

Op twintig maart tweeduizend zesentwintig ga ik, meester Delphine JANSEN, geassocieerd notaris te Hasselt (tweede kanton), die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap "NOTARIAAT JANSEN LEROI", met zetel te Hasselt, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, in uitvoering van de beschikking waarvan sprake hierna, verleend op verzoek 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.
- V. Slot.

I. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

1/ Contactgegevens van het notaris kantoor

NOTARIAAT JANSEN LEROI

Diestersteenweg 175

3510 Hasselt/Kermt

Tel.: 011/24.77.70

Fax: 011/87.11.52

e-mail: marc.jansen@belnot.be, arvid.leroi@belnot.be, delphine.jansen@belnot.be

2/ Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom

Beschrijving van het goed

STAD HASSELT – TWEDE AFDELING

Een woning met alle aanhorigheden, op en met grond, gelegen aan de Kempische steenweg 291 en deel van 289, volgens titel en thans ten kadaster bekend sectie A nummers 521/A/2 P0000 en 521/B/2 P0001, met een oppervlakte van respectievelijk acht are achttien centiare (08a18ca) en één centiare (01ca), samen acht are negentien centiare (08a19ca).

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.

De meubelen en lichamelijke roerende goederen die zich op het ogenblik van de ingenottreding nog in de woning zouden bevinden, worden mee verkocht, zonder enig verhaal tegen de verkoper. De koper kan ze in voorkomend geval op zijn kosten en verantwoordelijkheid laten weghalen.

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

Oorsprong van eigendom

(...)

7/ Instelprijs

De instelprijs bedraagt **tweehonderdveertigduizend euro (240.000,00 EUR)**.

8/ Minimumbod

Het minimumbod bedraagt **duizend euro (1.000,00 EUR)**. Dit betekent dat er met minstens duizend euro (1.000,00 EUR) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

9/ Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 28 april 2026 om 13.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 6 mei 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 verkoopsvoorwaarden.

10/ 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 **dinsdag 19 mei 2026 om 16.30 uur**.

11/ Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden **elke zaterdag van 10 tot 12 uur, en dit vanaf zaterdag 11 april 2026 tot en met zaterdag 2 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.

12/ Eigendomsoverdracht

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

13/ Genot – Gebruik

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald, **doch niet vóór 1 juli 2026**. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de

rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

14/ Voorkooprecht – Voorkeurrecht

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris toe desgevallend onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

De uitoefening van dit (deze) recht(en) vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

15/ 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 koper wordt ingelicht dat er een waterinsijpelingsprobleem bij regen is door het plat dak boven de badkamer, toilet en overloop op de eerste verdieping. Het water sijpelt binnen in de gang op de eerste verdieping, het herentoilet en de keuken op de gelijkvloerse verdieping, en zal er zijn eigen zaak van maken om dit probleem op te lossen.

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

16/ 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.

17/ Gemeenheden

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

18/ 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.

Voor zover bekend zijn er geen erfdienstbaarheden gevestigd lastens het voorschreven goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

19/ 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.

20/ 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.

21/ Mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkoop.

22/ Administratieve bepalingen

a/ Stedenbouw

a) Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van partijen erop dat de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing is op onderhavige akte.

b) Ondergetekende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van de artikelen 5.2.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundige uittreksels uit het plannen- en vergunningenregister, afgeleverd door de stad Hasselt op 5 januari 2026, en uit het hypothecair getuigschrift:

1/ dat voor het voorschreven goed de volgende bouwvergunning / stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werden verleend:

- gemeentelijk dossiernummer: 2001/00240, referentie: 71022_2001_18752, beschrijving: vergroten van een badkamer met 5,25m², vergund de dato 5 juli 2001;

- gemeentelijk dossiernummer: RO2016/0590, referentie: 71022_2016_29413, beschrijving: bestemmingswijziging van eengezinswoning naar horeca met bovenliggende woning & bijbouwen van veranda op gelijkvloers, vergund de dato 25 augustus 2016;

Constructies gebouwd vóór 22 april 1962 worden te allen tijde geacht te zijn vergund; deze gebouwd tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan, worden ook geacht vergund te zijn, tenzij een PV of bezwaarschrift werd opgesteld binnen de 5 jaar na de bouw. Dit tegenbewijs kan niet meer als de constructie 1 jaar als vergund is opgenomen in het vergunningenregister, behoudens beroep door elke belanghebbende derde binnen de 45 dagen na kennisname door deze belanghebbende derde van de opname in het vergunningenregister.

Het jaar van beëindiging van de opbouw van deze woning is volgens het kadastraal uittreksel 1937.

- 2/ dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het voorschreven onroerend goed volgens het Gewestplan Hasselt-Genk de dato 3 april 1979 is: woongebieden;
de stad Hasselt deelde nog mee dat het goed gelegen is in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan genaamd "Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk" de dato 20 juni 2014 met als bestemming "Afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk".
- 3/ dat het voorschreven onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- 4/ dat op het voorschreven onroerend goed geen wettelijk voorkeurecht rust conform artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- 5/ dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
- 6/ dat het voorschreven onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
- 7/ dat het goed niet gelegen is in "watergevoelig openruimtegebied", overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- 8/ dat het goed niet getroffen is door een gemeentelijk rooilijnplan; de stad Hasselt deelde nog mee dat dit niet betekent dat het goed niet getroffen is door de rooilijn, maar dat er geen gemeentelijk rooilijnplan gekend is in het plannenregister dat impact heeft op de omgeving van het perceel.

Van deze stedenbouwkundige uittreksels, die minder dan een jaar oud zijn, zal een kopie worden overhandigd aan de koper na de definitieve toewijzing.

Voor zover bekend is er geen planbatenheffing voor dit goed verschuldigd.

- c) Ondergetekende notaris vermeldt artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- d) De koper wordt ingelicht dat bij gebrek aan stedenbouwkundig attest, verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning, geen verzekering kan gegeven worden omtrent de mogelijkheid om op het verkochte goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.
- d) De aandacht van de koper wordt gevestigd op het belang en de noodzaak voor hem om vóór het afsluiten van de verkoop (i) bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het verkochte goed, (ii) persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen.
De koper verklaart bovendien te weten (i) dat hij alleen instaat voor alle toekomstige, bestaande of voorgenomen initiatieven in verband met ruimtelijke ordening en stedenbouw en (ii) dat geen zekerheid kan gegeven worden over de mogelijkheid verbouwingen uit te voeren of nieuwe bouwwerken op te

richten, zolang geen stedenbouwkundige vergunning verkregen is.

- e) De koper wordt tevens ingelicht dat het in stand houden van stedenbouwkundige overtredingen aanleiding kan geven tot sancties tegen hem.
- f) Voor zover bekend is er voor voorschreven onroerend goed geen planbatenheffing.
- g) De koper wordt ingelicht dat de huidige stedenbouwkundige bestemming van het voorschreven onroerend goed horeca met bovenliggende woning is ingevolge de voormelde stedenbouwkundige vergunning de dato 25 augustus 2016. Daarvoor had het onroerend goed een woonfunctie.
De koper wordt uitdrukkelijk ingelicht dat als hij het voorschreven onroerend goed enkel wenst te bestemmen als woning of als hij een andere bestemming wil geven aan dit onroerend goed, hij hiervoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zal moeten aanvragen bij de bevoegde overheid.

b/ Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van 27 oktober 2006:

Voor zover bekend:

- a) is of was op het tekoop gestelde goed geen risico-inrichting gevestigd, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden, en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming;
- b) de koper wordt in kennis gesteld van het aangevraagde en bekomen bodemattesten. De inhoud van de bodemattesten, afgeleverd door OVAM 30 december 2025, luidt letterlijk als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

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 zijn of waren op deze grond geen risico-inrichtingen aanwezig. De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 29.01.2002 en op de hierin opgenomen

bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op <https://ovam.vlaanderen.be/hoe-interpreteren>.

In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:

- Het bodemsaneringsproject van 05.03.2003 werd bij de OVAM ingediend op 14.03.2003. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:

- Het bodemsaneringsproject van 08.03.2017 werd bij de OVAM ingediend op 14.03.2017. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT.

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 29.01.2002

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek (Fase 6) Philips Site Hasselt (+ Cf. Bdo Dd. 12/1999 Mbt Perceel 540X; Bdo Dd. 05.06.2000; Bdo Dd. 17.01.2001 (Fase 4) en Bdo Dd. 18.06.2001)

AUTEUR: Lisec Studiecentrum Voor Ecologie VZW

DATUM: 05.03.2003

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Bodemsaneringsproject Philips Industrial Activities, Kempische Steenweg 293 – Industriezone Noord 1000/1920 – Hasselt – 941000003416

AUTEUR: Lisec Studiecentrum voor Ecologie VZW

DATUM: 08.03.2017

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Nieuw bodemsaneringsproject Voormalige Philips site Hasselt, Kempische Steenweg 293, 3500 Hasselt

AUTEUR: Arcadis Belgium NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

- c) Voor zover bekend is er met betrekking tot voorschreven goed geen bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
- d) De koper neemt de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zal de verkoper hiervoor niet tot vrijwaring houden.
- e) Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming werden toegepast.

De notaris wijst de koper er echter op dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

De instrumenterende notaris heeft partijen gewezen op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

c/ Onroerend erfgoed

Voor zover bekend is het voorschreven goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, in de inventaris bouwkundig erfgoed, in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of in de inventaris van historische tuinen en parken.

Voor zover bekend heeft de eigenaar hierover nooit enige betekening of kennisgeving ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Voor zover bekend maakt het voorschreven goed niet het voorwerp uit van een geplande onteigening of zou het niet ongeschikt voor bewoning verklaard zijn.

d/ Bosdecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet kan voor zover bekend het voorschreven onroerend goed niet 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 bevinden er zich op het voorschreven goed geen aanplantingen die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

Uit een opzoeking bij Agentschap Natuur en Bos van 3 december 2025 blijkt dat eveneens dat er geen bosbeheerplan of een natuurbeheerplan van toepassing is, noch een kapmachtiging werd afgeleverd.

e/ Vlaamse Codex Wonen

Voor zover bekend is het onroerend goed een woning zoals omschreven in artikel 1.3, §1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Voor zover bekend is het onroerend goed niet opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

Voor zover bekend valt het verkochte goed niet onder de toepassing van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen, zodat het voorkeurrecht niet van toepassing is.

f/ 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 geen informatie over het goed.

g/ Voorkeurrecht, voorkeurrecht, recht van wederinkoop

Voor zover bekend is voorschreven onroerend goed met geen enkel voorkeurrecht tot aankoop, voorkeurrecht of recht van wederinkoop bezwaard uit hoofde van

pacht, ruilverkaveling, natuurbehoud, Vlaamse Codex Wonen of anderszins en is het verder met geen vervreemdingsverbod bezwaard.

h/ Stookolietank

Voor zover bekend bevindt er zich in het verkochte goed geen ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank.

De koper wordt ingelicht dat er zich een bovengrondse stookolietank bevond op het dak van het verkochte goed, welke werd verwijderd door de verkopende partij, zonder dat hiervoor een attest voorhanden is. De koper zal hiervan zijn eigen zaak maken.

i/ Postinterventiedossier

Voor zover bekend werden er sinds 1 mei 2001 aan voorschreven goed werken uitgevoerd door één of meerdere aannemers, waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld, met name voor het verbouwen naar horeca. Hiervan zijn geen stukken ter beschikking. De koper maakt hiervan zijn eigen zaak.

Voor zover bekend, werd de stedenbouwkundige vergunning voor het bijbouwen van de veranda op de gelijkvloerse verdieping niet uitgevoerd.

j/ Elektrische installatie

De koper wordt ingelicht dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie meer dan 25 jaar geleden het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 18 februari 2026 werd door ATECON VZW te Edegem vastgesteld dat de installaties niet voldoen aan de voorschriften van dit reglement. Na afloop van een termijn van 12 maanden vanaf 10 februari 2026 zal de koper de vastgestelde inbreuken moeten verhelpen en de elektrische installatie moeten laten herkeuren door hetzelfde organisme dat de controle heeft uitgevoerd.

De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

De koper zal een exemplaar van het proces-verbaal ontvangen na de definitieve toewijzing.

Er werd eveneens een proces-verbaal van 18 februari 2026 opgemaakt door ATECON VZW te Edegem voor de elektrische installaties in het handelsgedeelte, waarin werd vastgesteld dat de installaties niet voldoen aan de voorschriften van dit reglement. De koper zal ook een exemplaar van dit proces-verbaal ontvangen na de definitieve toewijzing.

k/ Energieprestatiecertificaat

Naar aanleiding van onderhavige verkoop werd een energieprestatiecertificaat opgesteld met certificaatnummer 20260222-0003808515-RES-1 de dato 22 februari 2026 voor de hoger beschreven wooneenheid, opgesteld door de heer

Tom Jan Anna Paul Simons (EP12127) te Hasselt, dat een berekende energiescore van 446 kWh/m²jaar weergeeft en een energielabel “E” toekent aan dit goed.

De koper wordt ingelicht dat dit certificaat geldig is voor een periode van 10 jaar, zodat, indien hij voorschreven goed wenst te verkopen of te verhuren na deze periode van 10 jaar, hij een nieuw energieprestatiecertificaat zal dienen aan te vragen.

De koper zal een exemplaar van het certificaat uit handen van de verkoper ontvangen na de definitieve toewijzing.

I/ Renovatieplicht

Het goed is een residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen zes jaar vanaf het proces-verbaal van definitieve toewijzing het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

Binnen zes jaar vanaf het proces-verbaal van definitieve toewijzing moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen zes jaar vanaf het proces-verbaal van definitieve toewijzing zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

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

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

De koper is erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na het proces-verbaal van definitieve toewijzing de bestemming van het goed wijzigt.

m/ Asbestinventarisatieattest

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.

Er werd een asbestinventarisatieattest opgesteld met attestnummer 20240905-000491.000 van 5 september 2024 en geldig tot 5 september 2029.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

5 asbestmaterialen

0 beperkingen

0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

1 asbestmateriaal dringend verwijderen

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

4 asbestmaterialen verwijderen

0 asbestmaterialen maatregelen nemen

0 asbestmaterialen zorgvuldig beheren”

Uit nazicht blijkt 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.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest zal door de ondergetekende notaris aan de koper overhandigd worden bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

n/ Waterparagraaf

De aandacht van de partijen wordt gevestigd op artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, en op artikel 129 Wet betreffende de Verzekeringen.

Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 30 december 2025, verklaart de notaris dat het hierboven vermelde goed:

voor wat betreft het kadastraal perceel 521/A/2 P0000:

- gedeeltelijk gelegen is in overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een recent overstroomd gebied;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score:

D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score:

D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

voor wat betreft het kadastraal perceel 521/B/2 P0001:

- gedeeltelijk gelegen is in overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een recent overstroomd gebied;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score:

A: geen overstroming gemodelleerd.

Voor zover bekend is het bij deze onroerend goed bij nooit overstroomd.

o/ Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

Het KLIM-CICC-Team heeft bij e-mail van 30 december 2025 aan ondergetekende notaris medegedeeld dat op vermeld adres geen KLIM leden betrokken zijn voor deze aanvraag.

De koper zal een kopie van deze e-mail ontvangen bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

p/ Zonnepanelen – groene stroomcertificaten

Er bevinden zich geen zonnepanelen op deze woning.

23/ 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.

24/ Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

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

25/ Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

26/ Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de dag van de toewijzing, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

27/ Pandwet van 11 juli 2013

Voor zover bekend:

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

28/ Uitsluiting mogelijkheid tot aankoop onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering

De mogelijkheid voor de koper om te kopen onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering wordt **uitdrukkelijk uitgesloten**.

II. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De verkoper, de koper, elke 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, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten;
- d) 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.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bieder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

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

Artikel 12. Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de 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 bidder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

De 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 (5.000,00 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 ten honderd (10%)** van zijn weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend euro (5.000,00 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 (5.000,00 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 (5.000,00 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 ten honderd (10%)** van het weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend euro (5.000,00 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 bidit.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 1251-2° van het (oud) 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 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. Zo kan de notaris bijvoorbeeld van een bieder eisen dat een som gelijk aan het bedrag van de kosten als waarborg voorafgaand aan de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op het notariskantoor worden betaald.

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 877 oud BW).

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen van de verkoop vallen ten laste van de verkoper, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze forfaitaire bijdrage bestaat uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigde registratiebelasting van twaalf percent (12 %). Zij bedraagt:

- twintig komma dertig procent (20,30%) voor prijzen boven dertigduizend euro (30.000,00 EUR) tot en met veertigduizend euro (40.000,00 EUR);
- achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven veertigduizend euro (40.000,00 EUR) tot en met vijftigduizend euro (50.000,00 EUR);
- zeventien komma tachtig procent (17,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (50.000,00 EUR) tot en met zestigduizend euro (60.000,00 EUR);
- zeventien komma nul vijf procent (17,05%), voor prijzen boven zestigduizend euro (60.000,00 EUR) tot en met zeventigduizend euro (70.000,00 EUR);
- zestien komma vijftig procent (16,50%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (70.000,00 EUR) tot en met tachtigduizend euro (80.000,00 EUR);
- zestien procent (16,00%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (80.000,00 EUR) tot en met negentigduizend euro (90.000,00 EUR);
- vijftien komma vijfenzestig procent (15,65%), voor prijzen boven negentigduizend euro (90.000,00 EUR) tot en met honderdduizend euro (100.000,00 EUR);
- vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderdduizend euro (100.000,00 EUR) tot en met honderd en tienduizend euro (110.000,00 EURO);
- vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (110.000,00 EUR) tot en met honderdvijftigduizend euro (125.000,00 EUR);

- veertien komma vijftientig procent (14,85%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (125.000,00 EUR) tot en met honderdvijftigduizend euro (150.000,00 EUR);
- veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (150.000,00 EUR) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (175.000,00 EUR);
- veertien komma vijftig procent (14,25%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (175.000,00 EUR) tot en met tweehonderdduizend euro (200.000,00 EUR);
- veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (200.000,00 EUR) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (225.000,00 EUR);
- dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (225.000,00 EUR) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (250.000,00 EUR);
- dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (250.000,00 EUR) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (275.000,00 EUR);
- dertien komma vijftig procent (13,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (275.000,00 EUR) tot en met driehonderdduizend euro (300.000,00 EUR);
- dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (300.000,00 EUR) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (325.000,00 EUR);
- dertien komma veertig procent (13,40%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (325.000,00 EUR) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (375.000,00 EUR);
- dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (375.000,00 EUR) tot en met vierhonderdduizend euro (400.000,00 EUR);
- dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (400.000,00 EUR) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (425.000,00 EUR);
- dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (425.000,00 EUR) tot en met vijfhonderdduizend euro (500.000,00 EUR);
- twaalf komma vijftien procent (12,95%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (500.000,00 EUR) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (550.000,00 EUR);
- twaalf komma vijftig procent (12,85%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (550.000,00 EUR) tot en met zeshonderdduizend euro (600.000,00 EUR);
- twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (600.000,00 EUR) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro

(750.000,00 EUR);

- twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven zeventhonderdvijftigduizend euro (750.000,00 EUR) tot en met één miljoen euro (1.000.000,00 EUR);
- twaalf komma vijftig procent (12,50%), voor prijzen boven één miljoen euro (1.000.000,00 EUR) tot en met twee miljoen euro (2.000.000,00 EUR);
- twaalf komma dertig procent (12,30%), voor prijzen boven twee miljoen euro (2.000.000,00 EUR) tot en met drie miljoen euro (3.000.000,00 EUR);
- twaalf komma vijftwintig procent (12,25%), voor prijzen boven drie miljoen euro (3.000.000,00 EUR) tot en met vier miljoen euro (4.000.000,00 EUR);
- twaalf komma twintig procent (12,20%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (4.000.000,00 EUR);

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdereiding van de verschuldigde registratiebelasting (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid) of tot aanrekening van B.T.W. in de plaats van registratiebelasting of tot aanpassing van het wettelijk ereloon, zal de bijdrage, na toepassing van het percentage dat vermeld is in artikel 25, met het bedrag van de vermindering of de vermeerdereiding worden aangepast.

Volgende kosten dient de koper te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

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

Schuldvergelijking

Artikel 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.

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 van rechtswege plaats, 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.

Nieuwe verkoop – Herverveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de

verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van verminderde registratiebelasting en/of van de meeneembaarheid van registratiebelasting, noch op artikel 2.9.6.0.1, 2° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in hervereiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 2.9.6.0.1, 2° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

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 verkoopvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopvoorwaarden 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, hervereilen 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 verkoopvoorwaarden.

III. DE DEFINITIES

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

- De verkoper: de persoon of de personen die om de verkoop verzoekt of verzoeken en het goed te koop aanbiedt of aanbieden, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be 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. SLOT

(...)

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Hasselt (tweede kanton), op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte zoals voormeld, heb ik, notaris, getekend.