

EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN
FYSIEKE OPENBARE VERKOOP

...

Op 4 augustus 2026.

Ga ik, Xavier KERCKHOVE, geassocieerd notaris te Oudenburg, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de fysieke openbare verkoop van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

...

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmachten.

A. BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Kantoor "Vermeersch en Kerckhove, geassocieerde notarissen", Marktstraat 1C, 8460 Oudenburg.

Telefoonnummer: 059/26.60.26

E-mailadres dossierbeheerder: bernard.vyncke.127878@belnot.be

Beschrijving van de goederen:

A. STAD OUDENBURG (ROKSEM)

1) Een hoeve met aanhorigheden op en met grond, er staande en gelegen Vanderkinderenweg 15, bekend ten kadaster in de derde afdeling, sectie B, volgens titel en thans nummer 358D P0000, met een oppervlakte van 31a 25ca.

2) Een perceel weiland, er gelegen Roxems Broucken, bekend ten kadaster in de derde afdeling, sectie B, volgens titel en thans nummer 418C P0000, met een oppervlakte van 8a 60ca.

3) Een perceel landbouwland, er gelegen Roxem Broucken, bekend ten kadaster in de derde afdeling, sectie B, volgens titel en thans nummer 418D P0000, met een oppervlakte van 60a 32ca.

4) Een landgebouw met aanhorigheden op en met grond, er staande en gelegen Vanderkinderenweg 15+, bekend ten kadaster in de derde afdeling, sectie B, volgens titel en thans nummer 418E P0000, met een oppervlakte van 2a 08ca.

5) Een perceel landbouwland, er gelegen Roksembroucken, bekend ten kadaster in de derde afdeling, sectie B, volgens titel en thans nummer 419B P0000, met een oppervlakte van 48a 13ca.

6) Een perceel weiland, er gelegen Roxems Broucken, bekend ten kadaster in de derde afdeling, sectie B, volgens titel en thans nummer 420A P0000, met een oppervlakte van 7a 30ca.

7) Een perceel weiland, er gelegen Roksembroucken, bekend ten kadaster in de derde afdeling, sectie B, volgens titel en thans nummer 421/02B P0000, met een oppervlakte van 25a 20ca.

B. GEMEENTE ICHTEGEM (BEKEGEM)

1) Een perceel weiland, er gelegen Kerkhoek, bekend ten kadaster in de derde afdeling, sectie A, volgens titel en thans nummer 74 P0000, met een oppervlakte van 10a 40ca.

2) Een perceel weiland, er gelegen Kerkhoek, bekend ten kadaster in de derde afdeling, sectie A, volgens titel en thans nummer 75 P0000, met een oppervlakte van 25a.

3) Een perceel weiland, er gelegen Kerkhoek, bekend ten kadaster in de derde afdeling, sectie A, volgens titel en thans nummer 100 P0000, met een oppervlakte van 29a 10ca.

4) Een perceel weiland, er gelegen Kerkhoek, bekend ten kadaster in de derde afdeling, sectie A, volgens titel en thans nummer 101 P0000, met een oppervlakte van 17a 80ca.

5) Een perceel weiland, er gelegen Kerkhoek, bekend ten kadaster in de derde afdeling, sectie A, volgens titel en thans nummer 102 P0000, met een oppervlakte van 18a 40ca.

6) Een perceel weiland, er gelegen Kerkhoek, bekend ten kadaster in de derde afdeling, sectie A, volgens titel en thans nummer 103A P0000, met een oppervlakte van 18a 46ca.

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

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

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

OORSPRONG VAN EIGENDOM

...

KAVELVORMING

De verkopers verklaren dat zij voor de start van de openbare verkoop volgende kavels wensen te vormen. Deze kavels kunnen in de loop van de openbare verkoop tot aan de sluiting van de verkoopverrichtingen nog wijzigen ingevolge samenvoeging en/of splitsing.

KAVEL 1

STAD OUDENBURG (ROKSEM)

1) Een hoeve met aanhorigheden op en met grond, er staande en gelegen Vanderkinderenweg 15, bekend ten kadaster in de derde afdeling, sectie B, volgens titel

en thans nummer 358D P0000, met een oppervlakte van 31a 25ca.

2) Een landgebouw met aanhorigheden op en met grond, er staande en gelegen Vanderkinderenweg 15+, bekend ten kadaster in de derde afdeling, sectie B, volgens titel en thans nummer 418E P0000, met een oppervlakte van 2a 08ca.

3) Een perceel landbouwland, er gelegen Roxem Broucken, bekend ten kadaster in de derde afdeling, sectie B, deel van nummer 418D P0000, met een oppervlakte volgens meting van 13a 74ca 10dma.

Hetzij met een totale oppervlakte volgens kadaster en opmeting van 47a 07ca 10 dma.

PLAN

Zoals beschreven goederen sub 2) en 3) afgebeeld staan als Lot 1 op een plan opgemaakt door Landmeterskantoor Simoens, vertegenwoordigd door de heer Laurens Simoens, beëdigd landmeter-expert te De Haan op 12 mei 2026, voor "ne varietur" getekend door partijen en mij notaris.

Welk plan aangehecht wordt aan deze akte, doch niet ter registratie noch ter overschrijving op de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aangeboden wordt. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3^e lid, 2^o W.Reg. en van artikel 3.30, §3 van het Burgerlijk Wetboek.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 35015-10237 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Beschreven goederen sub 2) en 3) kregen als gezamenlijk gereserveerd perceelnummer 418F P0000.

KAVEL 2

STAD OUDENBURG (ROKSEM)

1) Een perceel landbouwland, er gelegen Roksembroucken, bekend ten kadaster in de derde afdeling, sectie B, volgens titel en thans nummer 419B P0000, met een oppervlakte van 48a 13ca.

2) Een perceel landbouwland, er gelegen Roxem Broucken, bekend ten kadaster in de derde afdeling, sectie B, deel van nummer 418D P0000, met een oppervlakte volgens meting van 45a 51ca 50dma.

Hetzij met een totale oppervlakte volgens meting en kadaster van 93a 64ca 50dma.

PLAN

Zoals beschreven goed sub 2) afgebeeld staat als Lot 2 op een plan opgemaakt door Landmeterskantoor Simoens, vertegenwoordigd door de heer Laurens Simoens, beëdigd landmeter-expert te De Haan op 12 mei 2026, voor "ne varietur" getekend door partijen en mij notaris.

Welk plan aangehecht wordt aan deze akte, doch niet ter registratie noch ter overschrijving op de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aangeboden wordt. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3^e lid, 2^o W.Reg. en van artikel 3.30, §3 van het Burgerlijk Wetboek.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentenummer 35015-10237 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Beschreven goed kreeg als gereserveerd perceelnummer 418G P0000.

KAVEL 3

STAD OUDENBURG (ROKSEM)

1) Een perceel weiland, er gelegen Roxems Broucken, bekend ten kadaster in de derde afdeling, sectie B, volgens titel en thans nummer 418C P0000, met een oppervlakte van 8a 60ca.

2) Een perceel weiland, er gelegen Roxems Broucken, bekend ten kadaster in de derde afdeling, sectie B, volgens titel en thans nummer 420A P0000, met een oppervlakte van 7a 30ca.

3) Een perceel weiland, er gelegen Roksembroucken, bekend ten kadaster in de derde afdeling, sectie B, volgens titel en thans nummer 421/02B P0000, met een oppervlakte van 25a 20ca.

GEMEENTE ICHTEGEM (BEKEGEM)

4) Een perceel weiland, er gelegen Kerkhoek, bekend ten kadaster in de derde afdeling, sectie A, volgens titel en thans nummer 100 P0000, met een oppervlakte van 29a 10ca.

5) Een perceel weiland, er gelegen Kerkhoek, bekend ten kadaster in de derde afdeling, sectie A, volgens titel en thans nummer 101 P0000, met een oppervlakte van 17a 80ca.

6) Een perceel weiland, er gelegen Kerkhoek, bekend ten kadaster in de derde afdeling, sectie A, volgens titel en thans nummer 102 P0000, met een oppervlakte van 18a 40ca.

7) Een perceel weiland, er gelegen Kerkhoek, bekend ten kadaster in de derde afdeling, sectie A, volgens titel en thans nummer 103A P0000, met een oppervlakte van 18a 46ca.

Hetzij met een totale oppervlakte volgens kadaster van 1ha 24a 86ca.

KAVEL 4

GEMEENTE ICHTEGEM (BEKEGEM)

1) Een perceel weiland, er gelegen Kerkhoek, bekend ten kadaster in de derde afdeling, sectie A, volgens titel en thans nummer 74 P0000, met een oppervlakte van 10a 40ca.

2) Een perceel weiland, er gelegen Kerkhoek, bekend ten kadaster in de derde afdeling, sectie A, volgens titel en thans nummer 75 P0000, met een oppervlakte van 25a.

Hetzij met een totale oppervlakte volgens kadaster van 35a 40ca.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt:

- Voor KAVEL 1: **driehonderdvijfentachtigduizend euro (€ 385.000,00);**
- Voor KAVEL 2: **veertigduizend euro (€ 40.000,00);**

- Voor KAVEL 3: **veertigduizend euro (€ 40.000,00)**;
- Voor KAVEL 4: **vijftienduizend euro (€ 15.000,00)**.

In afwijking van hetgeen hierna bepaald onder artikel 12 van de algemene voorwaarden, is er geen instelpremie.

Plaats, dag en uur van de zitting

De zitting ligt vast op **vrijdag 16 oktober 2026** om **14.00 uur** in **cafe Gemeentehuis**, te Ichtegem (Bekegem), Dorpstraat 1.

Bezoeken

Het goed zal op afspraak door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden. Zij dienen contact op te nemen met “Notariaat Oudenburg” om een afspraak in te plannen.

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

De gronden zullen door de kandidaat-kopers vrij kunnen bezocht worden.

Eigendomsoverdracht

De koper verkrijgt de volle eigendom op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Genot – Gebruik

1) De koper treedt in het genot en het vrij gebruik van het KAVEL 1 uiterlijk op 1 september 2027 en voor zover de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten werden betaald.

..., verkoper sub 1, blijft het pand tot 1 september 2027 kosteloos bewonen, zonder dat deze bewoning enige titel van huur kan verschaffen in hoofde van de verkoper.

... verbindt zich ertoe de woning te bewonen als een voorzichtig en redelijk persoon en in zijn huidige staat te onderhouden.

Indien de koper dit wenst, zal binnen de kortst mogelijke tijd na de definitieve toewijzing tussen partijen een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt worden.

... verbindt er zich toe geen veranderingswerken of verbouwwerken, noch bestemmingswijzigingen aan beschreven goed uit te voeren, respectievelijk door te voeren, zonder de uitdrukkelijke voorafgaandelijke en geschreven toestemming van de koper.

Alle kosten voortvloeiend uit onderhoud en eventuele herstelling en alle bewoningskosten zijn gedurende de periode van bewoning ten laste van ...

Bij het verlaten van de woning zullen partijen samen de tellers opnemen.

... zal de koper minstens 2 weken op voorhand verwittigen van zijn vertrek.

Mocht evenwel blijken dat het goed op 1 september 2027 nog gebruikt of bewoond wordt, zal het goed op kosten van ... vrijgemaakt kunnen worden op eerste verzoek van de koper en dit door eventueel beroep te doen op een gerechtsdeurwaarder, desgevallend bijgestaan door de openbare macht.

In voorkomend geval zal ... wel een vergoeding verschuldigd zijn aan de koper, dit ten titel van schadevergoeding, ten belope van vijftig euro (€ 50,00) per kalenderdag, betaalbaar vóór de vijfde van de maand op het op te geven rekeningnummer op naam

van de koper. Deze vergoeding is opvorderbaar zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling.

... verbindt er zich evenwel toe om de koper zoveel als nodig toegang te geven tot het eigendom en minstens één keer per week voor minimaal 2 uur om het de koper mogelijk te maken opmetingen te doen en al hetgeen nodig is in het kader van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. De koper zal ... steeds minstens één dag op voorhand verwittigen van zijn komst.

2) De koper zal het genot van KAVEL 2, KAVEL 3 en/of KAVEL 4 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 verkoper verklaart dat de goederen vrij van pacht zijn.

Voor de KAVELS 2, 3 en 4 is er evenwel nog een cultuurcontract lopende met ..., lopende tot 31 oktober 2026.

Elke vergoeding of last verbonden aan dit gebruik komt nog integraal ten goede of ten laste van de verkopers.

De verkoper verklaart dat er een jachtrecht werd toegekend op KAVELS 2, 3 en 4 aan

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 ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

De verkoper verklaart dat er geen conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht tot aankoop, recht tot wederinkoop of soortgelijke bestaat in voordeel van een huurder of van derden.

Uit een opzoeking bij de Vlaamse Landmaatschappij via het e-voorkooploket de dato 8 mei 2026 goed blijkt dat er geen wettelijke voorkoopprijzen rusten op de verkochte goederen.

Staat van het goed – Gebreken

De goederen worden verkocht in de toestand waarin ze zich op de dag van de toewijzing bevinden (doch rekening houdend met hetgeen verder vermeld staat inzake het landgebouw), ook al voldoen ze 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 de het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden 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.

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 1/20^{ste}, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

Gemeenheden

De goederen worden verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

Erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper verklaart dat het goed bezwaard is met de volgende erfdienstbaarheden:

In voormelde akte verleden voor notaris Antoine Van Hoestenbergh te Jabbeke op 17 april 1968 staat letterlijk:

"1/ De goederen zijn geschonken in de staat waarin zij zich bevinden met al de actieve en passieve erfdienstbaarheden: Zo worden de begiftigden in de plaats gesteld in de voorwaarden van de ingeroepen koopakte van notaris Adolf van de Walle, destijds te Oudenburg op dertien augustus negentienhonderd zesendertig, waar vermeld staat ten aanzien van het goed gelegen te Roksem en Bekegem en groot respectievelijk twaalf aren zeventig centiaren en één hectare achtenveertig aren veertig centiaren en vermeld onder letter b) in de oorsprong van eigendom:

"4) Verders wordt alhier aan koper kennis gegeven van de bijzondere voorwaarden beschreven in voornoemd proces-verbaal van openbare toewijzing verleden voor notaris Jean Van Caillie te Brugge op twintig september negentienhonderd vierentwintig, en welke alhier letterlijk overgeschreven worden als volgt:

Deze koop zal ten eeuwigden dage onvergeld uitweg hebben al over koopen een en drie, om tot den openbaren weg te geraken.

Koop een van de openbare verkooping behoort thans aan tegenwoordigen koper en koop drie behoort thans aan ... te Roxem."

En ik de akte van notaris Boedts voornoemd van acht juli negentienhonderd dertig staat dienaangaande uitdrukkelijk vermeld:

“De begiftigden van lot la zal eeuwigdurend en onvergeld uitweg genieten voor menschen en beesten en wagens bespannen met twee peerden al den tegenwoordigen uitweg naar zijn perceel gelegen ter noordoostzijde van lot twee.”

Voor alle klaarheid wordt alhier aangemerkt dat lot la aanbedeeld werd in gezegde akte aan ... en lot twee ...

...

Uitwegen.

Tussen de verschijners, ... en ... wordt verder alhier uitdrukkelijk bepaald en overeengekomen dat er een recht van uitweg zal bestaan ten eeuwigen dage en onvergeld en voor alle hoegenaamd gebruik in voordeel van de goederen aanbedeeld aan ... en beschreven hierboven onder lot één over de bestaande uitweg op de uiterste zuidzijde van percelen 438/a en 421/a ter gemeente Roksem, aanbedeeld aan ... en verder over de uiterste zuidzijde van de percelen te Roksem sectie B nummers 421/a, 419/a, 418/d, 359/g en 359/f, zoals die uitweg aangeduid staat op het kadastraal plan, om aldus op de Vanderkinderenweg te geraken. Evenzo zal het goed aanbedeeld onder lot twee aan ...eenzelfde recht van uitweg genieten over zelfde zuidzijde van de percelen aanbedeeld aan ... om op de Vanderkinderenweg te geraken.”

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 clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

Uitwegen

De uitwegen die op de verkochte goederen liggen, zullen verder blijven bestaan ten voordele van de ingesloten goederen die er thans van genieten en dit overeenkomstig verworven rechten en bestaande titels.

Dienaangaande wordt verwezen naar het plan dat gehecht werd aan voormelde akte verleden voor notaris Jean Van Caillie te Brugge op 24 januari 1925 en zal gehecht worden aan deze akte om er één geheel mee uit te maken. Een kopie van dit plan lag ter inzage op het kantoor van de ondergetekende notaris vanaf de aankondiging van de verkoop en werd gepubliceerd op het biddit-platform.

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

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.

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 Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Administratieve bepalingen

****) Stedenbouwkundige bepalingen***

Teneinde de kandidaat-koper te informeren heeft ondergetekende notaris stedenbouwkundige uittreksels en stedenbouwkundige inlichtingen aangevraagd bij de stad Oudenburg en de gemeente Ichtegem.

Het stedenbouwkundige uittreksels en de stedenbouwkundige inlichtingen werden door de stad Oudenburg afgeleverd op 13 mei 2026 en door de gemeente Ichtegem op 19 mei 2026.

Een kopie van deze uittreksels en de stedenbouwkundige inlichtingen lag ter inzage op het kantoor van de ondergetekende notaris vanaf de aankondiging van de verkoop en werd gepubliceerd op het biddit-platform.

Het document wordt bij de toewijzing aan de uiteindelijke koper overhandigd en verder toegelicht.

De ondergetekende notaris wijst op de eigen onderzoeksplicht van de kandidaat-koper en het belang van een bijkomende bevraging bij de bevoegde dienst(en) van de gemeente.

In toepassing van artikel 5.2.1. wordt erop gewezen:

1° dat voor de percelen 358D P0000, 418D P0000 en 418E P0000 een omgevingsvergunning voor functiewijziging uitgereikt door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 6 november 2025 onder referte OMV_2024156187 voor *“Functiewijziging zonder verbouwingswerken; Slopen of verwijderen; Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies; Verwijderen van vrijstaande gebouwen”*;

Constructies opgericht voor 22 april 1962 of voor de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden geacht/vermoed vergund te zijn.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens het plannenregister luidt als volgt:

- volgens het origineel gewestplan “Diksmuide-Torhout” van 5 februari 1979: agrarische gebieden;

- volgens het provinciaal RUP ‘Solitaire vakantiewoningen Brugge-Oostende’ van 5 juni 2015: overdruk solitaire vakantiewoningen;

- Alle percelen liggen in herbevestigd agrarisch gebied.

3° dat beschreven goederen, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister (en de verklaring van de verkoper), niet het voorwerp uitmaken van een beveiligingsmaatregel of publieke herstelmaatregel als vermeld in artikel 2, 10° en 23°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke

orderingsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op beschreven goederen geen voorkeurecht rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1. of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° dat er geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitgereikt werd.

6° ...

7° dat beschreven goederen niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit (complexe projecten).

8° dat beschreven goederen niet aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

Uit de stedenbouwkundige inlichtingen blijkt verder nog dat de goederen gelegen zijn in de zuiveringszone 'collectief te optimaliseren buitengebied'.

Verder blijkt ook nog dat volgende milieuvergunningen afgeleverd werden:

*) voor perceel 358D P0000:

- op 11 juni 1974 voor het uitbaten van een hoeve (runderen en paarden);
- op 20 oktober 2003 voor een bovengrondse opslagtank propaangas van 1000 liter;
- op 25 maart 2014 voor een bovengrondse propaangastank met een inhoud van 1000 liter;

*) voor percelen 358D P0000 en 418E P0000:

- op 17 mei 2006 voor overname landbouwbedrijf;

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

Ondergetekende notaris wijst de koper erop:

- dat bij gebrek aan een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige inlichtingen die laten voorzien dat een dergelijke vergunning kan bekomen worden, geen zekerheid kan gegeven worden omtrent de mogelijkheid om op de onbebouwde delen van deze goederen te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

- dat de verkochte goederen – volgens de door hem uitgevoerde opzoeken – niet getroffen zijn door een rooilijn of belast met een stedenbouwkundige inbreuk of misdrijf.

De verkoper verklaart dat de nodige vergunningen bekomen werden voor de door

hem uitgevoerde werken, dat deze uitgevoerd werden conform de goedgekeurde plannen en dat er geen stedenbouwkundige inbreuken of misdrijven werden vastgesteld.

Bovendien wordt de kandidaat-koper gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening dat aangeeft voor welke werken een voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is. Het uitvoeren van deze werken zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen kan leiden tot diverse sancties en maatregelen, zoals vermeld in titel VI (handhaving) VCRO.

De koper bevestigt dat ondergetekende notaris gewezen heeft op artikel 4.2.1. VCRO dat de vergunningsplichtige handelingen omschrijft en de draagwijdte ervan.

De koper ontslaat ondergetekende notaris om de inhoud ervan over te nemen in deze akte.

Ondergetekende notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. Of er voor het goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn, noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding, garandeert niet dat er geen stedenbouwkundige overtreding bestaat.

De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

***) Landbouwbedrijf - Woonfunctie**

Ondergetekende notaris wijst er op dat een omgevingsvergunning nodig is als een welbepaalde **hoofdfunctie** (bijvoorbeeld: landbouw in de ruime zin, industrie en ambacht) van een onroerend bebouwd goed, **geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd** in een andere hoofdfunctie (bijvoorbeeld: wonen, verblijfsrecreatie, dagrecreatie, landbouw in de ruime zin, handel, horeca, kantoorfunctie en diensten), en dat **dergelijke omgevingsvergunning altijd vereist is** als het onroerende bebouwde goed een exploitatiewoning bij een gebouw dat onder de functiecategorie "landbouw in de ruime zin" of "industrie en ambacht" valt, betreft en de verwerver(s) aan de exploitatiewoning na de overdracht van een zakelijk recht, een nieuwe hoofdfunctie wil geven dewelke geen binding meer heeft met de al dan niet beëindigde exploitatie.

De verkoper verklaart dat een omgevingsvergunning voor functiewijziging afgeleverd werd voor de goederen met perceelnummers 358D P0000, 418D P0000 en 418E P0000 door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 6 november 2025 onder referte OMV_2024156187 voor *"Functiewijziging zonder verbouwingswerken; Slopen of verwijderen; Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies; Verwijderen van vrijstaande gebouwen"*.

Een kopie van deze omgevingsvergunning en van de bijhorende plannen voor 'ne varietur' getekend door mij, notaris, en partijen, worden aan deze akte gehecht om er één geheel mee uit te maken.

Het besluit van de omgevingsvergunning luidt letterlijk als volgt:

“De omgevingsvergunning wordt verleend volgens ingediende plannen opgeladen als PIV 3 en onder toevoeging van volgende last:

- last: de sloop van de veldschuur met een volume van 594,24m³ als het ontharden van de site ten belope van 425,72m² (rode contour inplantingsplan nieuwe toestand).”

De koper wordt erop gewezen dat deze vergunning enkel betrekking heeft op de functiewijziging van landbouwsite naar residentiële site en dat, wanneer hij bepaalde bouwwerken wil uitvoeren, verbouwen of herbouwen, hij voorafgaandelijk een aanvraag zal moeten indienen in toepassing van de zonevrije basisrechten strekkende tot het herbouwen of verbouwen van de betrokken gebouwen, evenwel conform en binnen de contouren van de plannen en voorwaarden opgelegd door de Deputatie (onder meer voorgestelde sloop tussen woning en bedrijfsgebouw liggend aan de straat, alsook de veldschuur. De sloop van deze laatste werd bijkomend als last opgelegd in de beslissing van de Deputatie).

Verder zullen de kopers rekening dienen te houden met het voorstel tot ontharding van de site ten belope van 425,72 m² opgelegd als last door de Deputatie in de vergunning van 6 november 2025 en conform de plannen goedgekeurd door de Deputatie.

Specifiek met betrekking tot de woning kan deze wel in het kader van de toepassing van de zonevrije basisrechten uitgebreid worden tot maximaal 1000 m³. Een woningbijgebouw, zijnde een zonevrije constructie niet woningbijgebouw kan niet uitgebreid worden.

De koper zal zich zelf moeten inlichten over de mogelijke gevolgen van het zonevrije, onder meer dat de verbouwings-, herbouw- en aanpassingsmogelijkheden beperkter zijn dan voor een zone-eigen goed.

Welke vergunningsmogelijkheden bestaan voor zonevrije woningen en constructies is terug te vinden in artikel 4.4.10 en volgende VCRO.

Ondergetekende notaris laat weten dat de Provinciale Omgevingsambtenaar bij het formuleren van zijn advies heeft laten weten dat de percelen 418D P0000 en 419B P0000 een landbouwgebruik moeten hebben.

De koper van KAVEL 1 wordt erop gewezen dat dit ook van toepassing kan zijn voor het afgesplitst gedeelte van het perceel 418D P0000 dat in deze kavel opgenomen werd.

De koper van KAVEL 2 zal deze percelen in professioneel landbouwgebruik moeten behouden, behoudens andere te bekomen vergunning.

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de koper op artikel 99 van het omgevingsvergunningsdecreet (verval van de vergunning). Dit artikel luidt als volgt:

“De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

*1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen **niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;***

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen **meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken**;

3° als de vergunde gebouwen **niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning**;

4° (...)

5° (...)

6° als de **lasten** die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd **niet zijn uitgevoerd**:

a) **binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.**

b) (...)

c) (...)

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zendingen minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

(...)"

Indien de koper van KAVEL 1 voormelde termijnen niet respecteert vervalt de omgevingsvergunning van rechtswege en dient hij een nieuwe aanvraag in te dienen, zonder garantie van de verkoper dat de nieuwe omgevingsvergunning ook zal bekomen worden.

In dit opzicht zet ondergetekende notaris aldus in het algemeen uiteen dat wanneer niet-landbouwer(s) een exploitatiewoning van/bij een landbouwbedrijf aankopen om dit te bestemmen voor bewoning, zij een omgevingsvergunning moeten aanvragen en bekomen, en verwijst daarbij naar de geldende wetgeving terzake.

De koper verklaart:

- er kennis van te hebben dat de vergunning voor de hoofdfunctie 'wonen' (of eender welke andere functie) enkel zal kunnen worden verleend wanneer de door de geldende wetgeving gestelde voorwaarden zijn vervuld, alsook dat het vervuld zijn van deze voorwaarden op zich niet de garantie inhoudt dat een omgevingsvergunning zal worden bekomen;

- inzake al het voorgaande zelf voldoende inlichtingen te hebben ingewonnen bij de bevoegde diensten van de stad, en verklaren dat zij in voorkomend geval een omgevingsvergunning (tot bouwen, verbouwen, slopen, bestemmingswijziging, ...) uitsluitend op hun risico zullen aanvragen. De koper verklaart uitdrukkelijk dat het niet bekomen van welke omgevingsvergunning dan ook (tot bouwen, verbouwen, uitbreiden, slopen, bestemmingswijziging, ...) geen grond kan vormen om de ontbinding van de koop te bekomen, noch om enige vermindering van prijs, of schadevergoeding te vorderen.

De verkoper geeft aan de koper geen enkele garantie dat de koper welke omgevingsvergunning dan ook zal kunnen bekomen.

***) Splitsing**

Om te voldoen aan artikel 5.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, heeft ondergetekende notaris op 9 juli 2026 voor het perceel 418D P0000, dat deel uitmaakt van KAVEL 1 en KAVEL 2, het plan van de verdeling, alsmede een attest waarin de aard en de bestemming van de grond opgegeven werd, ter inzage overgemaakt aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenburg.

De Stad Oudenburg heeft bij haar schrijven van 16 juli 2026 het volgende meegedeeld:

“Het college neemt kennis van het schrijven van 9 juli 2026 (ontvangen op 10 juli 2026) vanwege notariaat Vermeersch-Kerckhove, Marktstraat 1C, 8460 Oudenburg, inzake de splitsing en de verkoop van een deel van een perceel grond, Vanderkinderenweg 15, 3/B/418D.

Het betreft de splitsing en de verkoop van een deel van een perceel grond gelegen Vanderkinderenweg 15, kadastraal bekend afdeling 3, sectie B, met nummers 418D, zoals aangeduid in een gele kleur op het opmetingsplan, met een oppervlakte van 1.582,10 m², dat als tuin dient voor de naastliggende hoeve.

Er zijn geen opmerkingen.”

***) Stookolie**

De verkoper verklaart dat er noch ondergronds noch bovengronds brandstoftanks liggen of staan op beschreven goederen.

***) Propaangastank**

De verkoper verklaart dat er een bovengrondse propaangastank met een inhoud van 1.000 liter staat op het perceel waarop de woning staat en dienstig is voor de woning.

Voor deze tank werd op 25 maart 2014 een milieuvergunning afgeleverd door het College van burgemeester en schepenen van de stad Oudenburg.

Deze tank heeft het voorwerp uitgemaakt van een nog geldige controle, zoals blijkt uit een conformiteitsattest afgeleverd door APRAGAZ vzw op 18 april 2024.

Dit attest lag ter inzage op het notariskantoor van ondergetekende notaris vanaf de aankondiging van de verkoop en werd gepubliceerd op het biddit-platform.

De tank moet volgens het conformiteitattest opnieuw gekeurd worden uiterlijk voor april 2029.

***) Verwarming op gas**

De notaris wijst op het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006

betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen en voor de aanmaak van warm verbruikswater die gevoed worden met stookolie of gas (vanaf 20 kW) of met vaste brandstoffen (geen minimumvermogen) en dat de installatie tweejaarlijks moet gecontroleerd worden.

***) Ondergrondse leidingen**

De verkoper verklaart dat er bij zijn weten geen ondergrondse leidingen liggen op het verkochte goed.

Uit een opzoeking via de website KLIM de dato 8 mei 2026 blijkt dat beschreven goederen niet bezwaard zijn met ondergrondse innemingen.

***) Maatregelenregister**

Instrumenterende notaris consulteerde op 8 mei 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.

***) Bodemdecreet**

Ondergetekende notaris wijst partijen op het decreet van de Vlaamse Raad de dato 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming en op de draagwijdte van dit decreet voor partijen.

Uit de opzoeken blijkt:

- dat er volgens de gemeentelijke informatie, voor zover bekend:

1) geen activiteit werd uitgeoefend en/of inrichting gevestigd was, opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO;

2) geen milieuvergunningen afgeleverd werden behoudens deze hoger vermeld voor de percelen 358D P0000 en 418E P0000.

- dat op beschreven goederen geen inrichting gevestigd is of was die voorkomt op de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in voormeld decreet.

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

- dat er tot op heden geen oriënterend bodemonderzoek heeft plaatsgehad.

Bodemattesten werden aangevraagd bij de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest.

Bij haar schrijven van 8 mei 2026 heeft de OVAM per kadastraal perceel geantwoord als volgt:

"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 Extra Informatie:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen in deze gemeente 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 gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

De bodemattesten lagen ter inzage op het notariskantoor van ondergetekende notaris vanaf de aankondiging van de verkoop en werden gepubliceerd op het biddit-platform.

De bodemattesten worden op het ogenblik van de toewijzing aan de koper overhandigd.

Ondergetekende notaris bevestigt dat het decreet op de bodemsanering en de bodembescherming werd toegepast en wijst erop 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 van toepassing blijven.

Voor zover voorgaande verklaringen door de verkoper te goeder trouw afgelegd werden, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn, onverminderd het recht van de koper om zich op het statuut van koper ter goeder trouw/onschuldige eigenaar te beroepen.

***) Asbestinventarisatetest**

Op KAVEL 1 bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper legt het asbestinventarisatetest voor, opgemaakt door Bernard De Sloover op 11 juni 2026 met unieke code 20260605-000114.001. Dit attest lag ter inzage op het notariskantoor van ondergetekende notaris vanaf de aankondiging van de verkoop en werd ter beschikking gesteld van de kandidaat-kopers via het biddit platform en zal overhandigd worden aan de uiteindelijke koper bij de toewijzing.

De samenvattende conclusie van het attest luidt:

"Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

2

0

0

<i>Asbestmaterialen</i>	<i>Beperkingen</i>	<i>Uitsluiting</i>
-------------------------	--------------------	--------------------

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0	<i>Asbestmaterialen</i>	<i>Dringend verwijderen</i>
0	<i>Asbestmaterialen</i>	<i>Dringend maatregelen nemen</i>
2	<i>Asbestmaterialen</i>	<i>Verwijderen</i>
0	<i>Asbestmaterialen</i>	<i>Maatregelen nemen</i>
0	<i>Asbestmaterialen</i>	<i>Zorgvuldig beheren"</i>

De kosten voor verwijdering en verdere opvolging zijn ten laste van de kopers.

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is aanzien:

1° geen nieuwe asbesthoudende materialen werden aangetroffen;

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

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

De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft van eventueel aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest en verder geen zekerheid kunnen geven dat het verkochte goed asbestvrij is. Het is niet uitgesloten dat er zich asbesthoudende materialen bevinden in beschreven goed. De koper verklaart genoeg te nemen met voormelde verklaring, beschreven goed te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt bij de toewijzing, inclusief eventuele asbest en de verkopers dienaangaande te ontslaan van elke verantwoordelijkheid.

De geldigheid van voormeld asbestinventarisatetest werd door ondergetekende notaris gecontroleerd op de website van OVAM op 17 juli 2026.

***) Herstelvorderingen**

Op beschreven goederen rust geen vordering of veroordeling om de goederen te laten herstellen omdat het niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of woonkwaliteitsnormen (artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen).

Dit blijkt uit een opzoeking gedaan door in het register van herstellvorderingen de dato 8 oktober 2025.

***) Ongeschiktheid – Onbewoonbaarheid – Leegstand – Verwaarlozing**

De woning werd niet opgenomen in het register verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in het leegstandsregister gebouwen en woningen, noch in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen.

***) Monumenten – landschappen - bouwkundig erfgoed**

Ondergetekende notaris verklaart dat beschreven goederen:

- geenszins het voorwerp uitgemaakt hebben van klassering als monument of stads- of dorpsgezicht of rangschikking als waardevol landschap, noch voorkomen op een ontwerprijst en dat hij hieromtrent geen betekening ontvangen heeft.

- niet zijn opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed of de inventaris landschappelijk erfgoed.

Bovendien verklaart de verkoper hij dat hij dienaangaande nooit enige betekening of kennisgeving ontvangen heeft.

Uit een opzoeking door ondergetekende notaris in de digitale databank van het Agentschap Onroerend Erfgoed de dato 8 mei 2026 blijkt dat er geen klassering noch opname is.

***) Risicozone - Wateroverlast**

De partijen erkennen dat zij gewezen werd op de wet van 4 april 2014 op de verzekeringen, op artikel 1.3.3.3.2 van het gecoördineerd decreet van 15 juni 2018 Decreet Integraal Waterbeleid en de informatieverplichting.

Volgens de overstromingsrapporten die werden opgevraagd op 8 mei 2026 blijkt dat voormelde percelen:

a) zich niet bevinden in een risicozone voor overstromingen

b) zich:

- niet bevinden in een overstromingsgevoelig gebied,
- noch in een afgebakende oeverzone of een afgebakend overstromingsgebied,
- noch in een signaalgebied

Beschreven goederen hebben volgens de overstromingsrapporten volgende waterscore:

- Perceelscore of P-score: A (geen overstroming gemodelleerd)(alle percelen)
- Gebouwscore of G-score: A (geen overstroming gemodelleerd) voor de percelen 358D P0000 en 418E P0000 en 'ONBEKEND' voor de overige percelen.

De koper neemt genoegen met deze informatie en ontslaan de verkoper van elke verdere aansprakelijkheid in dit verband.

***) Natuurdecreet**

Partijen erkennen dat zij door ondergetekende notaris ingelicht werden over de informatieplicht vervat in artikel 16^{novies}, §2 van het Natuurdecreet van 9 april 2014 en het besluit van de Vlaamse Regering van 14 juli 2017.

De verkochte goederen zijn niet gelegen binnen een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

Dit blijkt ook door een opzoeking verricht door ondergetekende notaris op 8 mei 2026.

***) Bosdecreet**

Beschreven goed is, volgens inlichtingen verstrekt door de verkoper, geen bos en maakt geen deel uit van een bos, zoals bedoeld in artikel 3 van het Bosdecreet.

***) Elektrische Installaties**

Het verkochte goed op het perceel 358D P0000 is een wooneenheid in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van acht september tweeduizend negentien van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

Bij proces-verbaal de dato 5 juni 2026 werd door KEURteam vzw, te Beernem, vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement. Binnen de 18 maanden te rekenen van de toewijzing moet vastgesteld worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van de

toewijzing 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 nieuwe keuring te verrichten.

De koper erkent dat ondergetekende notaris hem op de hoogte gesteld heeft van de sancties alsook van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement.

Een kopie van dit digitaal proces-verbaal lag ter inzage op het notariskantoor van ondergetekende notaris vanaf de aankondiging van de verkoop en via het biddit platform. De uiteindelijke koper zal een digitale kopie van dit proces-verbaal ontvangen bij de toewijzing.

De kosten van de aanpassingen en de herkeuring vallen ten laste van de koper.

***) Energieprestatiecertificaat**

Er werd een energieprestatiecertificaat voor de woning opgemaakt door energiedeskundige Margot Bostyn op 7 juni 2026 met certificaatnummer 20260607-0003887506-RES-1.

Uit dit certificaat blijkt dat het berekend energieverbruik (kwh/m²) achthonderdeenentachtig (881) eenheden bedraagt, wat overeenstemt met energielabel F.

Het energieprestatiecertificaat lag ter inzage op het notariskantoor Vermeersch en Kerckhove vanaf de aankondiging van de verkoop en werd ter beschikking gesteld van de kandidaat-kopers via het biddit platform. De digitale versie van dit certificaat wordt op het ogenblik van de toewijzing aan de koper overhandigd.

***) Renovatieverplichting**

Beschreven woning is een residentieel gebouw of een residentiële gebouweenheid met energielabel F.

De koper wordt erop gewezen dat:

- de goederen binnen 6 jaar vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau label D moeten halen.
- dat dit moet vastgesteld worden in een nieuw energieprestatiecertificaat.
- dat er mogelijke administratieve geldboetes zijn bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

Als de koper gedurende deze 6-jarige periode het beschreven goed overdraagt in volle eigendom of een erfpacht- of opstalrecht op beschreven goed vestigt zal hij de verkrijger op de hoogte moeten brengen van de lopende renovatieverplichting.

Volgende gebouwen zijn evenwel geheel of gedeeltelijk vrijgesteld van de renovatieverplichting:

- Gebouwen die binnen 6 jaar na de aankoop of na de vestiging van de erfpacht of het opstalrecht worden gesloopt zijn volledig vrijgesteld.
- Residentiële gebouwen die:
 - o Een beschermd monument zijn;
 - o Deel uitmaken van een beschermd cultuurhistorisch landschap, stads-of dorpsgezicht;

o Voorkomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed;

Deze gebouwen zijn vrijgesteld van de verplichting om een minimaal energieprestatieniveau te behalen.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

***) Postinterventiedossier**

Voor de verkochte goederen werd geen postinterventiedossier opgesteld en er werden sinds 1 mei 2001 geen werken uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

***) Rookmelders**

Ondergetekende notaris wijst erop dat elke woning sinds 1 januari 2020 per verdieping moet uitgerust zijn met optische rookmelders conform het Vlaams decreet de dato 10 maart 2017 waarbij.

Verdere informatie is terug te vinden op <http://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren/rookmelders-verplicht-nieuwe-woningen-huurwoningen-en-kamers>.

De koper zal op eigen kosten en risico rookmelders plaatsen, ter volledige vrijwaring van de verkoper.

***) Zonnepanelen**

Er werden geen zonnepanelen geplaatst op beschreven goederen.

***) Tienjarige aansprakelijkheid**

De koper wordt zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek). De koper is evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de verkoper, tot alle daaruit voortkomende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de betaling hiervan wordt geëist vanaf de ondertekening van de authentieke verkoopakte.

Er werd voor beschreven goed geen definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd na 1 juli 2018 zoals blijkt uit hogervermelde stedenbouwkundige uittreksels.

***) Premies en gewaarborgd wonen**

De kandidaat koper wordt door ondergetekende notaris gewezen op het bestaan van:

- premies die onder meer terug te vinden zijn op www.premiezoeker.be, www.wonenvlaanderen.be en "http://www.belgium.be/nl/huisvesting/bouwen_en_verbouwen/premies/" en ontslaat ondergetekende notaris verder van elke verantwoordelijkheid terzake;
- een gratis verzekering gewaarborgd wonen. De koperster wordt verwezen naar de voorwaarden en formaliteiten die terug te vinden zijn op www.verzekeringgewaarborgdwonen.be.

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.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

De risico's met betrekking tot de verkochte goederen 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.

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.

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.

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 fysieke openbare verkopen 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 openbare verkoop moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar bij opbod, aan de laatste en

hoogste bieder die de verkoper aanvaardt. Zij geschiedt in één enkele fysieke zitting bij opbod, op de wijze bepaald door het plaatselijke gebruik.

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 kan 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; hij mag één van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bidders die zich hiertegen niet kunnen verzetten;
- d) massa's vormen, deze splitsen en vervolgens opnieuw samenvoegen of hersplitsen op de manier die hij geschikt acht;
- e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de bijzondere verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen kunnen enkel op fysieke wijze worden gedaan, wat in de publiciteit wordt meegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan op de plaats, de dag en op het uur waarop de gegadigden worden opgeroepen om samen te komen, zoals vermeld in de bijzondere verkoopsvoorwaarden en in de publiciteit.

Gevolgen van een bod

Artikel 9. Elke bieder blijft door zijn bod en tot alle verplichtingen voortvloeiende uit de verkoopsvoorwaarden gebonden tot het ogenblik waarop het proces-verbaal van toewijzing ondertekend wordt of het goed wordt ingehouden.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 10. De sluiting van de biedingen leidt ertoe dat het goed ofwel wordt toegewezen aan de hoogst- en laatstbiedende die door de verkoper wordt aanvaard, ofwel uit de verkoop wordt teruggetrokken. De toewijzing verloopt op de plaats, de dag

en het tijdstip van de fysieke biedingen.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 11.

Tekortkoming koper

Indien een bidder wiens bod aanvaard werd nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik, betaalt hij aan de verkoper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 2.500 (tweeduizend vijfhonderd euro).

Tekortkoming verkoper

De verkoper, na aanvaarding van het hoogst weerhouden bod, betaalt aan de weerhouden bidder van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan € 2.500 (tweeduizend vijfhonderd euro) indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen. Deze clause ontnemt de weerhouden bidder niet het recht om van de verkoper de vergoeding van zijn werkelijk geleden schade te vorderen.

Instelprijs en premie

Artikel 12. De notaris kan een instelprijs bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 13. De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden.

Samenvoeging

Artikel 14. Indien meerdere te koop gestelde goederen afzonderlijke kavels vormen kan de notaris deze afzonderlijk toewijzen of samenvoegen volgens de voorwaarden die hij geschikt acht. Hij kan deze samengevoegde kavels tot aan de sluiting van de verkoopverrichtingen opsplitsen of weer samenvoegen. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

Bij samenvoeging bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa; zonder

dat dit hoger mag zijn dan de som van de laatste biedingen op elk van de kavels afzonderlijk, verhoogd met een maximum van 10%.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 15. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de instrumenterende notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

Artikel 16. 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 17. 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 invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 18. 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 19. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 20. 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 21. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

Artikel 22. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen 6 weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen.

De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 23. In afwijking van artikel 1593 van het (oud) Burgerlijk Wetboek vallen de kosten, rechten en erelonen van de openbare verkoop ten laste van de verkoper, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze forfaitaire bijdrage bestaat 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. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 22 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12 %). Zij bedraagt:

- zesendertig procent (36%), voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- eenendertig komma vijfenzestig procent (31,65%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- zevenentwintig komma vijfentachtig procent (27,85%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- vierentwintig komma dertig procent (24,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- drieëntwintig komma twintig procent (23,20%), voor prijzen boven zestigduizend

euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- tweeëntwintig komma vijfenzestig procent (22,65%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- eenentwintig komma vijfenzestig procent (21,65%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- eenentwintig komma vijftien procent (21,15%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- twintig komma zestig procent (20,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- twintig komma vijfendertig procent (20,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- negentien komma vijftig procent (19,50%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- negentien komma vijfentwintig procent (19,25%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- achttien komma vijfenzeventig procent (18,75%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

- zeventien komma vijfennegentig procent (17,95%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

- zeventien komma vijfenveertig procent (17,45%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);

- zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- zestien komma zeventig procent (16,70%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- zestien komma twintig procent (16,20%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- vijftien komma vijfenveertig procent (15,45%), voor prijzen boven

vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- veertien komma vijfennegentig procent (14,95%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- veertien komma vijfenveertig procent (14,45%) voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00).

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier, zonder lager te mogen zijn dan eenendertig procent (31,00%).

Artikel 23bis. Algemene bepalingen inzake kosten

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).

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abattement) of tot aanrekening van B.T.W. in de plaats van registratierecht of tot aanpassing van het wettelijk ereloon, zal de bijdrage, na toepassing van het percentage dat vermeld is in artikel 23, met het bedrag van de vermindering of de vermeerdering worden aangepast.

Volgende kosten dient de koper 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.

De verkoper dient het saldo van de kosten van de verkoop te dragen, daarin begrepen de btw op de notariële kosten en erelonen, kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven voor de

verkoper. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van de verkoper en komt in mindering van de hem toekomende verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hem toe en zal worden aanzien als een prijssupplement. De notaris zal hem een afrekening bezorgen van dit eventueel tekort of overschot.

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

Schuldvergelijking

Artikel 24. 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 kosten;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

Nalatigheidsinteressen

Artikel 25. 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 26. 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 15 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. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

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.

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in hervering koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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 27. 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 28. 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. DE DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

- De koper: hij of zij van wie de verkoper het bod aanvaardt en/of die de nieuwe eigenaar wordt.

- Het goed/de goederen: het onroerend goed of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod zal of zullen verkocht zijn.

- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- De fysieke biedingen: de biedingen die uitgebracht worden op de plaats, de dag en op het uur waarop de gegadigden worden opgeroepen om samen te komen, zoals vermeld in de verkoopsvoorwaarden en in de publiciteit.

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. Enkel de notaris kan een minimumbod vaststellen.

- De toewijzing: de akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

- 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 verkoping leidt.

- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. DE VOLMACHTEN

De verkoper, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

- alle medewerkers van het notariskantoor "Vermeersch en Kerckhove, geassocieerde notarissen" te Oudenburg.

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de heer VYNCKE Bernard Rudolf Gabriël, medewerker van het notariskantoor 'Vermeersch en Kerckhove, geassocieerde notarissen' te Oudenburg, woonplaats kiezend op dit notariskantoor, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdeelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.

- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoege-naamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsoverdracht en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwang-middelen.

- van de kopers, toewijzelingen en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, de massa's vormen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen geheel of gedeeltelijk in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het (oud) Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopsmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

De lastgever verklaart dat hij geen btw-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw-belastingplichtige is.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs (desgevallend, voor de minimumprijs voor de massa of voor elk lot) vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

IDENTITEIT

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van partijen en comparanten volgens de vereisten van de Organieke Wet Notariaat en waarmerkt ze volgens de vereisten van de Hypotheekwet.

RECHT OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

Het recht op geschriften voor deze akte bedraagt vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door instrumenterende notaris.

SLOTVERKLARINGEN

Comparanten verklaren verklaart kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte meer dan 5 werkdagen voorafgaand aan heden.

Comparanten bevestigen dat ondergetekende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit deze akte en dat hij hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Voor de uitvoering dezer kiezen partijen woonst op hun respectieve woonplaats.

Tevens erkennen comparanten dat ondergetekende notaris erop gewezen heeft dat elke partij bij "tegenstrijdige belangen" of "aanwezigheid van onevenwichtige

bedingen" de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te stellen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

Hierop hebben partijen verklaard dat zij geen bijkomende bijstand wensen.

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgemaakt en gesloten op plaats en datum als voormeld.

En na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen, hebben de comparanten getekend samen met mij, notaris.