkooprecht;
 - voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
 - er voor voorschreven goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
 - voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.
- Uit de verkregen stedenbouwkundige inlichtingen van de stad Tongeren-Borgloon de dato 17 augustus 2026 is tevens gebleken dat:
- voorschreven goed begrepen is in het provinciaal ruimte- en uitvoeringsplan ‘KSG Tongeren’ (RUP_70000_213_15001_00001), definitief vastgesteld op 21 oktober 2015, met stedenbouwkundige

voorschriften: afbakeningslijn structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Tongeren;

- voorschreven goed begrepen is in een zoneringsplan met bestemming 'Centraal gebied'.

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

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

"Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

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

a) het optrekken of plaatsen van een constructie,

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

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

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

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

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

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

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,

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

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

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

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

9° een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen."

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

3. Vlaams Bosdecreet

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

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- Bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.
- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare.
- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit Vlaamse Regering van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.
- De verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

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

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

4. Bodemdecreet

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

4.2. Het bodemattest, afgeleverd door de OVAM op 5 augustus 2026, met kenmerk 20260520240, zal gedurende de publiciteitsperiode ter beschikking worden gesteld van de kandidaat-kopers op de website www.notarisvanbael.be. Iedere bieder wordt aldus vóór het uitbrengen van zijn bod in de mogelijkheid gesteld kennis te nemen van de inhoud van dit bodemattest. Door het uitbrengen van een bod verklaart de bieder kennis te hebben genomen van de inhoud ervan.

De inhoud van het bodemattest luidt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen 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 gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen. Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de kopende partij de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart zij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

4.4. De notaris wijst 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: A.

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

overstromingen; score D: middelgrote kans op overstromingen.

5.3. Verklaring van de verkoper

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

6. Stookolietank(s)

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

7. Postinterventiedossier

Ondergetekende notaris wijst de partijen op de inhoud en de gevolgen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen.

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

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

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

8. Elektrische installatie

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

De elektrische installatie van het goed werd het voorwerp van een periodiek controleonderzoek door **AIB-Vinçotte Belgium vzw**, erkend controleorganisme, waarvan proces-verbaal werd afgeleverd op **23 januari 2018**.

Uit voormeld proces-verbaal blijkt dat het controleonderzoek werd uitgevoerd overeenkomstig artikel 271 van het destijds geldende Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI). Volgens het besluit van het proces-verbaal **voldoet de bestaande elektrische installatie aan het AREI**. Er werden geen inbreuken vastgesteld.

De verkoper verklaart dat sedert voormeld controleonderzoek geen belangrijke wijzigingen of uitbreidingen aan de elektrische installatie werden uitgevoerd waarvoor overeenkomstig de toepasselijke regelgeving een nieuw controleonderzoek vereist was.

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

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat voormeld proces-verbaal de toestand van de elektrische installatie weergeeft op het ogenblik van het controleonderzoek.

9. Energieprestatiecertificaat

De verkoper verklaart dat het te koop aangeboden goed een wooneenheid uitmaakt waarvoor een energieprestatiecertificaat werd opgemaakt.

De verkoper verklaart te beschikken over een geldig energieprestatiecertificaat, opgemaakt door de heer Kurt KNAEPEN, erkend energiedeskundige met identificatienummer EP20381, op 9 september 2026, met certificaatnummer 20260909-0003931238-RES-1.

Uit voormeld energieprestatiecertificaat blijkt dat de berekende energiescore van de woning 369 kWh/(m² jaar) bedraagt en dat aan de woning energielabel D werd toegekend.

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

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat voormeld energieprestatiecertificaat een geldigheidsduur heeft van tien jaar vanaf de datum van opmaak en dat bij een latere tekoopstelling of verhuur van het goed rekening dient te worden gehouden met de op dat ogenblik geldende regelgeving inzake energieprestatiecertificaten.

Overeenkomstig de op heden geldende regelgeving zal naar aanleiding van de verkoop van het te koop aangeboden goed geen renovatieverplichting van toepassing zijn.

10. Asbestinventarisatetest

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

De verkoper verklaart hiervoor over een geldig asbestinventarisatetest te beschikken met unieke code UC: 20261002-000131.000, opgemaakt door de heer Jan Haerden, gecertificeerd asbestdeskundige, op **2 oktober 2026**. De samenvattende conclusie van dit attest luidt: ***“Niet-Asbestveilig. Tijdens de inspectie vastgesteld: 1 Asbestmateriaal; 3 Beperkingen; 0 Uitsluitingen. Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom? 1 Asbestmateriaal Dringend Verwijderen”***.

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

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1. er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
2. er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaande asbestinventarisatetest, als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

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

11. Rookmelders

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

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

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

12. Pandwet

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

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

13. Premies

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

14. Hypothecaire toestand

De verkoper verbindt zich ertoe het goed bij het verlijden van de notariële verkoopakte vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, voorrechten,

hypotheken, in- of overschrijvingen die de overdracht zouden kunnen belemmeren, over te dragen.

15. Overdracht van risico's

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.

16. Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf haar ingentreding (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.

17. 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.

18. 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).

19. 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.

20. Fiscale verklaringen

Registratiebelasting

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

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

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

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

Tekortschatting en prijsbewimpeling

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

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

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

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

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

Bevestiging van identiteit

Ondergetekende notaris, bewaarder van de minuut, bevestigt:

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

RECHT OP GESCHRIFTEN

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL

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

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