

OP HEDEN VIERENTWINTIG APRIL

TWEEUUIZEND ZESENTWINTIG

Ga ik, Notaris Karel LACQUET met standplaats te Herent, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

■

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- I. De bijzondere verkoopsvoorwaarden.
- II. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen.
- III. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven.
- IV. De volmacht(en), indien opgenomen.

I. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Notaris Karel LACQUET

Half Daghmael 8/1

3020 HERENT

Tel.: 016/236.836

Fax: 016/22.81.06

e-mail: karel.lacquet@belnot.be

Beschrijving van het goed

Stad LEUVEN elfde afdeling, deelgemeente HEVERLEE tweede afdeling

In een appartemensgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, genaamd **Residentie "Riverside"**, staande en gelegen aan de **Tervuursevest 21-23**, op het kadaster gekend onder sectie D, volgens titel nummers 158/K en 168/K/2 en volgens kadastraal uittreksel nummers 0158KP0000 en 0168K2P0000, voor een oppervlakte van achtentwintig aren vijfentachtig centiaren (28a 85ca):

Het **appartement 1/H**, gelegen Tervuursevest 23 bus 0104, op het kadaster gekend onder nummer 0158KP0025, op de eerste verdieping aan de zijgevel (oostkant) en bestaande uit:

1/ in privaatieve en uitsluitende eigendom: hall met hangkast, bergplaats met toegang tot vuilschuif, living met terras, keuken met terras, één slaapkamer met terras, badkamer en W.C., doorgang;

2/ in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierentwintig/tienduizendsten (24/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

KI: zeshonderd zevenentwintig euro (627 EUR).

Zo en gelijk deze goederen beschreven staan in de basisakte verleden voor notaris Joseph Mellaerts, destijds te Heverlee, op 17 maart 1969 en het daarbij aansluitend reglement van mede-eigendom, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op 24 april 1969, boek 632 nummer 16, gewijzigd bij:

a/ akte verleden voor notaris Joseph Mellaerts, destijds te Heverlee, op 10 maart 1971, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op 18 maart 1971, boek 959 nummer 1;
b/ akte verleden voor notaris Joseph Mellaerts, destijds te Heverlee, op 31 mei 1972, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op 20 juni 1972, boek 1177 nummer 21;
c/ akte verleden voor notaris Léon Verbruggen te Brussel op 4 juni 1991, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op 21 juni 1991, boek 4687 nummer 21;
d/ akte verleden voor notaris Hugo Kuijpers te Leuven (Heverlee) op 30 september 1997, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op 24 oktober 1997, boek 6108 nummer 19.

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 verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

Oorsprong van eigendom



Instelprijs

De instelprijs bedraagt HONDERD ZEVENTIGDUIZEND EURO (170.000 EUR).

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **WOENSDAG 27 MEI 2026 om veertien uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **DONDERDAG 4 JUNI 2026 om veertien uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **DONDERDAG 11 JUNI 2026 om zeventien uur**.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke zaterdag van 10 tot 12 uur, en dit vanaf zaterdag 2 mei 2026 tot en met zaterdag 30 mei 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.

Informatiebundel

Een informatiebundel, bestaande uit het kadastraal plan, de stedenbouwkundige uittreksels, de bodemattesten, de energieprestatiecertificaten, het keuringsattest van de elektrische installatie, het asbestinventarisattest, de conformiteitsattesten van de stookolietanks, de oorspronkelijke en wijzigende basisaktes, de inlichtingen afgeleverd door de syndicus met een overzicht van jaarvergadering van 2020

tot en met 2025 alsook de richtlijnen van Elia in verband met de ondergrondse leidingen nabij het goed:

- kan tijdens de ganse periode van de publiciteit worden ingekeken op het kantoor van ondergetekende notaris;
- zal op eerste verzoek van de liefhebbers per e-mail aan hen worden overgemaakt.

Eigendomsoverdracht

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

Huurtoestand – Genot – Gebruik

Op mijn ondervragen verklaart de verkoper mij, Notaris, uitdrukkelijk dat het goed niet verhuurd is. De uiteindelijke koper zal er het genot van 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 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.

Overdracht van risico's – Verzekeringen.

De risico's met betrekking tot het goed gaan over op de uiteindelijke koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper er zelf voor zorgen dat het door hem aangekochte goed verzekerd is tegen brand en andere risico's, indien hij wenst verzekerd te zijn.

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

De verkoper zal er alleszins toe gehouden zijn de bestaande verzekeringscontracten aan te houden tot minstens acht dagen na het definitief worden van de toewijzing, behoudens bij gerechtelijke verkopen waar dienaangaande geen enkele garantie kan worden gegeven.

Nutsvoorzieningen

De tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties in het goed geplaatst door een openbare of een private instelling, zijn in de verkoop niet begrepen, en worden aan hun rechthebber voorbehouden.

Partijen worden ingelicht over hun rechten en plichten, sinds de vrije energiemarkt, inzake de lopende contracten voor de in het goed aanwezige nutsvoorzieningen, zoals onder andere water, gas en elektriciteit.

De uiteindelijke koper zal alle contracten of abonnementen met de diensten van water, gas, elektriciteit en/of andere diensten van openbaar nut die zouden kunnen bestaan met betrekking tot het goed bij een leverancier naar keuze moeten verder zetten en alle vergoedingen betalen vanaf de eerste vervalddag volgend op de datum van zijn ingentreding.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot voorschreven goed worden door de uiteindelijke koper gedragen en betaald vanaf de eerste van de maand die volgt op het definitief worden van de toewijzing. 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.

Staat van het goed – Gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De 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 een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

De 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 geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het goed en er geen kennis van te hebben dat het goed zou bezwaard zijn met enig recht van doorgang of een andere gevestigde erfdienstbaarheid, buiten deze rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeiende uit de basisakte en wijzigende basisakten en hun bijlagen.

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 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 van het (oud) Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Mede-eigendom

De goederen zijn, als deel van een appartementsgebouw, onderworpen aan het bijzonder stelsel voorzien in de artikelen 3.78 tot en met 3.100 van het nieuw Burgerlijk Wetboek (artikelen 577-2 tot en met 14 van het oud Burgerlijk Wetboek).

De horizontale eigendomsverdeling van het appartementsgebouw werd vastgesteld in de oorspronkelijke basisakte, opgesteld door notaris Joseph Mellaerts, destijds te Heverlee, op 17 maart 1969 en het daarbij aansluitend reglement van mede-eigendom, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op 24 april 1969, boek 632 nummer 16, en zoals deze – zoals hoger reeds vermeld meermaals werd gewijzigd en voor het laatst bij akte verleden voor notaris Hugo Kuijpers te Leuven (Heverlee) op 30 september 1997, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op 24 oktober 1997, boek 6108 nummer 19, welke akten, samen met huidige verkoop, één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden

Ondergetekende notaris zal aan de uiteindelijke koper(s) een kopie van voormelde oorspronkelijke én wijzigende basisaktes overhandigen. Deze kopies liggen gedurende de ganse periode van de publiciteit ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris.

De uiteindelijke koper(s) verbindt/verbinden er zich door de aankoop van voorschreven goederen automatisch toe de voorschriften ervan te zullen naleven en ze op te leggen aan zijn/hun rechthebbenden of rechtverkrijgenden. Door hetzelfde feit is/zijn de uiteindelijke koper(s), evenals zijn/hun rechthebbenden of rechtverkrijgenden, gebonden door alle regelmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Verzekering der gebouwen

De uiteindelijke koper(s) is/zijn gehouden, met ingang vanaf zijn/hun eigendomsverkrijging, zijn/hun aandeel te betalen in de premies welke betrekking hebben op de verzekeringspolissen van het complex, waarvan de verkochte goederen deel uitmaken.

Syndicus en mede-eigendom

A. De verkoper heeft verklaard dat voor het gebouw of de groep van gebouwen waarvan de bij deze verkochte goederen deel uitmaken, syndicus is: IMMOTRAP BV - Isyndix, met zetel te 3001 Leuven (Heverlee), Tervuursevest 23 bus 0001, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Leuven onder nummer 0470.704.673.

De ondergetekende notaris heeft bij e-mailbericht van 6 maart 2026 overeenkomstig artikel 3.94 §1 en 2 van het nieuw Burgerlijk Wetboek de wettelijk voorziene inlichtingen en documenten alsook een kostenstaat opgevraagd bij de gemelde syndicus. Deze heeft daarop geantwoord bij e-mail van 7 april 2026. Dit antwoord ligt gedurende de ganse periode van de publiciteit ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris. Ondergetekende notaris zal aan de uiteindelijke koper(s) een kopie van dit antwoord overhandigen.

B. De partijen zijn ervan op de hoogte dat, overeenkomstig artikel 3.94 §2 lid 1 van het nieuw Burgerlijk Wetboek, de koper(s), ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, slechts gehouden is/zijn tot het betalen van de volgende kosten:

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

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

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

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

De kosten die de koper(s) ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, overeenkomstig artikel 3.94 §2 van het nieuw Burgerlijk Wetboek, gehouden is/zijn te betalen zijn bij de koper(s) bekend ingevolge het voorafgaandelijk dezer ontvangen van een kostenstaat opgemaakt door de syndicus.

De partijen hebben dientengevolge besloten van de wettelijke gehoudenheid tot het betalen van die kosten in hun onderlinge verhouding niet af te wijken.

C. De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat:

- overeenkomstig artikel 3.94 §2 lid 5 van het nieuw Burgerlijk Wetboek, de koper(s), ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, gehouden is/zijn tot het betalen van de periodieke kosten, vanaf de dag waarop hij/zij effectief gebruik heeft/hebben gemaakt van de gemeenschappelijke delen;

- overeenkomstig artikel 3.94 §5 1° van het nieuw Burgerlijk Wetboek, de verkoper, met betrekking tot het werkkapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, recht heeft op de terugbetaling van het gedeelte van zijn aandeel daarin overeenstemmend met de periode tijdens dewelke hij juridisch geen gebruik meer kon maken van de gemeenschappelijke gedeelten; voor het tijdstip van ingentreding door de koper(s) wordt verwezen naar de desbetreffende bepaling hierboven.

D. De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat overeenkomstig artikel 3.94 §5 2° van het nieuw Burgerlijk Wetboek, het aandeel in het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, wordt beschouwd als bijzaak van de kavel, onafscheidelijk daarmee overgedragen op de koper(s), zodat de verkoper daarop geen enkel recht kan doen gelden, noch ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, noch ten aanzien van de koper(s).

E. De verkoper heeft geen weet van enige kost, die de syndicus nog dient op te vragen aan de mede-eigenaars, verschuldigd te zijn aan de vereniging van mede-eigenaars. De verkoper dient de koper(s) alleszins te vrijwaren voor de kosten, ontstaan voor de overdracht, waarop de vereniging van mede-eigenaars alsnog aanspraak zou maken.

Stedenbouw en ruimtelijke ordening

1. Algemeen

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de wettelijke te verkrijgen stedenbouwkundige inlichtingen, worden de kandidaat-kopers gewezen op de mogelijkheid en de wenselijkheid om voorafgaandelijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, enzovoort) omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed op te vragen bij de gemeentelijke dienst stedenbouw.

Er wordt medegedeeld dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er

geen stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

2. Informatieplicht ingevolge de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De stad Leuven beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Ten einde te voldoen aan de bepalingen van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening brengt ondergetekende notaris de koper ter kennis, op basis van de hem door de verkoper en de stad Leuven verstrekte inlichtingen en zoals eveneens blijkt uit het hypothecair getuigschrift en uit het stedenbouwkundig uittreksel dat afgeleverd werd aan ondergetekende notaris op 9 maart 2026, dat:

- het complex waarvan voorschreven goed deel uitmaakt het voorwerp is van volgende bouwvergunningen/stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen:
 - a/ een vergunning voor een nieuwe meergezinswoning van 236 appartementen, afgeleverd door de gemeente Heverlee op 14 november 1968, onder gemeentelijk dossiernummer 24062/5064/B/HEV RO68/140;
 - b/ een vergunning voor het samenvoegen van twee appartementen, afgeleverd door de stad Leuven op 16 februari 2007, onder gemeentelijk dossiernummer 24062/19614/B/RO2006/1383, welke volgens verklaring van de verkoper geen betrekking heft op het hierbij te verkopen privaatief;
 - c/ een voorwaardelijke omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning (evacuatietrapp), afgeleverd door de stad Leuven op 7 februari 2025, met OMV-nummer OMV_2024148543;
- de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister en volgens de brief van de stad Leuven is:
 - a/ deels woongebied, deels gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, zoals blijkt uit het origineel gewestplan Leuven de dato 7 april 1977;
 - b/ afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied Leuven, zoals blijkt uit het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven de dato 28 juni 2019;
- het goed is gelegen binnen een bijzonder plan van aanleg genaamd 'L14 Groot Begijnhof' de dato 17 januari 1989;
- zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, het goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht;
- voor het goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
- het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
- het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

Aan de uiteindelijke koper zal door toedoen van ondergetekende notaris een kopie van het voormelde schrijven van de stad Leuven van 9 maart 2026 overhandigd worden. Deze kopie ligt gedurende de ganse periode van de publiciteit ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris.

3. Stedenbouwkundige inlichtingen.

Uit de stedenbouwkundige inlichtingen afgeleverd door de stad Leuven bij berichten van 9 maart 2026 blijkt dat het complex waarvan voorschreven goed deel uitmaakt:

- niet onderworpen is aan een rooilijnplan;

- voorwerp heeft uitgemaakt van volgende milieuvergunningen:
 - a/ een vergunning voor een transformator van 400kVA (M96.006/450: productie en distributie van elektriciteit, Vlarem Klasse 3) de dato 10 april 2022;
 - b/ een vergunning voor het exploiteren van een inrichting in de periode 1992-2012 (Vlarem Klasse 3) de dato 14 mei 1992;
- gelegen is in de volgende zoneringsplannen: deels collectief te optimaliseren buitengebied en deels centraal gebied;
- dient beschouwd te worden als een risicolocatie inzake bodemverontreiniging omwille van de opslag van schadelijke stoffen (te weten 60.000 liter mazout)
- voorwerp heeft uitgemaakt van een splitsing/verdeling met gemeentelijk dossiernummer VD/2023/8, dewelke gunstig werd geadviseerd.

4. Verklaringen van de verkoper.

De verkoper verklaart wat betreft het vergund zijn van voorschreven goed dat:

- het complex waarvan het goed deel uitmaakt werd opgericht overeenkomstig de voormelde bouwvergunning afgeleverd door de gemeente Heverlee op 14 november 1968;
- door hem aan het goed geen verbouwingen werden uitgevoerd en dat, voor zover hem bekend en dit wettelijk verplicht was, de constructies werden opgericht overeenkomstig een door de gemeente afgeleverde stedenbouwkundige vergunning;
- er bij zijn weten geen bouwovertradingen inzake het goed bestaan.

Verder verklaart de verkoper dat:

- bij zijn weten het te verkopen goed noch geheel noch gedeeltelijk in een onteigeningszone gelegen is.
- het te verkopen goed niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, noch het voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing.
- hij geen verzekering kan geven omtrent de mogelijkheid om op het onbebouwd gedeelte van het te verkopen goed te bouwen of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te richten, die voor bewoning kan worden gebruikt.

5. Slot

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 omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan. De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

Bodemdecreet.

1. De verkoper werd door ondergetekende notaris attent gemaakt op het Bodemdecreet.

De notaris wijst de belanghebbenden op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van de verkoper en de koper.

2. De verkoper verklaart dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risicoground is en er geen risico-inrichtingen op gevestigd zijn of geweest zijn, noch in de private noch in de gemeenschappelijke gedeelten, behoudens de 3 bovengrondse stookolietanks met een inhoud van in totaal 60.000 liter in de gemeenschappelijke gedeelten.

Met risico-inrichtingen worden bedoeld: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

3. De uiteindelijke koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van de bodemattesten afgeleverd door de OVAM in overeenstemming met artikel 101 §1 van genoemd Decreet, aangezien deze attesten ter inzage liggen van de kandidaat-kopers gedurende de ganse periode van de publiciteit en deel uitmaken van de verspreide infobundel.

4. De inhoud van het door de OVAM op 20 april 2026 met betrekking tot kadastraal perceelnummer 0168K2P0000 afgeleverde attest luidt als volgt:

"Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand 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."

5. De inhoud van het door de OVAM op 6 maart 2026 met betrekking tot kadastraal perceelnummer 0158KP0000 afgeleverde attest luidt als volgt:

"Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

Volgens de gemeentelijke inventaris is of was op deze grond minstens één risico-inrichting aanwezig.

Daarom is deze grond een risicogrand.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 27.09.1999 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging DATUM: 09.04.1999

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Residentie Riverside Tervuursevest 21-23 te 3001 Heverlee.

(Projectnummer : M1568)

AUTEUR: Geologica NV

DATUM: 27.09.1999

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek Residentie Riverside Tervuursevest 21-23 te 3001 Heverlee (Rapport M1665).

AUTEUR: Geologica NV

DATUM: 12.10.2000

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Residentie Riverside, Tervuursevest 21-23 te 3001 Heverlee - M1886 + Verslag van 27.08.2001 'Visuele Inspectie Residentie Riverside, Tervuursevest 21 - 23, 3001 Heverlee' (M2062)

AUTEUR: Geologica NV

DATUM: 28.03.2002

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Actualisatie oriënterend Bodemonderzoek - M2158 - Residentie Riverside + Visuele inspectie d.d.

16.10.2002

AUTEUR: Geologica NV

DATUM: 26.06.2003

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Residentie Riverside, Tervuursevest 21-23 te 3001 Heverlee - M2394 +

Visuele inspectie d.d. 17.10.2003

AUTEUR: SGS Environmental Services NV

DATUM: 20.02.2004

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Residentie Riverside, Tervuursevest 21-23 te Heverlee - M2509 + Visuele inspectie d.d. 20.09.2004

AUTEUR: SGS Belgium NV

DATUM: 20.10.2005

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Actualisatie Oriënterend bodemonderzoek, Vme Riverside, Tervuursevest 21-23, 3001 Heverlee - M2893

AUTEUR: SGS Belgium NV

DATUM: 29.09.2006

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, VME Riverside, Tervuursevest 21-23, 3001 Heverlee - M3130

AUTEUR: SGS Belgium NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

6. De verkoper verklaart met betrekking tot voorschreven goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen, behoudens hetgeen hoger vermeld.

7. Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich en zal de verkoper hiervoor tot geen enkele vrijwaring gehouden zijn.

8. Ondergetekende notaris bevestigt dat de door het Bodemdecreet met betrekking tot de overdracht van gronden opgelegde verplichtingen werden nageleefd, waarbij de uiteindelijke koper wordt gewezen op het feit dat de voorliggende bodemattesten geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

Elektrische installaties.

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 276-bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig art. 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

Bij proces-verbaal van 10 maart 2026 werd door de vzw Vastgoedexperts te 2430 Laakdal, Langvoort 17, vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit reglement.

Na afloop van een termijn van twaalf maanden vanaf de keuring zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.

De uiteindelijke koper:

- zal gehouden zijn op zijn kosten en risico en zonder tussenkomst van de verkoper de nodige maatregelen te treffen teneinde de elektrische installaties in overeenstemming te brengen met het Algemeen Reglement;

- is verplicht zijn identiteit en de datum van de definitieve toewijzing mee te delen aan vornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd;

- 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.

Dit proces-verbaal van keuring ligt gedurende de ganse periode van de publiciteit ter inzage van de kandidaat-kopers en maakt deel uit van de verspreide infobundel.

Aan de uiteindelijke koper zal door toedoen van ondergetekende notaris een exemplaar van het proces-verbaal van keuring overhandigd worden.

Energieprestatiecertificaat.

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het privaat appartement, voorwerp van huidige verkoop, door erkend energiedeskundige Nicolas Stevens van de vzw Vastgoedexperts (EP20535), daterend van 12 maart 2026, met vermelding van certificaatnummer 20260312-0003822614-RES-1, label B en energetische score 150 kWh/m².jaar.

Dit certificaat ligt gedurende de ganse periode van de publiciteit inzage van de kandidaat-kopers en maakt deel uit van de verspreide infobundel.

Aan de uiteindelijke koper zal door toedoen van ondergetekende notaris het origineel van dit certificaat overhandigd worden.

De uiteindelijke koper wordt erop gewezen dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is. Het EPC legt de uiteindelijke koper ook geen verplichtingen op om de energieprestatie van de woning te verbeteren overeenkomstig de eventueel in het EPC terzake gesuggereerde maatregelen.

De uiteindelijke koper zal in geen geval aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

Voor meer info, onder meer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het EPC, verwijst instrumenterende notaris naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>.

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

De verkoper verklaart dat er ook energieprestatiecertificaten werden opgemaakt met betrekking tot de gemeenschappelijke delen van het complex, dewelke tijdens de ganse periode van de publiciteit ter inzage liggen in het kantoor van ondergetekende notaris.

Stookolietank.

De verkoper verklaarde dat in de gemeenschappelijke gedeelten drie bovengrondse stookolietanks aanwezig zijn met een inhoud van in totaal 60.000 liter.

De periodieke controles, zoals voorgeschreven door Vlarem II, werden uitgevoerd op 17 mei 2024, zoals blijkt uit 3 conformiteitsattesten afgeleverd door de firma All-in Tank Service NV te 9810 Eke, Sluis 2 bus 4.

Deze conformiteitsattesten liggen gedurende de ganse periode van de publiciteit ter inzage van de kandidaat-kopers en maken deel uit van de verspreide infobundel.

Ingevolge deze controles werd op de stookolietanks een groene dop of merkplaat geplaatst wat wijst op een gunstig testresultaat.

Aan de uiteindelijke koper zal door toedoen van ondergetekende notaris een kopij van deze conformiteitsattesten overhandigd worden.

Asbestinventarisatstest.

De verkoper beschikt over een asbestinventarisatstest voor het privaat appartement, voorwerp van deze verkoop, afgeleverd met attestnummer 20260326-000324.000.

Dit asbestinventarisatstest ligt gedurende de ganse periode van de publiciteit ter inzage van de kandidaat-kopers en maakt deel uit van de verspreide infobundel.

Aan de uiteindelijke koper zal door toedoen van ondergetekende notaris een kopij van dit asbestinventarisatstest overhandigd worden.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Asbestveilig (maar niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 Asbestmateriaal – 0 Beperkingen – 0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen verwijderen

0 Asbestmaterialen maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal zorgvuldig beheren”

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

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

Zonnepanelen.

In deze verkoop zijn geen zonnepanelen inbegrepen.

Rookmelders

Ondergetekende notaris wijst de uiteindelijke koper op de thans van kracht zijnde reglementering met betrekking tot rookmelders. Rookmelders moeten sinds 1 januari 2020 geplaatst worden in iedere woning. De partijen verklaren gewezen te zijn op de gevolgen van het niet-naleven van deze verplichting. Het niet-naleven heeft voornamelijk gevolgen bij verhuur van de woning.

De verkoper verklaart dat het goed niet uitgerust werd met rookmelders in overeenstemming met de geldende regelgeving. De koper zal hier zelf voor moeten zorgen, ter volledige vrijwaring van de verkoper.

Postinterventiedossier.

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het te verkopen privaat appartement, voorwerp van deze verkoop, reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, bevestigt hij dat het eigendom werd opgericht voor 1 mei 2001 en verklaart hij dat er aan het eigendom sinds deze datum geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld, behoudens de plaatsing van aluminium buitenschrijnwerk met glas in 2014 door de firma Vossal NV te 2340 Beerse, Ambachtstraat 19.

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de uiteindelijke koper op de noodzaak van de opstelling van dergelijk dossier voor werken die hij/zij in de toekomst door één of meerdere aannemers zal laten uitvoeren en die binnen het toepassingsgebied van voormelde regelgeving vallen.

De verkoper verklaart dat het postinterventiedossier van de gemeenschappelijke delen berust bij de syndicus. De koper kan dit steeds bij de syndicus raadplegen en er eventueel indien nodig, een kopie van bekomen.

Leegstaande en verwaarloosde gebouwen.

De verkoper verklaart dat het goed niet opgenomen is:

- in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen conform artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen;
- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, § 1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen (artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen);
- op de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen).

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat, met betrekking tot voormeld onroerend goed, geen informatie.

Vlaamse Codex Wonen – recht van wederinkoop.

De verkoper verklaart geen weet te hebben van het feit dat het goed gedurende de voorbije twintig jaar een sociale koopwoning is geweest waarvoor een recht van wederinkoop zou gelden.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht – Wederinkooprecht.

De verkoper verklaart dat het goed:

- niet is bezwaard met een voorkooprecht krachtens de Vlaamse Codex Wonen, gezien:

a) noch de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, noch een sociale huisvestingsmaatschappij, noch de gemeente, noch het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, er renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken hebben verricht;

b) het bij zijn weten niet is gelegen in een woonvernieuwings- of een woningbouwgebied dat als bijzonder gebied werd erkend.

- niet is bezwaard met enig ander conventioneel, wettelijk of decretaal wederinkoop-, voorkeur- en/of voorkooprecht, zoals eveneens blijkt uit de opzoeking uitgevoerd op 6 maart 2026 via het Voorkooploket van de Vlaamse Landmaatschappij.

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop-, wederinkoop- 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 verkoopvoorwaarden verduidelijkt zijn.

Decreet onroerend erfgoed.

De verkoper verklaart dat het complex waarvan het te verkopen goed deel uitmaakt:

- 1) is opgenomen in volgende inventaris: de inventaris archeologische zones, met name als de vastgestelde archeologische zone “Historische stadskern van Leuven”;
- 2) niet is opgenomen in de volgende inventarissen: de landschapsatlas, de inventaris bouwkundig erfgoed en de inventaris van het landschappelijk erfgoed;
- 3) niet definitief beschermd werd als onroerend erfgoed.
- 4) niet is opgenomen in een ontwerp van lijst voor dergelijke bescherming en geen kennisgeving ontvangen te hebben als zou het in een voorontwerp van dergelijke lijst opgenomen zijn.

De verkoper verklaart dat het complex waarvan voorschreven goed deel uitmaakt ligt nabij de bufferzone van het Unesco Werelderfgoed “Groot Begijnhof”.

Stedenbouwkundige verordening Erfgoed Leuven

De minuuthoudende notaris wijst erop dat het voorschreven goed:

-geen deel uitmaakt van een erfgoedcluster;

-niet is opgenomen in de Erfgoedinventaris van de Vlaamse overheid;

-niet is opgenomen in de Erfgoedinventaris van de Stad Leuven.

De regelgeving en de uitleg hieromtrent is te vinden op www.leuven.be/erfgoedpand.

Bosdecreet – natuurdecreet.

De verkoper verklaart dat het voorschreven goed bij zijn weten noch geheel noch gedeeltelijk:

A) valt onder de toepassing van het Bosdecreet/Duindecreet:

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

De verkoper verklaart dat het goed niet gelegen is in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

B) valt onder de toepassing van het Natuurdecreet:

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN),
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

Waterparagraaf.

Op basis van de opzoeking gedaan op 6 maart 2026 verklaart de instrumenterende notaris dat overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 25 november 2022 tot wijziging van diverse besluiten die verband houden met de watertoets en de informatieverplichting uit artikel 1.3.1.1 en 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat het hierboven vermelde goed volgende scores heeft:

- Perceelscore = A (geen overstroming gemodelleerd) voor kadastraal perceelnummer 0158KP0000 en D (middelgrote kans op overstromingen) voor kadastraal perceelnummer 0168K2P0000
- gebouwscore = A (geen overstroming gemodelleerd) voor beide kadastrale perceelnummers
- ligging in signaalgebied: neen
- ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied: neen
- ligging in een risicozone voor overstromingen: neen

De verkoper verklaart bovendien dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstromd.

Kabel en Leiding Informatie Meldpunt (KLIM).

De verkoper verklaart – op basis van de website www.klim-cicc.be – dat er geen openbare ondergrondse innemingen/erfdienstbaarheden zijn op de betrokken goederen, doch dat de betrokken goederen gelegen zijn nabij ondergrondse kabels en/of leidingen.

In het aangrenzend openbaar domein aan het complex waarvan voorschreven goederen deel uitmaken bevinden zich wel ondergrondse hoogspanningskabels van Elia (LIN503 - Gasthuisberg/Heverlee 70kv). Teneinde de veiligheid van personen, de continuïteit van nutsvoorzieningen en de vrijwaring van alle betrokken installaties te garanderen, dient men in de onmiddellijke omgeving van deze installaties enkele richtlijnen in acht te nemen.

Deze richtlijnen liggen gedurende de ganse période van de publiciteit ter beschikking van de kandidaat-kopers op het kantoor van ondergetekende notaris of kunnen op eerste verzoek van de kandidaat-kopers per e-mail worden overgemaakt.

De bundel met deze richtlijnen zal door toedoen van ondergetekende notaris eveneens overgemaakt worden aan de uiteindelijke koper(s) nadat de koop definitief is geworden en de prijs en alle kosten en lasten zijn betaald.

Hypothecaire toestand

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

Pandwet.

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

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

Kaderdecreet Vlaamse Handhaving – Raadpleging Maatregelenregister

De notaris consulteerde op 22 april 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

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

Renovatieverplichting voor residentiële gebouwen.

Het goed is een residentieel gebouw/residentieel gebouweenheid. Aangezien het goed thans reeds energieprestatieniveau label B heeft, is de renovatieverplichting niet van toepassing voor het goed.

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

II. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

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 bidit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod.

Artikel 4. Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

Artikel 5.

De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
 - b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
 - c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, enzovoort); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
 - d) De notaris kan in geval van overlijden van de weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
 - e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
 - f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
 - g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
 - h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
 - i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.
- De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.bidit.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 bidit.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 of hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

Eenieder 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 eersteieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkeleieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt deieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische)ieder, 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 eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder 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 eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Eenieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogsteieder 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 eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder 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 bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, enzovoort) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online mededelen 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 bieder 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 vijfduizend euro (5.000 EUR) 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 tien procent (10%) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijfduizend euro (5.000 EUR) 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 vijfduizend euro (5.000 EUR) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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 tien procent (10%) van het weerhouden bod, met als minimum vijfduizend euro (5.000 EUR).

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 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.

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 verkoopvoorwaarden 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 invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 20. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

Artikel 21. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, **binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.** Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden 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 procent (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 vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
 - Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
 - Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
 - Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
 - Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
 - Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
 - Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
 - Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
 - Twaalf komma vijfnegentig 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), 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, abbattement), 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 voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopvoorwaarden 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 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, 1e 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.

III. 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: degene 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 onhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder

het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

IV. VOLMACHT

■ **Bevestiging identiteit.**

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

Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

In het kader van de voorbereiding en de nazorg van huidige akte werden en worden door ondergetekende notaris persoonsgegevens verzameld, bewaard en doorgegeven van de partijen, welke bij huidige akte betrokken zijn.

De partijen verklaren te weten dat zij een inzage- en verbeteringsrecht hebben op schriftelijk verzoek, overeenkomstig de Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming).

Recht op geschriften.

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

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 20 april 2026.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Herent, op hogervermelde datum, 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 heeft de verkoper samen met mij, Notaris, getekend.