



Te betalen registratierechten		
X	Federaal vast recht	€ 50,00
Rep.	Dossier 2262218 HH	ROG € 50,00
Datum 13/10/2026	BIDDIT Verkoopsvoorwaarden	Bijlagen totaal:
		Over te schrijven:

In het jaar **tweeduizend zesentwintig**.

Op **dertien oktober**.

Voor mij, **Charlotte TOMME**, notaris met standplaats te Gent, eerste kanton, die haar ambt uitoefent in de BV "NOTAS, geassocieerde notarissen".

Zijn verschenen:

#

Hierna samen ook genoemd de "**verkoper**" of "**verkopers**".

Identificatieverplichting (art. 11 OWN en art. 4 RNK)

De notaris bevestigt dat de identiteitsgegevens van de personen die deze akte zullen ondertekenen hem bekend zijn of hem werden aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Identificatie van partijen (art. 12 OWN & art. 2bis W.Reg.)

Het identificatienummer uit het rijksregister/bisregister of het ondernemingsnummer van elke partij bij de akte wordt hierna vermeld.

Nummers identiteitsbewijs en identificatienummers

Naam	Identiteitskaart	Identificatienummer
------	------------------	---------------------

Handelingsbekwaamheid van partijen

De vertegenwoordigers van de rechtspersonen verklaren vertegenwoordigingsbevoegdheid te hebben en dat de rechtspersonen niet in staat van faillissement of kennelijk onvermogen verkeren en niet vallen onder toepassing van boek XX van het Wetboek Economisch Recht.

Toelichting - voorlezing

De volledige akte zal door de notaris worden toegelicht en het staat de partijen steeds vrij bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

De partijen erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat hun voormelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De notaris deelt de partijen vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen, indien minstens één van hen er om verzoekt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld.

Hierop verklaren alle partijen dat zij het ontwerp tijdig hebben ontvangen en dat zij hiervan kennis hebben genomen. Zij verklaren geen integrale voorlezing van de akte te wensen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het



ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Voorwerp van de akte: verkoopvoorwaarden

De verkopers verzoeken mij **verkoopvoorwaarden** op te stellen.

Deze verkoopvoorwaarden voor de **online verkoop op biddit.be** van het hierna beschreven onroerend goed bevatten de volgende delen:

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

I. Bijzondere verkoopvoorwaarden

Beschrijving van het goed

Koop 1:

STAD GENT - eerste afdeling

De verder af te werken **meergezinswoning** (kadastraal gekend als handelshuis), op en met grond, bestaande uit één gelijkvloerse horecazaak en drie éénslaapkamerappartementen en staande en gelegen Tolhuislaan 2- Kartuizerlaan 1, gekend volgens een recent uittreksel uit de kadastrale legger onder sectie A, nummer **1584T2 P0000**, met een gemeten oppervlakte van 105m² en volgens titel onder sectie A, deel van nummers 1584R2 P0000 en 1584S2 P0000.

Hierna ook genoemd "goed 1"

Koop 2:

STAD GENT - eerste afdeling

Het **perceel grond** met de tot het maaiveld gesloopte constructies, bestemd voor de oprichting van een ééngezinswoning, gelegen aan de Kartuizerlaan 3, gekend volgens een recent uittreksel uit de kadastrale legger onder sectie A, nummer **1584V2 P0000** voor een gemeten oppervlakte van 73m² en volgens titel onder sectie A, deel van nummers 1584R2 P0000 en 1584S2 P0000.

Hierna ook genoemd "goed 2"

Koop 3:

STAD GENT - eerste afdeling

1. De verder af te werken **meergezinswoning** (kadastraal gekend als handelshuis), op en met grond, bestaande uit één gelijkvloerse horecazaak en drie éénslaapkamerappartementen en staande en gelegen Tolhuislaan 2- Kartuizerlaan 1, gekend volgens een recent uittreksel uit de kadastrale legger onder sectie A, nummer **1584T2 P0000**, met een gemeten oppervlakte van 105m² en volgens titel onder sectie A, deel van nummers 1584R2 P0000 en 1584S2 P0000; en

2. Het **perceel grond** met de tot het maaiveld gesloopte



constructies, bestemd voor de oprichting van een ééngezinswoning, gelegen aan de Kartuizerlaan 3, gekend volgens een recent uittreksel uit de kadastrale legger onder sectie A, nummer **1584V2 P0000** voor een gemeten oppervlakte van 73m² en volgens titel onder sectie A, deel van nummers 1584R2 P0000 en 1584S2 P0000.

Hierna ook genoemd “goed 3” Hierna allen samen ook genoemd “**het goed**” of “**het verkochte goed**”.

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.

Plan

Zoals het goed opgemeten werd en afgebeeld staat als het geel lot (goed 1) en groen lot (goed 2) op een plan, opgemaakt door Jeroen Saelens op 29 oktober 2025, van welk plan een exemplaar gehecht is gebleven aan de hierna vermelde verkavelingsakte.

Uit de verkoop gesloten goederen

De water-, gas- en elektriciteitsleidingen en -meters waarvan de eigendom in hoofde van derden zou bewezen zijn, zijn niet in de verkoop begrepen.

Oorsprong van eigendom

#

Met welke vaststelling van eigendom de koper zich zal moeten vergenoegen zonder een andere titel te mogen eisen dan een afschrift van onderhavige akte.

Praktische regeling van de online verkoop op biddit.be

Contactgegevens van het notariskantoor

Adres:

NOTAS, geassocieerde notarissen

Kouter 27

9000 Gent

E-mail: helena.hoogewys@notas.be

Telefoon: 09/225.60.60

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden, **zonder voorafgaandelijke afspraak, binnen de volgende tijdssloten:**

- elke **dinsdag** van **14:00 uur** tot **16:00 uur**
- elke **zaterdag** van **10:00 uur** tot **12:00 uur**

met de eerste bezoekdag op zaterdag 17 oktober 2026.

De notaris kan nog bijkomende bezoeken inlassen en/of de bezoeken wijzigen in het belang van de verkoop of in functie van de concrete verzoeken.

Er kan ook om een **afspraak buiten deze tijdssloten** verzocht worden via volgend mailadres: verkoop@tolhuislaan.addy.io.

Instelprijzen- samenvoeging



Voor wat betreft koop 1:

De instelprijs bedraagt **vijfhonderdvijfennegentigduizend euro (€ 595.000,00)**

Voor wat betreft koop 2:

De instelprijs bedraagt **honderdduizend euro (€ 100.000,00)**

Voor wat betreft koop 3:

De instelprijs bedraagt **zeshonderdvijfennegentigduizend euro (€ 695.000,00),**

Er zal maar bij samenvoeging worden toegewezen op voorwaarde dat de geboden prijs voor koop 3 minstens 5% hoger is dan de opgetelde hoogst weerhouden biedingen van koop 1 en 2, dan wel bij gebrek daaraan de instelprijs van de desbetreffende koop 1 dan wel 2..

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1 000,00).

Dit betekent dat er met minstens duizend euro (€ 1 000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

Voor wat betreft koop 1

Dag en uur van de aanvang van de biedingen zijn bepaald op **maandag 23 november 2026, om 10:00 uur.**

Dag en uur van de sluiting van de biedingen zijn bepaald op **dinsdag 1 december, om 10:00 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 verkoopvoorwaarden.

Voor wat betreft koop 2

Dag en uur van de aanvang van de biedingen zijn bepaald op **maandag 23 november 2026, om 13:00 uur.**

Dag en uur van de sluiting van de biedingen zijn bepaald op **dinsdag 1 december 2026, om 13:00 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 verkoopvoorwaarden.

Voor wat betreft koop 3

Dag en uur van de aanvang van de biedingen zijn bepaald op **maandag 23 november 2026, om 15:00 uur.**

Dag en uur van de sluiting van de biedingen zijn bepaald op **dinsdag 1 december 2026, om 15:00 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 verkoopvoorwaarden.

Toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies, na de aanvaarding van het hoogst



weerhouden bod door de verkoper, ondertekend worden door koper en verkoper op **maandag 7 december 2026, om 14:30 uur** in het kantoor van ondergetekende notaris, te Gent Kouter 27

Op deze datum en uur dienen koper(s) en verkoper aanwezig te zijn ter ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

De notaris kan de datum en het uur van ondertekening van het proces-verbaal van toewijs nog aanpassen doch met respect van de termijn van tien werkdagen voorzien in artikel 13 van de algemene verkoopsvoorwaarden hierna.

Publiciteit

De verkooppubliciteit zal worden gevoerd conform hetgeen overeengekomen in de geschreven opdracht tot verkoop.

Bijzondere voorwaarden van de verkoop

Hypothecaire toestand

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, hypotheken, voorrechten en bezwarende hypothecaire overschrijvingen, inschrijvingen en kantmeldingen.

Voor de zuiverende verkopen wordt er verkocht 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.

Eigendom - genot - gebruik

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

De koper zal vanaf betaling van de koopsom en kosten het genot hebben van het goed door de vrije beschikking.

Belastingen

Alle bijdragen en belastingen waaraan het goed kan en zal kunnen onderworpen zijn, vallen ten laste van de koper vanaf de ingenottreding doch in ieder geval vanaf de uiterste datum voor de betaling van de prijs.

Dit geldt eveneens voor de eventuele belasting op tweede verblijven.

Belastingen die betrekking hebben op het volledig jaar worden "pro rata temporis" verdeeld.

Verhaalbelastingen voor alle reeds uitgevoerde werken blijven uitsluitend ten laste van de verkoper.

Nutsvoorzieningen

De koper is ertoe gehouden de contracten betreffende de nutsvoorzieningen waarop het goed is aangesloten, die op naam van de verkoper of de huurder staan, over te nemen vanaf het ogenblik waarop het goed ter vrije beschikking moet worden gesteld van de koper, onverminderd de rechten die de koper kan doen gelden op grond van die contracten of de wet.

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.

In het bijzonder met betrekking tot het goed sub 1 wijst de verkoper op de wind-en waterdichte af te werken staat van het gebouw, waarbij de verkoper geen enkele verbintenis neemt over de verdere afwerking van het gebouw.

Naast de informatie die ter beschikking zal worden gesteld via biddit.be zullen geïnteresseerden via mail naar hoekpand@tolhuislaan.addy.io bijkomende informatie over het bouwproject kunnen opvragen.

In het bijzonder met betrekking tot het goed sub 2 verklaart de verkoper dat zij de bestaande constructies hebben afgebroken tot het maaiveld, en verklaren dat bestaande funderingen, putten en eventuele kelders en aanvullingen nog aanwezig zijn.

Naast de informatie die ter beschikking zal worden gesteld via biddit.be zullen geïnteresseerden via mail naar mailadres bouwgrond@tolhuislaan.addy.io bijkomende informatie (o.a. plannen en sonderingsverslag) over het bouwproject kunnen opvragen

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.

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 en ook al bedraagt het verschil tussen de werkelijke oppervlakte en de hierboven aangeduide oppervlakte 5% of meer.

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.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

De koper staat vanaf zelfde ogenblik in voor het afsluiten van de door hem gewenste verzekeringscontracten tegen brand en andere risico's.

De verkoper zal het goed verder laten verzekeren tegen brand en aanverwante risico's tot de achtste dag nadat de toewijzing definitief wordt.

Tienjarige aansprakelijkheid - verplichte aansprakelijkheids-verzekering aannemer en architect

De koper wordt zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen inroepen of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek).

De verkoper verklaart dat er een definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd sinds 1 juli 2018 voor het goed.

Daardoor is er een verplichting tot een verzekeringsattest of attest van borgstelling omtrent de tienjarige aansprakelijkheid. Dit ingevolge de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat.

De verkoper zal betreffende goed sub 1 de verzekeringsattesten aan de koper overhandigen.

Ondergetekende notaris heeft de verplichting het register zoals bedoeld in artikel 19/3 van voormelde wet te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en moet in deze akte het resultaat van deze raadpleging vermelden.

Dit register kan evenwel nog niet geraadpleegd worden, omdat het Koninklijk besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op vandaag nog niet is afgekondigd.

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle mogelijke heersende en lijdende erfdienstbaarheden. De koper mag op eigen risico en kosten deze erfdienstbaarheden inroepen of ertegen opkomen, zonder tussenkomst van of verhaal tegen de verkoper.

De verkoper verklaart dat het goed, voor zover hij weet, met



geen erfdienstbaarheden bevoordeeld of bezwaard is, met uitzondering van de erfdienstbaarheden die worden weergegeven in de hierna vermelde verkavelingsakte.

In de hierna vermelde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden wordt opgelegd volgende op te nemen in de verkoopakten:

- *De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aangesloten worden op een **gescheiden rioleringssysteem** (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).*

- *Bestaande **huisaansluitingen** zijn te behouden en te hergebruiken.*

- *Er is nog geen aparte RWA-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat zijn te voorzien als **wachtaansluiting**. Voorlopig moeten regen- en afvalwaters gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. De samenvoeging van regen- en afvalwaters dient te gebeuren ter hoogte van de rooilijn."*

Voor de rest verklaart de verkoper:

- dat het goed voor zover hij weet met geen erfdienstbaarheden bevoordeeld of bezwaard is;
- dat het zelf geen erfdienstbaarheden heeft gevestigd die het goed betreffen;
- dat er door zijn toedoen geen erfdienstbaarheden door bestemming door de eigenaar zijn ontstaan en dat de voorliggende verkoop zulke erfdienstbaarheid niet tot stand brengt;
- geen weet te hebben van duurzame en zichtbare bouwwerken of een geregelde activiteit op het goed waardoor na verloop van de wettelijke termijn een erfdienstbaarheid door verkrijgende verjaring ten laste van het goed zou kunnen ontstaan.

Vrij van erfdienstbaarheden door bestemming door de eigenaar

In afwijking artikel 3.119 Burgerlijk wetboek worden de goederen verkocht zonder dat er enige erfdienstbaarheden door bestemming door de eigenaar zullen ontstaan door de splitsing van de goederen.

Gemeenheden

De koper zal het goed aanvaarden met alle rechten en verplichtingen met betrekking tot eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen met de aanpalende eigendommen.

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

Zakelijke zekerheden op roerende goederen

De wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen laat onder meer toe dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte roerende goederen, die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog



door de schuldeiser worden opgeëist in het kader van zijn volgrecht, zelfs indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van pandrechten dan wel eigendomsvoorbehouden noch dergelijke rechten of voorbehouden te zijn overeengekomen.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

De verkoper verklaart betrekkelijk het verkochte goed geen enkel recht van voorkoop of voorkeur noch enig optierecht bij huurcontract of anderszins toegekend te hebben, welk miskend wordt door onderhavige verkoop, noch van een dergelijk recht kennis te hebben, evenmin als van enig verbod van vervreemding, beslag of ander vervreemdingsbeletsel.

Administratieve bepalingen

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De Stad Gent beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister. Bijgevolg geldt de informatieplicht van artikel 5.2.1 van de VCRO.

Aan de hand van de gegevens uit de stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd op 8 en 9 oktober 2026 informeert de notaris de koper dat (voor) het verkochte goed:

1° volgende omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunning(en) zijn uitgereikt:

1584T2

- Vergunning van 21 mei 1987 voor verbouwen van een winkelruimte;
- Vergunning van 26 september 2024 voor het slopen van een deel van een pand, het bouwen van een nieuwe eengezinswoning (lot 1) en het verbouwen van het overblijvend volume tot een meergezinswoning met 3 woonentiteiten en een recazaak (lot 2)

1584V2

- Vergunning van 26 september 2024 voor het slopen van een deel van een pand, het bouwen van een nieuwe eengezinswoning (lot 1) en het verbouwen van het overblijvend volume tot een meergezinswoning met 3 woonentiteiten en een recazaak (lot 2)

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens de benamingen gebruikt in het plannenregister is:

- volgens het gewestplan “Gentse- en Kanaalzone”, goedgekeurd bij beslissing van 14 september 1977: woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde;
- tevens is het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening grootstedelijk gebied Gent”, goedgekeurd bij beslissing van 16 december 2005, van toepassing,



met als bestemming “Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent”.

3° niet het voorwerp uitmaakt 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 ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de VCRO of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° volgende omgevingsvergunning(en) voor het verkavelen van gronden dan wel verkavelingsvergunning(en) van toepassing is/zijn:

- vergunning van 2 mei 2024 voor het afsplitsen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning

6° niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7° niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 van de VCRO.

De koper wordt verondersteld voor het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de kopie van het stedenbouwkundig uittreksel gezien het uittreksel ter inzage zal worden gepubliceerd op biddit.be.

De kandidaat-kopers worden verder geïnformeerd:

- dat de loutere vermelding van een omgevingsvergunning (1) niet garandeert dat deze vergunning rechtsgeldig of actueel is, (2) geen zekerheid geeft dat deze vergunning betrekking heeft op het goed noch dat het goed hiermee volledig vergund is en (3) geen zekerheid geeft dat het goed conform deze vergunning werd gebouwd;

- dat artikel 4.2.1 van de Codex een opsomming bevat van de vergunningsplichtige handelingen, en dat provinciale en/of gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen deze opsomming kunnen aanvullen;

- dat, wat de niet-bebouwde gedeelten van voorschreven goed betreft, geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht zolang de vergunning niet is verkregen;

- dat indien het goed zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, de koper zich zal 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.

De verkoper verklaart:

- geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige overtreding, met uitzondering van hetgeen hierna bepaald en vergunningsplichtige werken te hebben uitgevoerd en dat hiervoor een vergunning werd verleend en dat al deze uitgevoerde werken conform die vergunning werden uitgevoerd;

- dat een vergunning werd afgeleverd op 26 september 2024 voor slopen van een deel van een pand, het bouwen van een nieuwe eengezinswoning (lot 1 van de verkaveling) en het verbouwen van het overblijvend volume tot een meergezinswoning met 3 woonentiteiten en een horecazaak (lot 2 van de verkaveling).

De verkoper verklaart dat deze vergunning reeds gedeeltelijk werd uitgevoerd.

De verkoper verklaart dat de werken zijn aangevangen op 5 november 2024, zoals ook gemeld in het omgevingsloket.

De notaris wijst kandidaat-kopers erop dat een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vervalt voor zover de werken worden onderbroken voor een termijn van drie opeenvolgende jaren, of voor zover het gebouw niet winddicht is binnen de vijf jaar na het bekomen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, of wanneer de lasten, gekoppeld aan de vergunning, niet werden uitgevoerd binnen de vijf jaar na het bekomen van de definitieve vergunning.

De verkoper verklaart dat het goed sub 1 winddicht is sinds 15 juni 2026.

De kandidaat-koper wordt er op gewezen dat de eventuelelasten, gekoppeld aan de voormelde vergunning betreffende het goed sub 1 uiterlijk op 26 september 2029 moeten gerealiseerd zijn.

De verkoper verklaart dat het goed sub 2 nog niet winddicht is gezien de graaf en-funderingswerken nog dienen aangevat te worden.

De kandidaat-koper wordt er op gewezen dat het goed sub 2 uiterlijk op 26 september 2029 winddicht moet zijn en de eventuele lasten, gekoppeld aan de voormelde vergunning, eveneens op deze datum moeten gerealiseerd zijn.

De verkoper verbindt er zich toe de uiteindelijke koper toegang te zullen verlenen tot het omgevingsloket, zodat deze laatste zelf alle nodige kennisgevingen kan doen in het loket, dit ter volledige vrijwaring van de verkoper.

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing;
- dat het voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening;



- geen kennis te hebben van een verworven sociaal beheersrecht op het goed overeenkomstig de Vlaamse Wooncode;
- dat het goed niet is opgenomen op de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen en leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en daartoe ook geen betekeningen te hebben ontvangen, met uitzondering van hetgeen hierna uiteengezet;
- niet is opgenomen op de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten en daartoe ook geen betekeningen te hebben ontvangen;
- dat het goed evenmin het voorwerp vormt van een opeising door de burgemeester van de gemeente waar het goed gelegen is op grond van artikel 134bis van de Gemeentewet.

Stedelijke Inlichtingen

De kandidaat-kopers worden in kennis gesteld van de inlichtingen verstrekt door de Stad Gent bij brieven van 8 en 9 oktober 2026, waaruit onder meer blijkt dat:

Voor beide percelen

- een stedenbouwkundige overtreding gekend is: Handhavingss dossier R20092551

- de vergunningstoestand: *“De vergund geachte toestand van dit pand is de volgende: handelsgelijkvloers met 2 bovengelegen woonentiteiten (nrs 2 en 4 - geen kamerwoning). Beide panden werden op het gelijkvloers reeds samengevoegd en volledig ingericht als winkelruimte. Er is een weigering van omgevingsvergunning op 5/12/2019 afgeleverd voor het verbouwen van een bestaande meergezinswoning met handelsgelijkvloers en 2 appartementen (Dossier : M202224641)”*

- de vergunningstoestand: *“Voor dit pand werd geen opdeling naar meerdere woonentiteiten vergund. De vergund geachte toestand van dit pand is de volgende: handelsgelijkvloers met 2 bovengelegen woonentiteiten (nrs 2 en 4 - geen kamerwoning). Beide panden werden op het gelijkvloers reeds samengevoegd en volledig ingericht als winkelruimte. Er is een weigering van omgevingsvergunning op 5/12/2019 afgeleverd voor het verbouwen van een bestaande meergezinswoning met handelsgelijkvloers en 2 appartementen De woning mag niet opgedeeld worden, het moet een eengezinswoning blijven. (Dossier : R20092551)”*

Bijkomend verduidelijkte de dienst Toezicht van Stad Gent per mail van 9 oktober 2026 de vergunningstoestand:

“De opmerking die is meegedeeld onder vergunningstoestand (per vergissing 2x dezelfde) is een conclusie die genomen is na een plaatsbezoek van 2009.

Op 02/05/2024 werd een OMV voorwaardelijk vergund voor het afsplitsen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning (OMV_2023149160).



Op 26/09/2024 werd een OMV voorwaardelijk vergund voor het slopen van een deel van een pand, het bouwen van een nieuwe eengezinswoning (lot 1) en het verbouwen van het overblijvend volume tot een meergezinswoning met 3 woonentiteiten en een recazaak (lot 2) (OMV_2024066119).

Er werd een start van de werken ingegeven op 05/11/2024.

Deze vergunning werd door onze dienst niet verder gecontroleerd, waardoor het dossier binnen onze afdeling nog niet is afgesloten en het bouw misdrijf nog steeds wordt meegedeeld.

Op initiatief van de eigenaar kan er een nacontrole worden aangevraagd via toezicht@stad.gent.

We willen u meegeven dat door de toestroom aan meldingen de wachttijd voor de behandeling van dergelijke controles jammer genoeg hoger oploopt dan gebruikelijk.

Mocht u dit wensen, kan u steeds het dossier inkijken door het Omgevingsloket te raadplegen of door contact op te nemen met Balie Bouwen (bouwen@stad.gent of telefoonnummer 09 266 79 50).

U kan dan de vergunde plannen vergelijken met de huidige toestand. Indien deze overeenstemmen is het bouw misdrijf vermoedelijk opgeheven."

Voor perceel 1584T2

- het goed is opgenomen in de inventaris van onbewoonbare en ongeschikte woningen;

- het goed is opgenomen in het register van herstellvorderingen.

De koper wordt verondersteld voor het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de kopie van voormelde brieven gezien dit ter inzage zal worden gepubliceerd op biddit.be.

De koper van zowel goed sub 1 als goed sub 2 wordt verondersteld op de hoogte te zijn van het feit dat naar aanleiding van de gemelde herstellvordering, een bijkomende, afzonderlijke akte in kader van artikel 85 Kaderdecreet Vlaamse Handhaving zal moeten ondertekend worden. Het ontwerp van deze akte zal eveneens ter inzage worden gepubliceerd op biddit.be

Kaderdecreet Vlaamse Handhaving – Raadpleging Maatregelenregister

Het maatregelenregister werd op 2 september 2026 geconsulteerd, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Uit die consultatie blijkt dat het maatregelenregister geen informatie bevat over het goed.

Verkaveling

De koper verbindt er zich toe wat betreft voormelde verkavelingsvergunning van 2 mei 2024 alle lasten en voorwaarden te zullen eerbiedigen voortvloeiende uit de verkavelingsakte opgemaakt door ondergetekende notaris op vandaag, voorafgaandelijk aan deze,



voor zover deze nog van toepassing zijn.

Deze akte met haar bijlagen wordt beschouwd integrerend deel uit te maken van deze akte. De koper verklaart er volledig kennis van te hebben om er voorafgaandelijk een kopie van ontvangen te hebben.

Alle akten houdende overdracht of verklaring van eigendom of genot, inbegrepen verhuring, zullen de uitdrukkelijke melding bevatten dat de nieuwe verkrijgers volledige kennis hebben van deze documenten en dat zij zich ertoe verbinden deze te eerbiedigen.

Vlaamse Codex Wonen

Het goed voorwerp van deze akte is gelegen in een zone bestemd voor wonen die de stad Gent heeft afgebakend via gemeenteraadsbesluit. Hierdoor valt het goed onder het voorkooprecht van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen.

Indien er enkel een toewijs van koop 1 ofwel koop 2 zal plaatsvinden: Aangezien deze verkoop valt onder één van de gevallen van uitsluiting van voorkooprecht (verkoop van een afzonderlijk lot van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht), zal het voorkooprecht niet moet worden aangeboden.

Indien zowel koop 1 en koop 2 worden toegewezen dan wel koop 3 wordt toegewezen:

Aangezien de gevallen van uitsluiting van voorkooprecht niet van toepassing zijn, zal het voorkooprecht aangeboden worden, tenzij in onderstaande gevallen. De titularissen van het voorkooprecht zullen door ondergetekende notaris tijdig op de hoogte worden gebracht van de verkoop. Indien de koper verklaart zich te kunnen beroepen op het uitsluitingsgeval voorzien in artikel 5.76 § 2, 4° (de aankoop van een perceel of een gebouw dat door een of meer natuurlijke personen bestemd zal worden als enige en eigen woning, op voorwaarde dat al die verkrijgers samen geen andere woning of ander perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben op de dag waarop de overeenkomst tot koop wordt gesloten), zal het voorkooprecht niet moeten worden aangeboden. Indien de koper verklaart een BEVOORRECHTE KOPER te zijn met name met name de pachter of de echtgenoot, de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de eigenaar of van één der mede eigenaars en/of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of geadopteerde kinderen, die voor eigen rekening kopen, die voor eigen rekening kopen, zal het voorkooprecht niet moeten worden aangeboden.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

Het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen werd op 11 september 2026 geconsulteerd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen.



Uit die consultatie blijkt dat het register van herstellvoreringen maatregelen een melding bevat voor het verkochte goed.

Op het pand rust een herstellvordering opgesteld door de Vlaamse Wooninspectie binnen de strafrechtelijke procedure waarvoor nog geen herstel is uitgevoerd.

Kandidaat-kopers worden er op gewezen dat een bijkomende, afzonderlijke akte, samen met de verkopers zal moeten getekend worden in het kader van artikel 85 §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van Vlaamse Regelgeving.

Verwaarlozing - leegstand - ongeschiktheid - onbewoonbaarheid

De verkoper verklaart dat het goed niet werd opgenomen in het register verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in het leegstandsregister gebouwen en woningen. De verkoper verklaart niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het goed op te nemen in een register.

De verkoper verklaart dat het goed sub 1 een woning is zoals omschreven in artikel 1.3, §1 van de Vlaamse Codex Wonen.

De verkoper verklaart dat het goed sub 1 is opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

De verkoper verklaart dat op het goed een vordering of veroordeling rust zoals vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen.

De minuuthoudende notaris zal uiterlijk binnen een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf heden, de inventarisbeheerder in kennis stellen van deze overdracht via het daartoe bestemde en door beide partijen ondertekende formulier.

Omtrent de betaling van de heffing/gemeentelijke belasting verklaart de verkoper een vrijstelling van heffing te hebben ontvangen, op basis van een omgevingsvergunning, welke geldig is tot en met 25 september 2027, voor zover de werken een normaal verloop kennen.

De uiteindelijke koper zal hier verder zijn eigen zaak van dienen te maken en wordt gewezen op de mogelijkheid om een tijdelijke vrijstelling te bekomen als nieuwe eigenaar voor 24 maanden.

Decreet betreffende de bodemsanering en –bescherming

Na uitleg gekregen te hebben **1)** dat een risicoground een grond is waarop een risico-inrichting gevestigd is of was (fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse Regering opstelt) en **2)** dat gronden waarop dergelijke risico-inrichting gevestigd is of was slechts kunnen overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd (Art. 102§1 BD), verklaart de verkoper dat, bij zijn weten, op de grond voorwerp van



deze akte geen risico-inrichting gevestigd is of was.

Door de OVAM werd op 21 oktober 2025 voor het goed (per kadastraal perceel) de bodemattesten afgeleverd met kenmerk OVAM 20250818804 (1584V2) en 20250818803 (1584T2) waarvan de inhoud telkens luidt 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 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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

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

De koper zal zich akkoord dienen te verklaren met het gebruik van voormeld(e) bodemattest(en) recent aangevraagd in het kader van een vorige overdracht.

Deze attesten worden ook opgeladen op het BIDDIT platform.

Kandidaat-kopers worden erop gewezen dat:

- het voorgaande 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 onverminderd van toepassing blijven.

Waterparagraaf - Integraal waterbeleid

1. Uit de opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan op 12 oktober 2026, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, blijkt dat het goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Uit diezelfde opzoeking blijkt dat het goed door de Vlaamse overheid **niet is afgebakend als signaalgebied**.



Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen.

3. In toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, blijkt uit diezelfde opzoeking dat het goed:

- **wel** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**.

De grond heeft **P(erceel)-score B**: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050.

De op het overstromingsrapport weergegeven gebouwen (groter dan 25 m²) hebben **G(ebouw)-score B**: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050.

4. De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

Onroerend Erfgoed

De verkoper verklaart dat het goed opgenomen is in de inventaris van archeologische zones als Historische Stadskern van Gent.

Ondergetekende wijst op de rechtsgevolgen van deze opname, zoals vastgelegd in Hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

De verkoper verklaart met betrekking tot het goed geen kennis te hebben van een voorlopige of definitieve bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht, archeologische site of cultuurhistorisch landschap.

De verkoper verklaart eveneens dat het goed niet is opgenomen in de inventaris voor het bouwkundig erfgoed, de landschapsatlas, de inventaris van landschappelijk erfgoed.

Decreet natuurbehoud en natuurlijk milieu

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

- het Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreservaat of haar uitbreidingszone gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden of een met al deze gebieden vergelijkbaar bestemmingsgebied aangewezen op de plannen van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden of een met al deze gebieden vergelijkbaar bestemmingsgebied aangewezen op de plannen van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

**Bosdecreet**

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

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

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

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

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

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

Na toelichting door de instrumenterende notaris van artikel 3 van het Bosdecreet heeft de verkoper verklaard dat het goed bij zijn weten niet valt onder de bepalingen van het Bosdecreet van 13 juni 1990, meermaals gewijzigd.

Decreet houdende de ontsluiting en de uitwisseling van informatie over ondergrondse kabels en leidingen

De kandidaat-kopers worden gewezen op de verplichting om, voorafgaand aan de uitvoering van grondwerken op het goed, een planaanvraag in te dienen op de website <https://klip.vlaanderen.be> om na te gaan of er zich op het goed ondergrondse kabels of leidingen bevinden.

Attesten - certificaten**Particuliere stookolietank**

De verkoper verklaart dat het goed niet uitgerust is of was met een boven- of ondergrondse stookolietank

Postinterventiedossier

Het postinterventiedossier is verplicht voor alle bouwplaatsen waar een coördinatie moet worden georganiseerd, doch alleszins voor de werken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van het bouwwerk of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden. Het bijhouden van een postinterventiedossier is verplicht voor dergelijke werken sedert 1 mei 2001.

De verkoper verklaart dat er wel degelijk werken werden



uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier werd opgesteld.

Dit dossier zal bij de overdracht van de sleutels van het goed sub 1 door de verkoper aan de koper overhandigd worden.

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat hij de plicht heeft het postinterventiedossier te bewaren om het te overhandigen in geval van overdracht van het goed om welke reden dan ook.

Dit dossier zal bij de ondertekening van de akte toewijs van het goed sub 2 door de verkoper aan de koper overhandigd worden.

Elektrische installatie

Wat betreft goed sub 1:

De verkoper verklaart dat de oude elektrische tellers en aansluitingen reeds verwijderd zijn.

De verkoper verklaart voor het goed wel een keuring van de werfaansluiting te hebben laten uitvoeren, welke installatie conform is bevonden.

De koper dient aldus in te staan voor de installatie en keuring van de nog te plaatsen elektrische installaties.

Bijkomend verklaart de verkoper uitdrukkelijk dat de aanwezige werfkast niet begrepen zal zijn in de verkoop.

De koper zal zijn eigen zaak dienen te maken van de huur/gebruik van een werfkast.

Wat betreft goed sub 2:

Het goed is geen wooneenheid, zodat er geen elektrische keuring beschikbaar is.

Energieprestatiecertificaat - residentiële eenheid

Wat betreft goed sub 1:

Het goed is op vandaag nog niet voorlopig opgeleverd.

In overeenstemming met artikel 11.1.9, §1 van het Energiedecreet, draagt de verkoper, naar aanleiding van de verkoop van te verbouwen goed, zijn aangifteplicht over aan de koper.

Een tussentijds verslag, opgemaakt door verslaggever groep Dirk De Groof bvba, aangesteld door de verkoper en ondertekend door de verslaggever, de verkoper en de uiteindelijke koper zal worden overhandigd aan de koper.

In dit tussentijds verslag worden alle maatregelen die uitgevoerd zijn of die uitgevoerd moeten worden om aan de EPB-eisen te voldoen, opgesomd en wordt vermeld wie voor de uitvoering van de verschillende maatregelen instaat.

De verkoper is verplicht om na het beëindigen van de werken, de nodige gegevens van de door hem of in zijn opdracht uitgevoerde werken, ter beschikking van de koper te stellen en dit met het oog op het opstellen van de definitieve EPB-aangifte.

Wat betreft het goed sub 2:



De verkoper verklaart dat op het goed sub 2 op vandaag enkel sloopwerken werden uitgevoerd en nog geen gebouw werd opgericht, die onder de toepassing van de EPB-regelgeving vallen.

In overeenstemming met artikel 11.1.9, §1 van het Energiedecreet, draagt de verkoper, naar aanleiding van de verkoop van te verbouwen goed, zijn aangifteplicht over aan de koper.

De verkoper verklaart dat er wel een startverklaring voor het goed beschikbaar is, welke zal overhandigd worden aan de koper.

Asbestinventarisattest

Goed sub 1:

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

Asbestinventarisattest appartementen:

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke codes UC: 20260831-000089.000 (Kartuizerlaan 1/0301), 20260831-000086.000 (Kartuizerlaan 1/0101), 20260831-000087.000 (Kartuizerlaan 1/0201), op 31 augustus 2026.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving:

Asbestveilig (maar mogelijks niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen”

Asbestinventarisattest reczaak:

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20260831-000079.000, op 31 augustus 2026.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving:

Niet-asbestveilig

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

1 Asbestmateriaal Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren.”

Asbestinventarisattest gemeenschappelijk gebruikte delen

De verkoper beschikt over een asbestinventarisattest gemeenschappelijk gebruikte delen met unieke code UC: 20260831-000120.000, opgemaakt op 31 augustus 2026.



De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Eindconclusie:

Niet-asbestveilig

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

1 Asbestmateriaal Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen 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 bestand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest gemeenschappelijk gebruikte delen wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

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

Goed sub 2:

De verkoper verklaart dat zich op het goed niet meer dan 20m² aan toegankelijke constructies (zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) met bouwjaar van vóór 2001 bevinden, en evenmin toegankelijke constructies van vóór 2001 met een grondoppervlakte kleiner dan 20 m² maar die deel uitmaken van een grotere toegankelijke constructie met een grondoppervlakte gelijk aan of groter dan 20 m².

De opmaak en overdracht van een asbestinventaris en asbestinventarisatetest is daarom niet vereist.

Rookmelders

De kandidaat-kopers worden gewezen op de verplichting om bepaalde onroerende goederen te voorzien van rookmelders (www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/veilig-gezond-en-



[kwaliteitsvol-wonen/woningkwaliteitsnormen/rookmelders](#)).

Logiesdecreet

Mocht de koper de intentie hebben om het onroerend goed aan te bieden voor toeristische verhuur, wordt hij geïnformeerd over de bepalingen van het Logiesdecreet. In het kader van dit decreet bevestigt de verkoper dat er geen brandveiligheidsattest werd afgeleverd. De koper verklaart op de hoogte zijn van de noodzakelijkheid van een dergelijk attest vooraleer tot toeristische verhuur zoals bedoeld door vermeld decreet te kunnen overgaan. In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het brandveiligheidsattest, of mocht blijken dat er geen (verlenging van het) brandveiligheidsattest type A kan bekomen worden.

Bijzondere kosten ten laste van de koper

Als last van de verkoop zullen de kopers deelnemen in de kosten van de verkavelings- en opmetingskosten, zijnde:

- voor goed sub 1: kosten verkavelingsakte, zijnde duizend vierhonderdtweeënzeventig euro zevenenvijftig cent (€ 1.472,57) (incl. btw) en kosten opmeting en plan, zijnde negenhonderdachtenzestig euro (€ 968,00) (incl. BTW)
- voor goed sub 2: kosten verkavelingsakte, zijnde zevenhonderdzesendertig euro negenentwintig cent (€ 736,29) (incl. btw) en kosten opmeting en plan, zijnde vierhonderdvierentachtig euro (€ 484,00) (incl. BTW)

II. Algemene verkoopvoorwaarden

Toepassingsgebied

Artikel 1.

Deze verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

Toetreding

Artikel 2.

De online verkoop op biddit.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 verkoopvoorwaarden.

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, ...); 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 door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);

- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere 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.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7.

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8.

Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9.

De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bidders 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

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

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

Daarna brengt de bidder of het automatische biedsysteem



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

Vorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

Wanneer het plafond van een bidder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bidder 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 bidder 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 verkoopvoorwaarden 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, ...) 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 meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

Elke door de notaris weerhouden 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 bieder(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 bieder 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 bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum € 5.000 (vijf duizend euro) betalen.

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper het volgende betalen :

- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van zijn weerhouden bod, met als minimum € 5.000 (vijf duizend euro) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).

- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 5.000 (vijf duizend euro) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bieder.

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

Indien meerdere bidders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schadevergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd.

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bieder 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 bieder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van het weerhouden bod, met als minimum € 5.000 (vijf duizend euro).

Instelprijs en premie

Artikel 15.

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.



De eerste bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16.

De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17.

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

Uitdrijving

Artikel 18.

Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.



De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19.

De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 20.

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

Aanwijzing van lastgever

Artikel 21.

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

Borg

Artikel 22.

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23.

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

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 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 (Vlaams Gewest)

Artikel 25.

De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen**. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);

- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Zestien komma vijfennegentig 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 vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Artikel 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 invoeren 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.

Nalatigheidsinteressen

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 – Herveiling 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.

a. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

t bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

orran 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.

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 clauses van de toewijzing uit te voeren.

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



- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de 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 aankoop prijs 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. 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*: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- *Het goed*: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en, behoudens inhouding, 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

Nihil

Slotverklaringen

Recht op geschriften

Het recht bedraagt vijftig euro (50,00).

Waarvan proces-verbaal

Opgemaakt te Gent 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 hebben de verzoekers samen met mij, notaris, getekend.

De ondertekenaar die in verschillende hoedanigheden optreedt in deze akte bevestigt dat zijn handtekening betrekking heeft op alle door hem in al zijn hoedanigheden onderschreven verrichtingen in deze akte.