

Heden zestien juni  
TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG.

Ga ik Meester **Glenn NEYTS**, notaris te Knokke-Heist, die zijn ambt uitoefent in de vennootschap met de vorm van een besloten vennootschap "Eric Deroose", ondernemingsnummer 0871.345.753 met zetel te Knokke-Heist, Hermans-Lybaertstraat 39;

Over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen, op verzoek van:

...

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;

## **A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

### **A.1. CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR**

Notariskantoor Eric DEROOSE  
Hermans-Lybaertstraat 39  
8301 Knokke-Heist  
Telefoon: 050 51 13 53  
E-mail: gn@notaderoose.be

### **A.2. BESCHRIJVING VAN HET GOED – OORSPRONG VAN EIGENDOM**

#### **VERKOOP 1** **GEMEENTE KNOKKE-HEIST- Zesde afdeling Heist**

Een woning op en met grond en aanhorigheden, gelegen De Alikruik 17, gekadastraerd volgens titel en thans nog volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, nummer **0398 Z P0000** voor een oppervlakte volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel van vier are vierennegentig centiare (04a 94ca).

Het kadastraal inkomen bedraagt zeshonderdnegenenzeventig euro (€ 679,00).

***Hierna het goed "sub 1" genoemd.***

Het goed sub 1 staat aangeduid in een **gele kleur als enig lot** met een oppervlakte van vier are vijfennegentig centiare (04a 95ca) op een opmetingsplan opgesteld door De Heer VANDEN BUSSCHE Thomas, landmeter-expert (LAN040982), op 20 januari 2026.

Dit plan wordt als bijlage aan onderhavige akte gehecht.

## **VERKOOP 2**

### **GEMEENTE KNOKKE-HEIST- Zesde afdeling Heist**

a. Een woning op en met grond en aanhorigheden, gelegen De Wulk 1, gekadastraerd volgens titel en thans nog volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, nummer **402 B 2 P0000** voor een oppervlakte volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel van achtenzeventig centiare (78ca).

Het kadastraal inkomen bedraagt zevenhonderddrieëntwintig euro (€ 723,00).

b. Een perceel grond dienst doende als tuin gelegen volgens kadaster "Oostwinkel" gekadastraerd volgens titel en thans nog volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, nummer **402 C 2 P0000** voor een oppervlakte volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel van twee are tweeëntwintig centiare (02a 22ca).

Het kadastraal inkomen bedraagt twee euro (€ 2,00).

***Hierna tezamen het goed "sub 2" genoemd.***

De woning en het perceel tuin staat aangeduid in respectievelijk **rode kleur als lot a** met een oppervlakte van negenenzeventig centiare (79ca) en **gele kleur als lot B** met een oppervlakte van twee are éénentwintig centiare (02a 21ca) op een opmetingsplan opgesteld door De Heer VANDEN BUSSCHE Thomas, landmeter-expert (LAN040982), op 20 januari 2026, met planreferte 31336/10496.

## **VERKOOP 3**

### **GEMEENTE KNOKKE-HEIST- Zesde afdeling Heist**

a. Een woning op en met grond en aanhorigheden, gelegen Steendiep 8, gekadastraerd volgens titel en thans nog volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, nummer **405 A 2 P0000** voor een oppervlakte volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel van negenenzeventig centiare (79ca)

Het kadastraal inkomen bedraagt achthonderdentien euro (€ 810,00).

b. Twee delen van een perceel grond dienst doende als voortuin en achtertuin gelegen volgens kadaster "Oostwinkel" gekadastraerd

volgens titel onder grotere oppervlakte sectie B, nummer 396 Y 2 P0000 voor een oppervlakte van twintig are vijftientig centiare (20a 25ca) en nummer 405 Y P0000 voor een oppervlakte van achtenzeventig centiare (78ca), en gekadastraerd voor een totale grotere oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, nummer 0396 G 3 P0000 voor een totale oppervlakte van elf are achtzeventig centiare (11a 78ca); zijnde

- het perceel dienst doende als voortuin in **gele kleur als lot X** met een oppervlakte van veertig centiare (40ca), gekadastraerd na perceelsidentificatie **31336 B 0396/00 R003 P0000**;
- het perceel dienst doende als voortuin in gele kleur als lot Y met een oppervlakte van één are drieënnegentig centiare (01a 83ca), gekadastraerd na perceelsidentificatie **31336 B 0396/00 S003 P0000**;

Alzo afgebeeld op een opmetingsplan opgesteld door De Heer VANDEN BUSSCHE Thomas, landmeter-expert (LAN040982), op 1 november 2025.

*Hierna tezamen het goed “sub 3” genoemd.*

#### Pre-kadastratie

De verkoper verklaart dat voornoemde percelen voortuin en achtertuin het voorwerp zijn van een pre-kadastratie zoals bedoeld in het Koninklijk Besluit en Ministerieel Besluit van 18 november 2013 en 12 mei 2015, waarbij het bij deze verkochte goed een eigen kadastraal perceelsnummer dient te krijgen.

Het afbakeningsplan, opgemaakt door De Heer VANDEN BUSSCHE Thomas, landmeter-expert (LAN040982), op 1 november 2025 werd neergelegd bij de bevoegde Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en heeft daar het refertenummer **31336/10497** gekregen. De comparanten bevestigen dat het plan sedertdien niet meer werd gewijzigd en vragen de overschrijving op grond van artikel 3.30 paragraaf 3 van Boek 3 Goederenrecht Burgerlijk Wetboek en vragen toepassing van de vrijstelling van artikel 26, 3e lid, 2° W.Reg. en van artikel 1, 4e lid Hypotheekwet.

Het bij deze verkochte goed staat op dit plan afgebeeld als:

- **Lot X** in gele kleur, met perceelsidentificatie **31336 B 0396/00 R003 P0000**;
- **Lot Y** in gele kleur, met perceelsidentificatie **31336 B 0396/00 S003 P0000**;

#### Eigenaar – verkoper

Voorschreven goederen behoren in eigendom toe aan ...

## Oorsprong van eigendom

...

### A.3. INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt:

- VERKOOP 1  
**TWEEHONDERDZESENZEVENTIGDUIZEND EURO**  
**(€ 276.000,00)**
  
- VERKOOP 2  
**TWEEHONDERDVIERENZESTIGDUIZEND EURO**  
**(€ 264.000,00)**
  
- VERKOOP 3  
**TWEEHONDERDZESENZEVENTIGDUIZEND EURO**  
**(€ 276.000,00)**

### A.4. 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.

### A.5. OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING

Verwijzend naar artikel 16 van de algemene verkoopvoorwaarden hieronder, verklaart de instrumenterende Notaris dat de toewijzing NIET zal gebeuren onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering.

### A.6. PUBLICITEIT

De openbare verkoop zal aangekondigd worden:

- In het Notarisblad gedurende 4 weken
- Digitaal pakket Mediahuis
- verschillende websites zoals immoweb en notaris.be, ...

### A.7. AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen voor de drie verkopen is **dinsdag 11 augustus 2026 om 14u00**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen voor de drie verkopen is woensdag **19 augustus 2026 om 14u00**, 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.

#### **A.8. DAG EN UUR ONDERTEKENING PROCES-VERBAAL 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:

- **Voor VERKOOP 1: woensdag 26 augustus 2026 om 14u00.**
- **Voor VERKOOP 2: woensdag 26 augustus 2026 om 15u00.**
- **Voor VERKOOP 3: woensdag 26 augustus 2026 om 16u00.**

#### **A.9. BEZOEKEN**

De goederen zullen door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden:

- **Goed sub 1 / Verkoop 1:**
  - **Elke woensdag van 13u.00 tot 15u.00**
  - **Elke zaterdag van 11u.00 tot 13u.00****En dit vanaf 15 juli 2026 tot en met 15 augustus 2026**
- **Goed sub 2 / Verkoop 2:**
  - **Elke woensdag van 15u.00 tot 17u.00**
  - **Elke zaterdag van 13u.00 tot 15u.00****En dit vanaf 15 juli 2026 tot en met 15 augustus 2026**
- **Goed sub 3 / Verkoop 3:**
  - **Elke woensdag van 17u.00 tot 19u.00**
  - **Elke zaterdag van 15u.00 tot 17u.00****En dit vanaf 15 juli 2026 tot en met 15 augustus 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.

#### **A.10. EIGENDOMSOVERDRACHT**

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

#### **A.11. 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. 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 vervaldag tot op de dag van de ingentreding door de koper aan de verkoper toe.

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

#### **A.12. 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.

#### **A.13. 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 erfdiensbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

**Indien het goed niet leeg is op het ogenblik van de eigendomsoverdracht staat de koper in voor de leegmaking van het goed op zijn kosten, zonder enig verhaal daaromtrent ten aanzien van de verkoper.**

#### **A.14. REGISTER HERSTELVORDERINGEN**

In toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering over de woningkwaliteitsbewaking geldt bij elke overdracht van een zakelijk recht op een onroerend goed de verplichte raadpleging van het register van herstellvorderingen (<https://register-van-hv.prod.woonapps.vlaanderen.be/>).

Uit deze opzoeking die werd uitgevoerd op 13 april 2026 blijkt dat het goed niet is opgenomen in voormeld register.

Ondergetekende notaris heeft de koper gewezen op de elementaire (brand)veiligheids-, gezondheids-, woonbezettings- en woningkwaliteitsnormen waaraan elke in het Vlaamse Gewest gelegen woning (verhuurd of niet) moet voldoen, op straffe van ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring, en desgevallend herhuisvesting, renovatie-, verbeterings-, aanpassings- of slopingswerken alsook op de normering met betrekking tot de woningkwaliteit ingeval van verhuring of terbeschikkingstelling met het oog op bewoning, waarbij in principe de conformiteit van het verhuurde goed met de toepasselijke elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid, (woon)kwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting, vastgesteld dient te worden in een door het College van Burgemeester en Schepenen af te leveren conformiteitsattest, en de zware strafsancities in dat verband.

#### **A.15. GRENZEN – OPPERVLAKTE**

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper 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.

#### **A.16. GEMEENHEDEN**

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

#### **A.17. ERFDIENSTBAARHEDEN**

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

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdiensbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdiensbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdiensbaarheden.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper 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 voortvloeiende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

#### **A.18. 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 het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

#### **A.19. VORDERINGEN TOT VRIJWARING**

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

## A.20. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

### ▪ **Bodemtoestand**

1. De verkoper verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in het Bodemdecreet.

2. De verkoper verklaart dat er voor de goederen bodemattesten werden afgeleverd door de OVAM op 26 februari 2026 wat betreft het goed sub 1, het goed sub 2 (perceelnummers 0402 B 2 P0000 én 0402 C 2 P0000) en het goed sub 3 (perceelnummers 0405 A 2 P0000 én 0396 G 3 P0000), overeenkomstig artikel 101 van voormeld Decreet.

Deze bodemattesten bepalen alle:

*“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

*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 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

*3 OPMERKINGEN*

*1. Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest).*

*2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.*

*3. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.*

*te Mechelen, 26.02.2026 getekend Ann Cuyckens, afdelingshoofd.”*

3. De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding zou geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Ondergetekende notaris verklaart overeenkomstig artikel 117 van het bodemdecreet dat de bepalingen van Hoofdstuk VIII van het genoemd decreet werden toegepast.

▪ **Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

De notaris verklaart dat het antwoord van de Gemeente Knokke-Heist de dato 3 maart 2026 wat betreft het goed sub 1, het goed sub 2 (perceelnummers 0402 B 2 P0000 én 0402 C 2 P0000) en het goed sub 3 (perceelnummers 0405 A 2 P0000 én 0396 G 3 P0000), in antwoord op het schriftelijk verzoek van ondergetekende notaris naar inlichtingen omtrent voorschreven goed, bij toepassing van artikel 5.2.1 van voormelde codex, luidt als volgt:

***Wat betreft het goed sub 1***

1. Dat voor het onroerend goed volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt

- op 28 maart 2022 (voorwaardelijke vergunning) voor “Ruimings- en inrichtingswerken waterlopen, dienstjaar 2022” (OMV\_2021187286);

- op 24 maart 2022 (voorwaardelijke vergunning) voor “Zomermaaiwerken waterlopen Oostkustpolder, 2022-2027” (OMV\_2021196142);

Bestaande constructies gebouwd voor 22 april 1962 worden geacht te allen tijde vergund te zijn.

Bestaande constructies gebouwd in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het Gewestplan (Brugge-Oostkust), op 1 mei 1977, worden geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken van de constructies. De verkoper verklaart niet te weten dat dergelijk proces-verbaal of niet anoniem bezwaarschrift werd opgesteld.

De verkoper verklaart op basis van de kadastrale legger dat het jaar van beëindiging van de opbouw 1973 is;

2. Dat het goed gelegen is in het Gewestplan “Brugge-Oostkust” met als bestemming “woongebieden”.

Dat het goed gelegen is in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist (Herziening)”, met als bestemming “Grenslijn structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist”.

Dat het goed gelegen is in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Solitaire vakantiewoningen Brugge-Oostende”, met als bestemming “overdruk solitaire vakantiewoningen”.

Dat het goed gelegen is in het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Dorpskern Heist” met als bestemming “Zone voor eengezinswoningen”.

3. Dat voor het onroerend goed geen maatregel is genomen zoals vermeld in titel VI hoofdstuk 3 en 4; en er ook geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregel hangende is.

De verkoper verklaart dat alle opgerichte constructies conform zijn aan de vereiste vergunningen en hij geen kennis heeft van stedenbouwkundige overtredingen.

4. Dat op het onroerend goed geen wettelijk voorkeurecht rust conform artikel 2.4.1 van voormelde Codex.

5. Dat voor het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6. Dat voor het goed geen voorkeursbesluit of projectbesluit geldt in toepassing van het decreet van 25 april 2014 betreffende de Complexe Projecten en niet bezwaard is met een voorkeurecht uit hoofde van zelfde decreet.

7. Dat het goed niet gelegen is in een watergevoelig open ruimtegebied.

#### Maatregelenregister

Volgens een consultatie van het maatregelenregister op 13 april 2026 bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

#### ***Wat betreft perceelnummer 0402 B 2 P0000 (goed sub 2)***

1. Dat voor het onroerend goed volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt

- op 28 maart 2022 (voorwaardelijke vergunning) voor “Ruimings- en inrichtingswerken waterlopen, dienstjaar 2022” (OMV\_2021187286);

- op 24 maart 2022 (voorwaardelijke vergunning) voor “Zomermaaiwerken waterlopen Oostkustpolder, 2022-2027” (OMV\_2021196142);

Bestaande constructies gebouwd voor 22 april 1962 worden geacht te allen tijde vergund te zijn.

Bestaande constructies gebouwd in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het Gewestplan (Brugge-Oostkust), op 1 mei 1977, worden geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken van de constructies. De verkoper verklaart niet te weten dat dergelijk proces-verbaal of niet anoniem bezwaarschrift werd opgesteld.

De verkoper verklaart op basis van de kadastrale legger dat het jaar van beëindiging van de opbouw 1973 is;

2. Dat het goed gelegen is in het Gewestplan “Brugge-Oostkust” met als bestemming “woongebieden”.

Dat het goed gelegen is in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist (Herziening)”, met als bestemming “Grenslijn structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist”.

Dat het goed gelegen is in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Solitaire vakantiewoningen Brugge-Oostende”, met als bestemming “overdruk solitaire vakantiewoningen”.

Dat het goed gelegen is in het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Dorpskern Heist” met als bestemming “Zone voor eengezinswoningen”.

3. Dat voor het onroerend goed geen maatregel is genomen zoals vermeld in titel VI hoofdstuk 3 en 4; en er ook geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregel hangende is.

De verkoper verklaart dat alle opgerichte constructies conform zijn aan de vereiste vergunningen en hij geen kennis heeft van stedenbouwkundige overtredingen.

4. Dat op het onroerend goed geen wettelijk voorkeurecht rust conform artikel 2.4.1 van voormelde Codex.

5. Dat voor het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6. Dat voor het goed geen voorkeursbesluit of projectbesluit geldt in toepassing van het decreet van 25 april 2014 betreffende de Complexe Projecten en niet bezwaard is met een voorkeurecht uit hoofde van zelfde decreet.

7. Dat het goed niet gelegen is in een watergevoelig open ruimtegebied.

#### Maatregelenregister

Volgens een consultatie van het maatregelenregister op 13 april 2026 bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

#### ***Wat betreft perceelnummer 0402 C 2 P0000 (goed sub 2)***

1. Dat voor het onroerend goed volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt

- op 28 maart 2022 (voorwaardelijke vergunning) voor “Ruimings- en inrichtingswerken waterlopen, dienstjaar 2022” (OMV\_2021187286);

- op 24 maart 2022 (voorwaardelijke vergunning) voor “Zomermaaiwerken waterlopen Oostkustpolder, 2022-2027” (OMV\_2021196142);

2. Dat het goed gelegen is in het Gewestplan “Brugge-Oostkust” met als bestemming “woongebieden”.

Dat het goed gelegen is in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist (Herziening)”, met als bestemming “Grenslijn structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist”.

Dat het goed gelegen is in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Solitaire vakantiewoningen Brugge-Oostende”, met als bestemming “overdruk solitaire vakantiewoningen”.

Dat het goed gelegen is in het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Dorpskern Heist” met als bestemming “Zone voor eengezinswoningen” en “Openbare Parkzone”.

3. Dat voor het onroerend goed geen maatregel is genomen zoals vermeld in titel VI hoofdstuk 3 en 4; en er ook geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregel hangende is.

De verkoper verklaart dat alle opgerichte constructies conform zijn aan de vereiste vergunningen en hij geen kennis heeft van stedenbouwkundige overtredingen.

4. Dat op het onroerend goed geen wettelijk voorkeepsrecht rust conform artikel 2.4.1 van voormelde Codex.

5. Dat voor het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6. Dat voor het goed geen voorkeepsbesluit of projectbesluit geldt in toepassing van het decreet van 25 april 2014 betreffende de Complexe Projecten en niet bezwaard is met een voorkeepsrecht uit hoofde van zelfde decreet.

7. Dat het goed niet gelegen is in een watergevoelig open ruimtegebied.

#### Maatregelenregister

Volgens een consultatie van het maatregelenregister op 13 april 2026 bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

#### ***Wat betreft perceelnummer 0405 A 2 P0000 (goed sub 3)***

1. Dat voor het onroerend goed volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt

- op 28 maart 2022 (voorwaardelijke vergunning) voor “Ruimings- en inrichtingswerken waterlopen, dienstjaar 2022” (OMV\_2021187286);

- op 24 maart 2022 (voorwaardelijke vergunning) voor “Zomermaaiwerken waterlopen Oostkustpolder, 2022-2027” (OMV\_2021196142);

- Op 2 juli 2020 voor “vegetatiewijziging” (OMV\_2020024124);

Bestaande constructies gebouwd voor 22 april 1962 worden geacht te allen tijde vergund te zijn.

Bestaande constructies gebouw in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het Gewestplan (Brugge-Oostkust), op 1 mei 1977, worden geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken van de constructies. De verkoper verklaart niet te weten dat dergelijk proces-verbaal of niet anoniem bezwaarschrift werd opgesteld.

De verkoper verklaart op basis van de kadastrale legger dat het jaar van beëindiging van de opbouw 1973 is;

2. Dat het goed gelegen is in het Gewestplan "Brugge-Oostkust" met als bestemming "woongebieden".

Dat het goed gelegen is in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist (Herziening)", met als bestemming "Grenslijn structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist".

Dat het goed gelegen is in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Solitaire vakantiewoningen Brugge-Oostende", met als bestemming "overdruk solitaire vakantiewoningen".

Dat het goed gelegen is in het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Dorpskern Heist" met als bestemming "Zone voor eengezinswoningen".

3. Dat voor het onroerend goed geen maatregel is genomen zoals vermeld in titel VI hoofdstuk 3 en 4; en er ook geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregel hangende is.

De verkoper verklaart dat alle opgerichte constructies conform zijn aan de vereiste vergunningen en hij geen kennis heeft van stedenbouwkundige overtredingen.

4. Dat op het onroerend goed geen wettelijk voorkeepsrecht rust conform artikel 2.4.1 van voormelde Codex.

5. Dat voor het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6. Dat voor het goed geen voorkeepsbesluit of projectbesluit geldt in toepassing van het decreet van 25 april 2014 betreffende de Complexe Projecten en niet bezwaard is met een voorkeepsrecht uit hoofde van zelfde decreet.

7. Dat het goed niet gelegen is in een watergevoelig open ruimtegebied.

#### Maatregelenregister

Volgens een consultatie van het maatregelenregister op 13 april 2026 bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

***Wat betreft perceelnummer 0396 G 3 P0000 (goed sub 3)***

1. Dat voor het onroerend goed volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt

- op 28 maart 2022 (voorwaardelijke vergunning) voor “Ruimings- en inrichtingswerken waterlopen, dienstjaar 2022” (OMV\_2021187286);

- op 24 maart 2022 (voorwaardelijke vergunning) voor “Zomermaaiwerken waterlopen Oostkustpolder, 2022-2027” (OMV\_2021196142);

2. Dat het goed gelegen is in het Gewestplan “Brugge-Oostkust” met als bestemming “woongebieden”.

Dat het goed gelegen is in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist (Herziening)”, met als bestemming “Grenslijn structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist”.

Dat het goed gelegen is in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Solitaire vakantiewoningen Brugge-Oostende”, met als bestemming “overdruk solitaire vakantiewoningen”.

Dat het goed gelegen is in het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Dorpskern Heist” met als bestemming “Zone voor eengezinswoningen”.

3. Dat voor het onroerend goed geen maatregel is genomen zoals vermeld in titel VI hoofdstuk 3 en 4; en er ook geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregel hangende is.

De verkoper verklaart dat alle opgerichte constructies conform zijn aan de vereiste vergunningen en hij geen kennis heeft van stedenbouwkundige overtredingen.

4. Dat op het onroerend goed geen wettelijk voorkeurecht rust conform artikel 2.4.1 van voormelde Codex.

5. Dat voor het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6. Dat voor het goed geen voorkeursbesluit of projectbesluit geldt in toepassing van het decreet van 25 april 2014 betreffende de Complexe Projecten en niet bezwaard is met een voorkeurecht uit hoofde van zelfde decreet.

7. Dat het goed niet gelegen is in een watergevoelig open ruimtegebied.

#### Maatregelenregister

Volgens een consultatie van het maatregelenregister op 13 april 2026 bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

Bovendien werd de aandacht van de partijen gevestigd op de inhoud en draagwijdte van artikel 4.1.1 en **artikel 4.2.1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

### Asbestattest

De partijen werden erover ingelicht dat elke eigenaar bij de verkoop van een gebouw dat werd opgericht voor het jaar 2001, uiterlijk op 23 november 2022 over een geldig asbestinventaris attest zal moeten beschikken.

De partijen verklaren dat het gebouw werd opgericht voor 1 januari 2001 en er asbestattesten werden opgemaakt:

#### ***Voor het goed sub 1 / verkoop 1***

Door De Heer DE GRAVE Geoffrey op 25 maart 2026 met attestnummer 20260325-000158.000. Het beschikkend gedeelte van het attest luidt als volgt:

*“Eindconclusie volgens de wetgeving: niet-asbestveilig*

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*2 Asbestmaterialen*

*1 Beperking*

*0 Uitsluitingen*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom:*

*1 asbestmateriaal dringend verwijderen*

*0 asbestmaterialen dringende maatregelen nemen*

*1 asbestmateriaal verwijderen*

*0 asbestmaterialen maatregelen nemen*

*0 asbestmaterialen zorgvuldig beheren”*

#### ***Voor het goed sub 2 / verkoop 2***

Door De Heer DE GRAVE Geoffrey op 25 maart 2026 met attestnummer 20260325-000108.000. Het beschikkend gedeelte van het attest luidt als volgt:

*“Eindconclusie volgens de wetgeving: Asbestveilig (maar niet asbestvrij)*

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*1 Asbestmateriaal*

*2 Beperkingen*

*0 Uitsluitingen*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom:*

*0 asbestmaterialen dringend verwijderen*

*0 asbestmaterialen dringende maatregelen nemen*

*0 asbestmaterialen verwijderen*

*0 asbestmaterialen maatregelen nemen*

*1 asbestmateriaal zorgvuldig beheren”*

#### ***Voor het goed sub 3 / verkoop 3***

Door De Heer DE GRAVE Geoffrey op 19 maart 2026 met attestnummer 20260319-000332.000. Het beschikkend gedeelte van het attest luidt als volgt:

*“Eindconclusie volgens de wetgeving: Asbestveilig (maar niet asbestvrij)*

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*1 Asbestmateriaal*

*2 Beperkingen*

*0 Uitsluitingen*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom:*

*0 asbestmaterialen dringend verwijderen*

*0 asbestmaterialen dringende maatregelen nemen*

*0 asbestmaterialen verwijderen*

*0 asbestmaterialen maatregelen nemen*

*1 asbestmateriaal zorgvuldig beheren”*

De koper is door de notaris ingelicht over de plicht om de asbesthoudende materialen te verwijderen bij de uitvoering van werken (artikel 33/7 van het Materialendecreet).

▪ **Bescherming en voorkeuren**

De verkoper verklaart:

\* dat het goed niet geïnventariseerd is conform het Onroerendergoeddecreet in de landschapsatlas, inventaris archeologische zones, inventaris bouwkundig erfgoed, inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of historische tuinen en parken en dat het goed ook niet beschermd is op grond van het Onroerendergoeddecreet.

\* dat het goed niet gelegen is in het Vlaams Ecologisch Netwerk of in een natuurinrichtingsproject, noch in het Integraal Verwervings- en Ondersteunend Netwerk, een natuurreservaat of in een uitbreidingszone van een erkend natuurreservaat, noch verhuurd wordt aan een erkende natuurvereniging;

\* dat het goed niet valt onder de bescherming van het Bosdecreet;

\* dat het goed niet valt onder de toepassing van artikel 85 van de Vlaamse Wooncode;

\* dat het goed niet is opgenomen in de lijst van de leegstaande, onbewoonbare of verwaarloosde woningen of bedrijfsruimten, noch op de lijst van de verwaarloosde, ongeschikte of verkrotte gebouwen en woningen.

Dat de goederen wel zijn opgenomen op de Vlaamse Inventaris van Ongeschikte Woningen:

○ **Het goed sub 1 / verkoop 1**

Notitie

EN25-00028876

Primair labelveld (naam van POI)  
Woning op eengezinswoning  
Omschrijving  
De woning is opgenomen op VIVOO op basis van een besluit ongeschikt en/of onbewoonbaarheid (21/01/2026).  
De woning voldoet dus niet aan de minimale normen van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.  
Adres De Alikruik 17, 8301 Knokke-Heist  
VLOK refereert naar de entiteit  
EN25-00028876  
VLOK refereert naar het oudste actuele besluit OO  
BS26-00000123

○ **Het goed sub 2 / verkoop 2**

Notitie  
EN25-00028876  
Primair labelveld (naam van POI)  
Woning op eengezinswoning  
Omschrijving  
De woning is opgenomen op VIVOO op basis van een besluit ongeschikt en/of onbewoonbaarheid (21/01/2026).  
De woning voldoet dus niet aan de minimale normen van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.  
Adres  
De Alikruik 17, 8301 Knokke-Heist  
VLOK refereert naar de entiteit  
EN25-00028876  
VLOK refereert naar het oudste actuele besluit OO  
BS26-00000123

○ **Het goed sub 3 / verkoop 3**

Notitie  
EN25-00028468  
Primair labelveld (naam van POI)  
Woning op eengezinswoning  
Omschrijving  
De woning is opgenomen op VIVOO op basis van een besluit ongeschikt en/of onbewoonbaarheid (21/01/2026).  
De woning voldoet dus niet aan de minimale normen van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.  
Adres  
Steendiep 8, 8301 Knokke-Heist  
VLOK refereert naar de entiteit  
EN25-00028468  
VLOK refereert naar het oudste actuele besluit OO

BS26-0000121

Een door verkoper en koper ingevuld en ondertekend formulier wordt door de notaris of een partij uiterlijk dertig dagen na de overdracht van het zakelijk recht naar de inventarisbeheerder verstuurd.

\* dat voor het goed geen huurcontract werd afgesloten voor het plaatsen van publiciteitspanelen;

\* dat er bij het goed geen stookolietank hoort.

▪ **Overstromingsgevoeligheid**

Ondergetekende notaris verklaart aan de hand van de gedane opzoekingen dat:

- Voor wat betreft de Wet betreffende de Verzekeringen het goed niet is gelegen in een risicozone voor overstromingen;
- Voor wat betreft het waterbeleid het

***Het goed sub 1***

- Niet is gelegen in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied;
- Gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee – Kleine kans op overstromingen;
- Gelegen is in een van nature overstroombaar gebied “Overstroombaar vanuit de zee (Zeepolders) – Bekken Brugse polders”;
- Niet gelegen is in een signaalgebied;
- De perceelscore (P-score) is: C
- De gebouwscore (G-score) is: C

***Het perceel met nummer 0402 B 2 P0000 (goed sub 2)***

- Niet is gelegen in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied;
- Gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee – Kleine kans op overstromingen;
- Gelegen is in een van nature overstroombaar gebied “Overstroombaar vanuit de zee (Zeepolders) – Bekken Brugse polders”;
- Niet gelegen is in een signaalgebied;
- De perceelscore (P-score) is: C
- De gebouwscore (G-score) is: C

***Het perceel met nummer 0402 C 2 P0000 (goed sub 2)***

- Niet is gelegen in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied;
- Gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee – Kleine kans op overstromingen;

- Gelegen is in een van nature overstroombaar gebied “Overstroombaar vanuit de zee (Zeepolders) – Bekken Brugse polders”;
- Niet gelegen is in een signaalgebied;
- De perceelscore (P-score) is: C
- De gebouwscore (G-score) is: ONBEKEND

***Het perceel met nummer 0405 A 2 P0000 (goed sub 3)***

- Niet is gelegen in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied;
- Gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee – Kleine kans op overstromingen;
- Gedeeltelijk gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied pluviaal – Kleine kans op overstromingen;
- Gelegen is in een van nature overstroombaar gebied “Overstroombaar vanuit de zee (Zeepolders) – Bekken Brugse polders”;
- Niet gelegen is in een signaalgebied;
- De perceelscore (P-score) is: D
- De gebouwscore (G-score) is: D

***Het perceel met nummer 0396 G 3 P0000 (goed sub 3)***

- Niet is gelegen in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied;
- Gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee – Kleine kans op overstromingen;
- Gedeeltelijk gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied pluviaal – Kleine kans op overstromingen (onder klimaatverandering) en Middelgrote kans op overstromingen;
- Gelegen is in een van nature overstroombaar gebied “Overstroombaar vanuit de zee (Zeepolders) – Bekken Brugse polders”;
- Niet gelegen is in een signaalgebied;
- De perceelscore (P-score) is: D
- De gebouwscore (G-score) is: ONBEKEND

Verduidelijking: A = geen overstroming gemodelleerd; B = kleine kans op overstroming onder klimaatverandering; C = kleine kans op overstroming; D = middelgrote kans op overstroming.

De koper wordt erop gewezen dat het perceel een D-score heeft (middelgrote kans op overstromingen onder de huidige weersomstandigheden). De koper verklaart te begrijpen dat dit tot gevolg kan hebben dat het goed, ondanks de bestemming als (mogelijk) niet of slechts onder strenge voorwaarden in aanmerking komt voor bebouwing of verbouwing.

De koper verklaart te begrijpen dat een D-score geen aanleiding geeft tot een planschade- of andere vergoeding van de overheid. De planschaderegeling wordt slechts van toepassing indien de overheid de ruimtelijke bestemming wijzigt in een ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het goed aanduidt als watergevoelig openruimtegebied.

▪ **Postinterventiedossier:**

De verkoper verklaart dat er voor het hoger beschreven eigendom *geen* postinterventiedossier werd opgesteld en bevestigt dat er aan dit eigendom sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

▪ **Elektrische Installaties**

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop wooneenheden zijn in de zin hoofdstuk 8.4, afdeling 8.4.2 van boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

***Wat betreft het goed sub 1 / Verkoop 1***

Bij proces-verbaal van 10 maart 2026 werd door KEURteam vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het reglement. Uiterlijk na afloop van de termijn van 18 maanden, te rekenen vanaf de datum van de akte verkoop, zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. De notaris zal dit verslag aan de definitieve koper bezorgen.

***Wat betreft het goed sub 2 / Verkoop 2***

Bij proces-verbaal van 10 maart 2026 werd door KEURteam vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het reglement. Uiterlijk na afloop van de termijn van 18 maanden, te rekenen vanaf de datum van de akte verkoop, zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend

organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. De notaris zal dit verslag aan de definitieve koper bezorgen.

***Wat betreft het goed sub 3 / Verkoop 3***

Bij proces-verbaal van 10 maart 2026 werd door KEURteam vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het reglement. Uiterlijk na afloop van de termijn van 18 maanden, te rekenen vanaf de datum van de akte verkoop, zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. De notaris zal dit verslag aan de definitieve koper bezorgen.

▪ **Energieprestatiecertificaat**

Geldige energieprestatiecertificaten voor de goederen werden opgemaakt, hetzij

***Voor het goed sub 1 / Verkoop 1***

Met certificaatnummer 20260325-0003832204-RES-1, opgemaakt door De heer DE GRAVE Geoffrey (EP12761) op 25 maart 2026, met een berekende energiescore van 448 kWh/m<sup>2</sup>jaar (**LABEL E**)

***Voor het goed sub 2 / Verkoop 2***

Met certificaatnummer 20260325-0003832050-RES-1, opgemaakt door De heer DE GRAVE Geoffrey (EP12761) op 25 maart 2026, met een berekende energiescore van 528 kWh/m<sup>2</sup>jaar (**LABEL F**)

***Voor het goed sub 3 / Verkoop 3***

Met certificaatnummer 20260318-0003827481-RES-1, opgemaakt door De heer DE GRAVE Geoffrey (EP12761) op 18 maart 2026, met een berekende energiescore van 361 kWh/m<sup>2</sup>jaar (**LABEL D**)

De inhoud van dit energieprestatiecertificaat ligt ter inzage van de kandidaat-kopers.

Het origineel certificaat zal, voor zover voorhanden, door de notaris aan de definitieve koper worden overhandigd.

#### Renovatieplicht op grond van het Energiedecreet

De goederen zijn residentiële gebouwen.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen zes jaar vanaf de authentieke verkoopakte/toewijs het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

Dat dit het geval zal zijn voor het goed sub 1 (verkoop 1) en het goed sub 2 (verkoop 2).

Binnen zes jaar vanaf de authentieke verkoopakte moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen zes jaar vanaf de authentieke akte verkoopakte zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

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

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

De koper is er op 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 opsplijst of samenvoegt met een ander goed.

De koper wordt erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen.

Zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het goed na 1 januari 2028 wordt overgedragen (notariële overdracht in volle eigendom).

Dit betekent dat voor elke overdracht van kleine niet-residentiële en residentiële gebouwen en gebouweenheden een renovatieplicht met een minimumlabel C geldt vanaf die datum.

Dit label wordt volgens de huidige regelgeving verder verstrengd indien een overdracht gebeurt vanaf 2035, 2040 en 2045.

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

#### ▪ **Rookmelders**

De notaris wijst de koper er op dat in het Vlaamse Gewest vanaf 1 januari 2013 een verplichting heerst voor de installatie van optische rookmelders in alle woningen, in alle verkochte nieuwbouwwoningen en in alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is en waarvoor de

stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd na de inwerkingtreding van dit decreet, en in alle private/sociale verhuurde woningen waarvoor een nieuw huurcontract wordt afgesloten na de inwerkingtreding van dit decreet, alsook in alle woningen waarop een bijzondere sociale lening van toepassing op is en waarvan de kredietakte na de inwerkingtreding van dit decreet wordt verleden. Vanaf 1 januari 2020 moeten alle woningen in Vlaanderen over de nodige rookmelders of een rookdetectiesysteem beschikken. De notaris informeert de koper dat de Vlaamse Regering de wijze van plaatsing van de rookmelders, het aantal rookmelders en de locaties van plaatsing bepaalt en dat zij zich hieromtrent dienen te informeren. Zie voor meer informatie onder meer <https://www.wonenvlaanderen.be/rookmelders>.

#### **A.21. HYPOTHECAIRE TOESTAND**

De goederen worden 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.

#### **A.22. OVERDRACHT VAN RISICO'S – VERZEKERINGEN**

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

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

#### **A.23. 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 verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

## **A.24. 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.

## **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 bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borggen 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 per verkoop, 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 bieders 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 bieders, 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 bieders 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 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](http://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 bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

***Biedsystemen***

**Artikel 10.**

### Algemeen

Een bieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « manuele biedingen»), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »).

De eerste bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer een bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

Wanneer verschillende bidders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eerste bieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

### Plafond (bereikt)

Een bieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bieder is. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden.

Wanneer het plafond van een bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

### ***Gevolgen van een bod***

#### **Artikel 11.**

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

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

### **Artikel 12.**

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

- de 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 bidder 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 bidder 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 bidder 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 (vijf duizend euro) betalen.

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste 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 (vijf duizend euro) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. 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 (vijf duizend 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 (vijf duizend 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 bidder 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 (vijf duizend 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 bidder 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 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 BW).

### ***Prijs***

#### **Artikel 24.**

De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris.

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen 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 bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag 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 vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfnegentig 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 vijfnenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfnzestig 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, abatement), 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.

### ***Nalatigheidsinteresten***

#### **Artikel 27.**

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

### ***Sancties***

#### **Artikel 28.**

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

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

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

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 – Herveriling 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 voorzien 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 die 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 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 gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de 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° lid 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt

deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

### ***Machten van de lasthebber***

#### **Artikel 29.**

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

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

### ***Waarschuwing***

#### **Artikel 30.**

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

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

## **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](http://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](http://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.

## D. SLOTVERKLARINGEN

### Bevestiging identiteiten:

a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van de identiteitskaart dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met de hierboven opgegeven identiteit van de comparanten.

\* Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (€ 50,00-).

### **WAARVAN PROCES-VERBAAL.**

Verleden te Knokke-Heist, ten kantore.

Na lezing heb ik, notaris tezamen met de verzoeker vertegenwoordigd zoals voormeld, getekend.  
(volgen de handtekeningen)

Afschrift afgeleverd zonder registratiereelaas overeenkomstig de geldende tolerantie artikel 172 W.Reg. en in voorkomend geval art. 3.12.3.0.5., § 1 VCF. Deze akte werd ter registratie aangeboden op 17/06/2026 en het betreffende registratiereelaas werd op heden nog niet ontvangen.

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT


