

KOHIER VAN LASTEN, VOORWAARDEN en BEDINGEN

[...]

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmacht(en), indien opgenomen.

A. Bijzondere verkoopvoorwaarden

Contactgegevens van het notariskantoor

Notaris Ann-Michèle D'hoore te Sint-Niklaas, Parklaan 18

ignace@notariaatdhoore.be

03 / 776 02 67

Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom

STAD SINT-NIKLAAS- zevende afdeling

Een woonhuis op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen Slachthuisstraat 70, met gereserveerd perceelidentificatienummer 46447 B 0812/A P0000, met een oppervlakte van tweehonderdtweëntwintig komma vierentwintig vierkante meter (222,24 m²) volgens nagemeld metingsplan en tweehonderdtweëntwintig vierkante meter (222 m²) volgens prekadastratie, en omvattende:

a) Een woonhuis (volgens titel: "industriële grond") op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen Slachthuisstraat 70, volgens titel kadastraal bekend, sectie B, nummer 427/H/deel, onder grotere oppervlakte, en thans kadastraal bekend, sectie B, nummer 0427/Z P0000, met een oppervlakte van één are zevenenzeventig centiare (1a 77ca).

Kadastraal inkomen: negenhonderdnegenenveertig euro (€ 949,00)

b) Van een schoolgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen Slachthuisstraat 66, volgens titel kadastraal bekend, sectie B, nummer 427/H/deel (en andere geenszins betrokken percelen), onder grotere oppervlakte, en thans kadastrale bekend, sectie B, nummer 0421/H P0000, met een oppervlakte van drie hectare zevenentwintig are drieënvijftig centiare (3ha 27a 53ca).

Kadastraal inkomen: vierenzeventigduizend negenhonderdvijfenveertig euro (€ 44.945,00):

Een perceel grond (te weten een voortuinstrook en een zijtuinstrook), met een oppervlakte van vijfenveertig komma vierentwintig vierkante meter (45,24 m²) volgens nagemeld metingsplan en vijfenveertig vierkante meter (45 m²) volgens prekadastratie.

Grondplan - Prekadastratie

Deze eigendom is opgemeten door Frederik Vermeiren, landmeter-expert te 2930 Brasschaat, Bredabaan 1231 op 16 oktober 2025 en aangeduid onder lot nummer "LOT A", in het rood omlijnd. Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 46447-10476 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Voormeld metingsplan zal na ondertekening "ne varietur" door verschijners en Ons, notaris, aan onderhavige akte worden gehecht, zonder aanbieding aan de registratie, noch overschrijving op het kantoor rechtszekerheid. Verschijners vragen toepassing van de artikel 26, 3^e lid, 2^o van het Wetboek Registratierechten en artikel 3.30, 4^e lid van het Burgerlijk Wetboek. Partijen moeten zich schikken naar dit plan.

Hierna ook genoemd "het goed".

Opmerking: het restperceel wordt niet meeverkocht (maar is wel relevant voor de hierna vermelde erfdienstbaarheid), zijnde:

STAD SINT-NIKLAAS- zevende afdeling

Van een schoolgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen Slachthuisstraat 66, volgens titel kadastraal bekend, sectie B, nummer 427/H/deel (en andere geenszins betrokken percelen), onder grotere oppervlakte, en thans kadastrale bekend, sectie B, nummer 0421/H P0000, met een oppervlakte van drie hectare zevenentwintig are drieënvijftig centiare (3ha 27a 53ca).

Kadastraal inkomen: viereenveertigduizend negenhonderdvijfenveertig euro (€ 44.945,00):

Een schoolgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, met een restoppervlakte van tweeëndertigduizend zevenhonderdenacht vierkante meter (32.708 m²) volgens kadaster zoals vermeld op voormeld metingsplan.

[...]

**MACHTIGINGEN - GOEDKEURINGEN
VOORWAARDEN**

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 koper zal eigen zaak maken van de inboedel en/of andere roerende goederen die zich nog in het pand zouden bevinden.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **TWEEHONDERDDUIZEND EURO (€ 200.000,00)**. De premie alsook de afmijning waarvan sprake in de algemene voorwaarden is niet van toepassing.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is 6 oktober 2026 om 15 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 14 oktober 2026 om 15 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op 15 oktober 2026 om 9 uur.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden rechtstreeks ter plaatse na afhaling sleutel op het notariskantoor mits voorafgaandelijke afspraak.

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

Hypothecaire toestand

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

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

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

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

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

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige verval dag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

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 erf dienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

Bovendien aanvaardt de koper het goed zonder enige garantie van zichtbare of verborgen gebreken die het verkochte goed zouden kunnen aantasten en aanvaardt hij de verkoper vrij te stellen deze te waarborgen in de mate dat de verkoper deze niet kende.

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

Grenzen – Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

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.

Mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkoop.

Publiciteitspanelen

De overdrager verklaart dat er geen verhuring van publiciteitspanelen werd afgesloten, dat er zich geen publiciteitspanelen bevinden op het goed en dat er in dit kader geen voorkeepsrechten van toepassing zijn.

De koper treedt in de rechten van de verkoper voor mogelijke vorderingen bij productaansprakelijkheid of tegen architect en aannemers.

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

De verkoper verklaart dat de tienjarige aansprakelijkheid waarvan sprake hierboven niet van toepassing is op huidige vervreemding omdat aan het goed geen door de waarborg gedekte werken werden uitgevoerd. De partijen erkennen te zijn ingelicht door de notaris, opsteller van de huidige akte, dat hij de verplichting heeft het register zoals bedoeld in artikel 19/3 van 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 en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en dat hij in deze akte het resultaat van deze raadpleging moet vermelden. Dit register kan evenwel nog niet worden geraadpleegd, vermits 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 heden nog niet is afgekondigd.

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt overgedragen met de zichtbare en niet-zichtbare, actieve en passieve erfdienstbaarheden die ten opzichte van dit goed bestaan, vrij aan de koper zich tegen de passieve te verzetten en de actieve in zijn voordeel te doen gelden.

In de akte verleden voor de heer Vincent Mys, Eerstaanwezend Inspecteur, Commissaris bij het Aankoopcomité Gent 2, op 2 september 2004, staat aangaande de bijzondere voorwaarden letterlijk wat volgt:

"AANDUIDING VAN DE GOEDEREN

Sint-Niklaas

DE ERFPACHT wordt gevestigd op het lokaal waarin de elektriciteitstransformatiecabine is ondergebracht. Dit lokaal maakt deel uit van het domein van de erfpachter dat paalt aan de Slachthuisstraat, en is op het kadaster gekend in de zevende afdeling van de stad Sint-

Niklaas , sectie B als het perceel 427 T met oppervlakte volgens meetplan van TWEEËNDERTIG VIERKANTE METER en ZEVENENVIJFTIG VIERKANTE DECIMETER (32,57 m²).

[...]

3. — ERFDIENSTBAARHEDEN

I.-VESTIGING VAN ERFDIENSTBAARHEID VAN DOORGANG

De verpachter verleent aan de agenten die werken voor de erfpachter, via zijn eigendom, op elk ogenblik toegang tot het gedeelte van het lokaal en aan de uitrusting die zich in de transformatorcel bevindt. Eveneens bekomt de erfpachter toelating ondergrondse energieleidingen aan te leggen en te onderhouden in de eigendom van de verpachter.

De stroken voor toegang tot de transformatorcel en doorgang voor ondergrondse leidingen zijn weergegeven op het plan waarvan hiervoor sprake, en zijn op het kadaster gekend in de zevende afdeling van de stad Sint-Niklaas, sectie B als deel uit het perceel 421 H.

Het recht van toegang en doorgang over deze stroken wordt voor de ganse duur van het erfpachtrecht toegestaan en aanvaard ten titel van erfdienstbaarheid in het voordeel van de transformatiecel, die ingericht is in het gedeelte van het lokaal waarvoor het erfpachtrecht wordt verleend.

De erfpachter verleent aan de verpachter toegang tot het middenspanningslokaal en dit enkel ter controle en onderhoud van zijn cellen door bevoegd personeel (volgen citaat "BA 4 of BA 5). Intergem stelt een sleutel ter beschikking van de beheerder.

II.- De erfpacht wordt gevestigd op het goed met alle lijdende, zichtbare en niet zichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden die het goed zouden kunnen bezwaren, en de erfpachter zal genieten van de heersende erfdienstbaarheden, indien er zijn, dit alles op zijn kosten, lasten en risico, en zonder dat dit beding aan om het even wie meer rechten zou geven dan hij er zou bezitten ingevolge regelmatige en niet verjaarde titels of ingevolge de wet.

De erfpachter zal enkel erfdienstbaarheden kunnen vestigen voor zover deze noodzakelijk zijn voor de exploitatie.

Deze erfdienstbaarheden zullen slechts gelden zolang de erfpacht tussen de partijen geldt. De grondeigenaar zal de erfdienstbaarheden die zij wenst te behouden bij het einde van de erfpachtovereenkomst kunnen behouden, onder de modaliteiten die zij alsdan zal vaststellen, zoals zij eveneens rechtsgeldig ééNZijdig zal kunnen beslissen de andere als onbestaande te aanzien. Deze bepalingen zullen ter kennis worden gebracht aan degenen met wie de erfpachter contractueel erfdienstbaarheden vaststelt."

In de akte verleden voor de heer Valère Segers, Commissaris bij het Tweede Comité tot Aankoop van onroerende goederen te Gent op 7 maart 1962, staat aangaande de bijzondere voorwaarden letterlijk wat volgt:

"Art.8.- Er is uitdrukkelijk overeengekomen dat het staatsdomein zal dienen afgesloten worden op de nieuwe grenslijn met een gemetste muur en dat de oude gedempte beek zal dienen aangevuld te worden, dit alles door de zorgen en op de kosten van de Belgische Staat."

Een notitie in de kantlijn van de akte verleden voor de heer Valère Segers, Commissaris bij het Tweede Comité tot Aankoop van onroerende goederen te Gent op 7 maart 1962, vermeldt letterlijk wat volgt:

"Op 29/3/66 van dhr Maertens vernomen dat alles is gebeurd zoals in de akte gevraagd. [geparafeerd]"

De koper wordt zuiver en onvoorwaardelijk in de plaats van de verkoper gesteld zonder verhaal tegen deze laatste voor zover zij nog van toepassing zijn. Verschijners verklaren dat voormelde akte met vermelding van de erfdienstbaarheid, samen met onderhavige akte één geheel vormt om samen als authentieke akte te gelden.

Vestiging van een erfdienstbaarheid van overweg en/of doorgang

Ten voordele van voorschreven eigendom wordt bij deze akte een recht van overweg en/of doorgang gevestigd op het hierna omschreven goed om de achterliggende garage van de conciërgewoning bereikbaar te houden:

De eigenaar van het lijdend erf, te weten voormeld restperceel (0421/H/rest P0000) vestigt en de koper van het heersend erf (0812/A P0000) aanvaardt een erfdienstbaarheid van overweg en/of doorgang:

- in het voordeel van het heersend erf (0812/A P0000),
- in het nadeel van het lijdend erf (0421/H/rest P0000),
- lopende over het lijdend erf (0421/H/rest P0000), zijnde het in bruin gearceerd perceel gelegen links van en achter het heersend erf (0812/A P0000) gezien vanaf de straatzijde, op voormeld opmetingsplan opgemaakt door de heer Frederik Vermeiren, landmeter-expert te 2930 Brasschaat, Bredabaan 1231 op 1 juli 2025.

Voormeld plan is voorzien van volgende toelichting:

"Motivatie voor afbakening

Gebruikte documentatie voor grensbepaling:

- *Opmetingsplan landmeter Koppen J. d.d. 19/08/1996*
- *Opmetingsplan landmeter Koppen J. d.d. 21/02/1992*
- *Opmetingsplan landmeter Koppen J. d.d. 17/12/1991*
- *Opmetingsplan d.d. 20/07/1956*
- *Opmetingsplan landmeter Koppen J. d.d. 18/10/2000*
- *Opmetingsplan landmeter A. Van der Gucht d.d. 11/04/1991*
- *Opmetingsplan landmeter J. De Smedt d.d. 8/12/1947*
- *Opmetingsplan landmeter J. Van Bogaert d.d. 30/01/1953*
- *Opmetingsplan landmeter P. Eggermont d.d. 09/12/1955*
- *Opmetingsplan landmeter I. Geeraerts d.d. 24/11/2015*
- *Opmetingsplan landmeter J.P. Seghers d.d. 18/11/2000*
- *Oude atlas der waterlopen d.d. 1877*

Nota van de erfdienstbaarheden:

[bruin gearceerd vlak] Er wordt een nieuwe erfdienstbaarheid van overgang (bruine arcering) ten behoeve van Lot A gevestigd, 3m breed zoals aangeduid op het plan.

[blauw gearceerd vlak] Bestaande erfdienstbaarheid ten behoeve van de cabine op het perceel nr. 427/t aangeduid in een blauwe arcering.

Nota betreffende overwelfde waterloop nr. 47

het betreft een tracé van een overwelfde oude waterloop voorkomende in de atlas van de waterlopen d.d. 1887. Het tracé is

grafisch bepaald. De overwelfde waterloop is niet meer zichtbaar op het terrein."

De erfdienstbaarheid van overweg en/of doorgang wordt gevestigd onder de volgende modaliteiten:

a) Deze overweg en/of doorgang:

- moet te allen tijde vrijgehouden worden over de volledige oppervlakte van het in bruin gearceerd perceel van het lijdend erf (0421/H/rest P0000), gelet op voormelde erfdienstbaarheid van doorgang ten behoeve van de elektriciteitscabine en aangezien de eigenaar van het lijdend erf de erfdienstbare strook mag blijven gebruiken om zelf toegang te nemen van en naar de straat. Deze overweg en/of doorgang mag dus niet gebruikt worden om bijvoorbeeld (doch niet limitatief) te parkeren, goederen te stapelen of te laden en te lossen.

- mag niet afgesloten worden met bijvoorbeeld (doch niet limitatief) een Bekaertdraad, een prikkeldraad, een muur, een schutting, een poort of een hek, al dan niet slotvast.

- zal uitgeoefend kunnen worden door alle personen die zich van en naar het verkochte goed begeven en dit met alle mogelijke voertuigen en machines.

- mag enkel gebruikt worden voor activiteiten die verband houden met het gebruik en/of het onderhoud van het heersend erf (0812/A P0000). Deze overweg en/of doorgang mag dus bijvoorbeeld niet gebruikt worden voor het inrichten van een buurtfeest.

b) Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde duur, als zakelijk recht en is dus niet persoonsgebonden. Bij overdracht van de onroerende goederen zal deze erfdienstbaarheid van overweg en/of doorgang blijven gelden.

c) Voor deze erfdienstbaarheid van overweg en/of doorgang is er geen vergoeding verschuldigd door de eigenaar van het heersend erf.

d) De eigenaar van het heersend erf dient de overweg en/of doorgang te onderhouden als een goed huisvader. Hij dient de overweg en/of doorgang proper te houden. Hij is ertoe gehouden eventuele beschadigingen aan de overweg en/of doorgang te herstellen. Hij is aansprakelijk voor eventuele beschadigingen aan het lijdende erf veroorzaakt door zijn toedoen.

e) Het uitoefenen van risicoactiviteiten in de zin van het Bodem-decreet is niet toegelaten op de erfdienstbare strook.

f) Eventuele reeds bestaande erfdienstbaarheden en andere rechten in hoofde van derden moeten nageleefd worden.

g) Eventuele instructies van en/of via het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM) zullen stipt nageleefd worden.

h) Indien het heersend erf ooit gesplitst wordt, zal de erfdienstbaarheid van overweg en/of doorgang blijven gelden voor alle afgesplitste delen, onder dezelfde voorwaarden als hiervoor overeengekomen.

Recht van gespleten erf

Het goed zal vrij zijn van het recht van gespleten erf of bestemming van de eigenaar, zodat het zal moeten aanzien worden, als hebbende

nooit deel uitgemaakt van de aanpalende grond waarmee het voorheen één geheel heeft gevormd.

Nutsvoorzieningen

Tellers, leidingen, kanalisaties, toestellen en andere installaties, mogelijks in het goed geplaatst door een openbare of private instelling die slechts een genotsrecht zou verleend hebben op deze voorwerpen, zijn in de verkoop niet begrepen en zijn voorbehouden in voordeel van wie het behoort.

Afsluitingen

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen met de aanpalende eigendommen.

Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

De aandacht van de koper wordt getrokken op de mogelijkheid om op de internetwebsite van het KLIM (<https://www.klim-cicc.be>) na te gaan of er ondergrondse leidingen, kabels en kanalisaties in het verkochte goed aanwezig zijn, meer bepaald vooraleer werken aan het verkochte goed uit te voeren.

Bosdecreet

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

Goed gelegen in het Vlaamse Gewest - Stedenbouw - Algemene informatieclausule

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel.

De notaris doet louter een administratief onderzoek en gaat niet ter plaatse.

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

Stedenbouw

De gemeente beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Slachthuisstraat 70 (conciërgewoning), sectie B, nummer 0427/Z P0000

De notaris informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit het door Stad Sint-Niklaas afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel van 16 september 2025, waarvan de verkrijger kopie verklaart ontvangen te hebben, dat voor het goed:

1° geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt.

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens het plannenregister en volgens voormelde brief van de Stad Sint-Niklaas "woongebieden" is.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO 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, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

De notaris consulteerde op 2 april 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83 § 4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

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

De partijen verklaren voor de ondertekening van deze akte door de notaris op de hoogte te zijn gebracht van de gegevens die een impact hebben op het goed of de zakelijke rechten die daaraan verbonden zijn.

4° dat er op het onroerend goed geen voorkeurecht rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening 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 goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit voor de realisatie van een complex project.

7° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig open ruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Ingeval van werkzaamheden opgenomen in voormeld artikel zal de koper zich moeten schikken naar de bestaande wetgeving inzake stedenbouw en de vereiste machtigingen van de bevoegde overheid vorderen, zonder tussenkomst noch verhaal tegenover de verkoper, die daaromtrent niets verzekert.

De verkoper verklaart dat voor wat betreft het onbebouwd gedeelte van het goed geen stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning is uitgereikt.

Er zijn geen inbreuken bekend.

De verkoper garandeert de koper dat de werken die hij zelf heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren op het verkochte goed beantwoorden aan:

- * de stedenbouwkundige voorschriften;
- * en de eventuele verkregen vergunningen.

Daarnaast verklaart de verkoper dat:

* hij geen weet heeft van een stedenbouwkundige overtreding door andere personen op het verkochte goed;

* er geen proces-verbaal tot vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding werd opgemaakt;

* het verkochte goed momenteel gebruikt wordt als "(conciërge)woning", zoals vermeld in de beschrijving hierboven, dat dat gebruik correct verloopt en dat er geen betwisting rond bestaat.

De koper is als enige verantwoordelijk voor het vastgoedproject dat hij eventueel wil uitvoeren en de machtigingen die hij daarvoor nodig heeft, ook wat de functie betreft. Hij kan de verkoper daarvoor niet aanspreken.

Partijen verklaren te weten dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het goed, zolang de stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning niet werd verkregen.

De koper erkent dat zijn aandacht werd gevestigd op het belang en de noodzaak om voor het afsluiten van de verkoop bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het verkochte goed en persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen. Het behoort immers niet tot de taak van de notaris om dit na te gaan, maar tot de zelfinformatieplicht van de koper.

De koper erkent dat ondergetekende notaris hem er tijdig op gewezen heeft dat het noodzakelijk is om navraag te doen bij de bevoegde diensten omtrent de mogelijkheid tot het vestigen van zijn domicilie in onderhavig pand.

Bovendien wordt de koper gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Dit artikel omvat een lijst van handelingen die een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen. De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

Weerlegbaar vermoeden van vergunning

De notaris wijst erop dat een goed dat werd opgericht in de periode tussen 22 april 1962 en de eerste inwerkingtreding van het gewestplan, van een weerlegbaar vermoeden van vergunning kan genieten overeenkomstig artikel 4.2.14, § 2 van de VCRO.

De koper wordt erop gewezen dat enkel de gemeente op definitieve wijze kan beoordelen of het vermoeden van vergunning van toepassing is en het goed als vergund geacht in het vergunningenregister kan opnemen.

Slachthuisstraat 66 (erfdienstbaarheid), sectie B, nummer 0421/H P0000

De notaris informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit het door Stad Sint-Niklaas afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel van 29 september 2025, waarvan de verkrijger kopie verklaart ontvangen te hebben, dat voor het goed:

1° een stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt:

"Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: plaatsen van een lichtkrant

Referentie: 46021_2007_416

Gemeentelijk dossiernummer: 46021/5644/B/2007/352

Aard aanvraag: Publiciteitsinrichtingen

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 01/08/2007

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Verval:

Status: Niet onderzocht

Datum: 14/08/2009

Motivering:

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 11/09/2025)

"Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: vellen van een alleenstaande boom

Referentie: 46021_1993_635

Gemeentelijk dossiernummer: 46021/5644/B/1993/673

Aard aanvraag: Vellen bomen

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 22/11/1993

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Verval:

Status: Niet onderzocht

Motivering:

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 11/09/2025)

"Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: slopen van een klaslokaal

Referentie: 46021_2017_192

Gemeentelijk dossiernummer: 46021/40057/B/2017/167

Aard aanvraag: Slopen openbaar nut

Beslissing eerste aanleg: Voorwaardelijk vergund

Datum beslissing: 29/05/2017

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Verval:

Status: Niet onderzocht

Motivering:

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 11/09/2025)

"Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: bouwen van modulaire klaslokalen

Referentie: 46021_2016_242

Gemeentelijk dossiernummer: 46021/39402/B/2016/189

Aard aanvraag: Nieuw openbaar nut

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 22/08/2016

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Verval:

Status: Niet onderzocht

Motivering:

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 11/09/2025)

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: plaatsen van een tijdelijke constructie

Referentie: 46021_2017_355

Gemeentelijk dossiernummer: 46021/5644/B/2017/311

Aard aanvraag: Nieuw openbaar nut

Beslissing eerste aanleg: Voorwaardelijk vergund

Datum beslissing: 21/08/2017

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Verval:

Status: Niet onderzocht

Motivering:

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 11/09/2025)

[...]

Omgevingsvergunning

Beschrijving: aanleggen van verharding (regularisatie)

OMV-nummer: OMV_2023002406

Project type: OMV2019_AANVRAAG

Lopende procedure: Geen lopende procedure

Beslissingen:

Datum beslissing: 03/04/2023

Type: Voorwaardelijk vergund

Instantie: College van burgemeester en schepenen

Stedenbouwkundige handelingen:

Vergunningsplichtig: Ja

Types: • Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos

• Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie

Omschrijving: Campus Noordlaan - BS De Toveruin

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 11/09/2025)"

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens het plannenregister en volgens voormelde brief van de Stad Sint-Niklaas "woongebieden", "bestaande afzonderlijke leidingen" en "gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut" is.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO 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, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

De notaris consulteerde op 2 april 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83 § 4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

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

De partijen verklaren voor de ondertekening van deze akte door de notaris op de hoogte te zijn gebracht van de gegevens die een impact hebben op het goed of de zakelijke rechten die daaraan verbonden zijn.

4° dat er op het onroerend goed geen voorkeepsrecht rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening 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 goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit voor de realisatie van een complex project.

7° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig open ruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Ingeval van werkzaamheden opgenomen in voormeld artikel zal de koper zich moeten schikken naar de bestaande wetgeving inzake stedenbouw en de vereiste machtigingen van de bevoegde overheid vorderen, zonder tussenkomst noch verhaal tegenover de verkoper, die daaromtrent niets verzekert.

De verkoper verklaart dat voor wat betreft het onbebouwd gedeelte van het goed geen stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning is uitgereikt.

Er zijn geen inbreuken bekend.

De verkoper garandeert de koper dat de werken die hij zelf heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren op het verkochte goed beantwoorden aan:

- * de stedenbouwkundige voorschriften;
- * en de eventuele verkregen vergunningen.

Daarnaast verklaart de verkoper dat:

- * hij geen weet heeft van een stedenbouwkundige overtreding door andere personen op het verkochte goed;
- * er geen proces-verbaal tot vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding werd opgemaakt;
- * het verkochte goed momenteel gebruikt wordt als "school", zoals vermeld in de beschrijving hierboven, dat dat gebruik correct verloopt en dat er geen betwisting rond bestaat.

De koper is als enige verantwoordelijk voor het vastgoedproject dat hij eventueel wil uitvoeren en de machtigingen die hij daarvoor nodig

heeft, ook wat de functie betreft. Hij kan de verkoper daarvoor niet aanspreken.

Partijen verklaren te weten dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het goed, zolang de stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning niet werd verkregen.

De koper erkent dat zijn aandacht werd gevestigd op het belang en de noodzaak om voor het afsluiten van de verkoop bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het verkochte goed en persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen. Het behoort immers niet tot de taak van de notaris om dit na te gaan, maar tot de zelfinformatieplicht van de koper.

De koper erkent dat ondergetekende notaris hem er tijdig op gewezen heeft dat het noodzakelijk is om navraag te doen bij de bevoegde diensten omtrent de mogelijkheid tot het vestigen van zijn domicilie in onderhavig pand.

Bovendien wordt de koper gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Dit artikel omvat een lijst van handelingen die een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen. De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

Betekening van de eenvoudige splitsing (artikel 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

De instrumenterende notaris heeft het plan van de verdeling en een attest met de aard van de akte en met de bestemming van de kavels bij aangetekende brief verstuurd naar het bevoegde college van burgemeester en schepenen op 20 oktober 2025. Het college van burgemeester en schepenen merkte het volgende op:

"COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Zitting van 3 november 2025

Besluit

Samenstelling:

Aanwezig:

Lieven Dehandschutter, burgemeester-voorzitter (N-VA); Peter Buysrogge, schepen (N-VA); Ghizlane Benabdellah, schepen (Vooruit); Kristof Van Gansen, schepen (CD&V); Filip Baeyens, schepen (N-VA); Adelheid Van Hauwermeiren, schepen (Vooruit); Tarik Van Ballaer, adjunct-algemeen directeur

Verontschuldigd:

Kris Van der Coelden, schepen (Vooruit); Carl Hanssens, schepen (N-VA); Maxime Callaert, schepen (N-VA); Johan Verhulst, algemeen directeur

**106 2025_CBS_03692 Verdelingsplan Slachthuisstraat:
opmerking: goedkeuring**

Behandelende cluster - dienst

Omgeving - Vergunnen

Bondige toelichting

Dienst vergunnen ontving op 22 oktober 2025 een brief van notaris D'Hoore, Parklaan 18, 9100 Sint-Niklaas, met betrekking tot de splitsing van het goed gelegen te Sint-Niklaas, Slachthuisstraat 70, zevende afdeling, sectie B, nummer 0427Z, groot 177 m2 en 0421H, groot 32 753 m2 wegens verkoop (Biddit) van de conciërgewoning, de voortuinstrook en de zijtuinstrook (gele kleur).

Bestemming: ongewijzigd.

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd om binnen een termijn van twintig dagen eventuele opmerkingen over te maken die in de akte moeten worden vermeld.

Conform artikel 5.2.2 VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordering) moet steeds worden vermeld dat voor de verdeling geen omgevingsvergunning werd afgegeven en dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Juridische grond

Vlaamse codex ruimtelijke ordening en uitvoeringsbesluiten.

Decreet betreffende de omgevingsvergunning en uitvoeringsbesluiten.

Decreet lokaal bestuur, artikel 56.

Argumentatie

Volgende opmerking wordt geformuleerd op voorliggend verdelingsplan: een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestemming van een gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening naar een residentiële eengezinswoning is vereist. Het pand is gelegen in bpa Groot Kloosterland, 6e wijziging van 23 april 1997. Onderliggend is het gelegen in het woongebied volgens het gewestplan. De bestemmingswijziging is afwijkend ten opzichte van het bpa. Er moet dus toepassing gevraagd worden van artikel 4.4.9/1 VCRO bij het indienen van de aanvraag. Daarnaast wordt opgemerkt dat de zijtuinstrook, horende bij het goed, een zeer beperkte breedte heeft en dat er bij eventuele toekomstige werken aan de zijgevel een strijdigheid kan ontstaan met artikel 3.132 van het Burgerlijk Wetboek.

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen beslist:

Artikel 1

kennis te nemen van de op 22 oktober 2025 ontvangen brief van notaris D'Hoore, Parklaan 18, 9100 Sint-Niklaas, met betrekking tot de splitsing van het goed gelegen te Sint-Niklaas, Slachthuisstraat 70, zevende afdeling, sectie B, nummer 0427Z, groot 177 m2 en 0421H, groot 32 753 m2 wegens verkoop (Biddit) van de conciërgewoning, de voortuinstrook en de zijtuinstrook (gele kleur). Volgende opmerkingen worden geformuleerd op voorliggend verdelingsplan: een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestemming van een gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening naar een residentiële eengezinswoning is vereist. Het pand is gelegen in bpa Groot Kloosterland, 6e wijziging van 23 april 1997.

Onderliggend is het gelegen in het woongebied volgens het gewestplan. De bestemmingswijziging is afwijkend ten opzichte van het

bpa. Er moet dus toepassing gevraagd worden van artikel 4.4.9/1 VCRO bij het indienen van de aanvraag. Daarnaast wordt opgemerkt dat de zijtuinstrook, horende bij het goed, een zeer beperkte breedte heeft en dat er bij eventuele toekomstige werken aan de zijgevel een strijdigheid kan ontstaan met artikel 3.132 van het Burgerlijk Wetboek.

Gezien en goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen

*Tarik Van Ballaer
(getekend)*

adjunct-algemeen directeur

*Lieven Dehandschutter
(getekend)*

burgemeester"

Op 29 juni 2026 werd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van de bestemming van conciërgewoning naar woning.

De gevraagde regularisatie van de garage werd geweigerd ("De garage wordt uit de vergunning gesloten." en "Tuin wordt onthard. Gras en levend groen.").

De verkoper verklaarde hieromtrent het volgende:

"De garage is uit de vergunning gesloten door de stad maar verder werden ons geen lasten hieromtrent opgelegd.

We verkopen dan ook in huidige toestand met de expliciete vermelding dat de garage niet vergund werd.

De voorwaarden rond groenstrook/afwatering/... die wel werden opgelegd in de vergunning, worden nog door onze scholengroep komende maanden uitgevoerd. De deadline voor deze werken werd vastgelegd in de vergunning, namelijk december."

Risicozone overstromingsgebied - Waterparagraaf

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, verklaart ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat voorschreven eigendom 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.

In geval van risicozone voor overstromingen vestigt ondergetekende notaris de aandacht van partijen erop:

- dat de koper zijn verzekeraar dient in te lichten van het feit dat het goed gelegen is in een risicozone voor overstromingen. Dit gegeven zou immers tot gevolg kunnen hebben dat er een hogere verzekeringspremie voor dit eigendom betaald dient te worden indien de verzekeraar dit gebied als risicovol zou beoordelen.

- dat de verzekeraar verplicht is in de brandverzekering betreffende voorschreven eigendom dekking te bieden voor de schade veroorzaakt door overstroming en/of door maatregelen tot het voorkomen of beperken van overstroming, tenzij deze schade gebouwen of delen van gebouwen betreft die werden opgericht meer dan achttien maanden nadat de afbakening van de risicozones waarin deze zich bevinden werd bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Deze uitzondering is eveneens van toepassing op de uitbreidingen op de grond van de goederen die bestonden voor de datum van klassering als risicozone.

- dat de verzekeringsnemer die wordt geconfronteerd met ten minste drie verzekeraars die hem de verplichte dekking weigeren of die hem voor de verplichte dekking premies of vrijstellingen voorstellen die de bij Koninklijk Besluit vastgestelde maxima overschrijden, zich kan wenden tot het Tarifieringsbureau.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied (overstromen uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden / bij defect aan de waterkering), behoudens pluviaal. (dit is: recent heeft nog een overstroming plaatsgevonden of de modellen geven aan dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;

- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;

- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score:

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

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

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

D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

3. De verkoper verklaart dat voorschreven eigendom bij zijn weten nooit is overstroomd.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

Overeenkomstig het Decreet houdende de harmonisering van de voorkooprechten, gelden volgende bepalingen:

* Bij openbare verkoop licht de instrumenterende ambtenaar het e-voorkooploket minstens dertig dagen voor de zitting in.

* De instrumenterende ambtenaar meldt de volgende gegevens:

1° de identificatie van het perceel;

2° in geval van een fysieke openbare verkoop: de plaats, dag en uur van de openbare verkoop;

3° in geval van een gedematerialiseerde openbare verkoop: de dag van de aanvang en de dag van de sluiting van de biedingen;

4° de naam en het adres van de instrumenterende ambtenaar.

* Deze kennisgeving wordt aan de begunstigden bezorgd door het e-voorkooploket.

* Iedere begunstigde kan, voorafgaandelijk aan de openbare verkoop, de instrumenterende ambtenaar verzoeken om bijkomende informatie of om mededeling van de inhoud van het lastenkohier. De instrumenterende ambtenaar bezorgt deze informatie of deze inhoud binnen vijf werkdagen na ontvangst van het verzoek, hetzij digitaal, hetzij op papieren drager.

- Als de verkoop wordt gehouden door middel van een gedematerialiseerde openbare verkoop bezorgt de instrumenterende ambtenaar na het sluiten van de biedingen en vóór de toewijzing het aanbod aan het e-voorkooploket. Het e-voorkooploket bezorgt het aanbod aan de begunstigten. Deze aanbieding gebeurt zonder het recht van voorkoop van de pachter, zoals bepaald in artikel 47 tot en met 55 van de Pachtwet van 4 november 1969, te miskennen.

Als de begunstigten het aanbod aanvaarden, brengen zij het e-voorkooploket op de hoogte uiterlijk de eerste werkdag die volgt op de kennisgeving van het aanbod.

- Het e-voorkooploket registreert de identiteit van de begunstigde die het voorkooprecht uitoefent en brengt de instrumenterende ambtenaar onmiddellijk op de hoogte van het bericht van aanvaarding. Het e-voorkooploket registreert het tijdstip waarop de kennisgeving aan de instrumenterende ambtenaar verstuurd wordt. Dat is het tijdstip van aanvaarding.

De verkoop aan de begunstigde is voltrokken zodra de kennisgeving van aanvaarding naar de instrumenterende ambtenaar is verzonden. De begunstigde moet de prijs betalen en alle voorwaarden en modaliteiten naleven waartoe de kandidaat-koper zich verbonden had, zoals opgenomen in de nagezonden informatie of het lastenkohier.

- Als er geen bericht van uitoefening door middel van het e-voorkooploket wordt bezorgd uiterlijk de eerste werkdag die volgt op de kennisgeving van het aanbod, kan de verkoper het proces-verbaal van toewijs tekenen met de hoogst aanvaarde bieder.

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

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

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel voorkeur-, voorkoop- of wederinkooprecht is bezwaard.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enig onteigeningsbesluit.

De verkoper verklaart dat het goed geen sociale koopwoning of huurwoning is die aan hem als woonbehoefte is verkocht door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, de gemeente of het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of andere openbare instellingen met een zelfde doel.

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.

Onroerend erfgoed: Beschermd/inventaris

De overdrager verklaart dat het goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

Bodemtoestand

Op het goed was of is een risico-inrichting gevestigd, hierna vermeld.

Dit blijkt uit voormelde inlichtingen afgeleverd door de gemeente.

Bijgevolg is het goed een risicoground in de zin van het Bodemdecreet.

De overdrager verklaart dat de overnemer voor het sluiten van de overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van beide bodemattesten afgeleverd door OVAM op 16 september 2025 en dat de inhoud van deze bodemattesten is opgenomen in onderhavig lastenkohier.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

"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

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicoground.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Extra informatie

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 15.11.2023.

2.3 ASBESTGERELATEERDE BODEMINFORMATIE

In de bodem is asbestverdacht materiaal aanwezig.

2.4 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.4.1 Extra informatie

DATUM: 15.11.2023

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

*TITEL: Oriënterend bodemonderzoek; Schoolterrein,
Slachthuisstraat 68, 9100 Sint-Niklaas*

AUTEUR: ABO NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

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

te Mechelen, 16.09.2025"

Slachthuisstraat 70 (conciërgewoning), sectie B, nummer 0427/Z
P0000

De dienst leefmilieu attesteerde hierover in voormelde brief letterlijk:

"Milieuvergunning

Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.

Beschrijving: school

Dossiernummer: 46021/31188/5/E/1

Referentienummer: 46021_2007_240

Inrichtingsnummer:

Risicoklasse: Klasse 2

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 10/04/2008

Vergunningverlenende instantie: Provincie

Startdatum: 29/09/2008

Einddatum: 28/09/2028

Vergunning procedure: VLAREM

Activiteiten:

Rubriek: 2.2.2.d.1

Type: VLAREM

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Startdatum: 29/09/2008

Einddatum: 28/09/2028

Rubriek: 3.3

Type: VLAREM

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Startdatum: 29/09/2008

Einddatum: 28/09/2028

Rubriek: 4.3.a.1

Type: VLAREM

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund
Startdatum: 29/09/2008
Einddatum: 28/09/2028
Rubriek: 15.2
Type: VLAREM
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund
Startdatum: 29/09/2008
Einddatum: 28/09/2028
Rubriek: 16.3.1.1
Type: VLAREM
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund
Startdatum: 29/09/2008
Einddatum: 28/09/2028
Rubriek: 16.7.1
Type: VLAREM
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund
Startdatum: 29/09/2008
Einddatum: 28/09/2028
Rubriek: 17.3.6.2
Type: VLAREM
Risicoklasse: Klasse 2
Status: Geweigerd
Startdatum: 29/09/2008
Einddatum: 28/09/2028
Rubriek: 17.3.7.1
Type: VLAREM
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund
Startdatum: 29/09/2008
Einddatum: 28/09/2028
Rubriek: 17.4
Type: VLAREM
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Zonder voorwerp
Startdatum: 29/09/2008
Einddatum: 28/09/2028
Rubriek: 19.3.1
Type: VLAREM
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund
Startdatum: 29/09/2008
Einddatum: 28/09/2028
Rubriek: 30.1.a
Type: VLAREM
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund
Startdatum: 29/09/2008

Einddatum: 28/09/2028

Rubriek: 30.3.a

Type: VLAREM

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Startdatum: 29/09/2008

Einddatum: 28/09/2028

Rubriek: 43.1.2.b

Type: VLAREM

Risicoklasse: Klasse 2

Status: Vergund

Startdatum: 29/09/2008

Einddatum: 28/09/2028

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 15/09/2025)

[...]

Risicogron

Het lokaal bestuur voegt hier informatie toe die gekend is uit een milieuvergunning. Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning en geleid hebben tot de risicogron.

De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen. Opgelet: er kunnen ook steeds niet-vergunde activiteiten plaatsgevonden hebben waar het lokaal bestuur geen informatie over heeft.

Rubrieken:

Rubrieknummer: 29.5.2.2

VLAREBO-code: Categorie O

Startdatum: 29/09/1988

Einddatum: 28/09/2008

Omschrijving: metalen

Rubrieknummer: 4.3.a.1

VLAREBO-code: Categorie A

Startdatum: 29/09/2008

Einddatum: 28/09/2028

Omschrijving: bedekkingsmiddelen

Rubrieknummer: 15.2

VLAREBO-code: Categorie A

Startdatum: 13/05/1968

Einddatum: 28/09/2028

Omschrijving: garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen

Rubrieknummer: 17.3.6.2

VLAREBO-code: Categorie B

Startdatum: 29/09/2008

Einddatum: 28/09/2028

Omschrijving: gevaarlijke stoffen

Rubrieknummer: 2.2.2.d.1

VLAREBO-code: Categorie O

Startdatum: 29/09/2008

Einddatum: 28/09/2028
Omschrijving: afvalstoffen
Rubrieknummer: 17.3.6.b.2
VLAREBO-code: Categorie O
Startdatum: 13/05/1968
Einddatum: 28/09/2008
Omschrijving: gevaarlijke stoffen
Rubrieknummer: 15.3
VLAREBO-code: Categorie A
Startdatum: 29/09/1988
Einddatum: 28/09/2008
Omschrijving: garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen
Rubrieknummer: 4.3.b.1
VLAREBO-code: Categorie A
Startdatum: 29/09/1988
Einddatum: 28/09/2008
Omschrijving: bedekkingsmiddelen
Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 15/09/2025)"
Slachthuisstraat 66 (erfdienstbaarheid), sectie B, nummer 0421/H P0000

De dienst leefmilieu attesteerde hierover in voormelde brief letterlijk:

"Milieuvergunning

Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.

Beschrijving: mazoutopslag in meisjesschool

Dossiernummer: 46021/31188/1/A/1

Referentienummer: 46021_1967_69

Inrichtingsnummer:

Risicoklasse: Klasse 3

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 22/09/1967

Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Startdatum: 22/09/1967

Einddatum: 21/09/1997

Vergunning procedure: ARAB

Activiteiten:

Rubriek: 17.3.6.1.b

Type: VLAREM

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Startdatum: 22/09/1967

Einddatum: 21/09/1997

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 15/09/2025)

Milieuvergunning

Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.

Beschrijving: uitbreiding school

Dossiernummer: 46021/31188/3/A/1

Referentienummer: 46021_1988_105

Inrichtingsnummer:

Risicoklasse: Klasse 2

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 29/09/1988

Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Startdatum: 29/09/1988

Einddatum: 28/09/2008

Vergunning procedure: ARAB

Activiteiten:

Rubriek: 4.3.b.1

Type: VLAREM

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Startdatum: 29/09/1988

Einddatum: 28/09/2008

Rubriek: 15.3

Type: VLAREM

Risicoklasse: Klasse 2

Status: Vergund

Startdatum: 29/09/1988

Einddatum: 28/09/2008

Rubriek: 16.3.1.1

Type: VLAREM

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Startdatum: 29/09/1988

Einddatum: 28/09/2008

Rubriek: 16.7.1

Type: VLAREM

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Startdatum: 29/09/1988

Einddatum: 28/09/2008

Rubriek: 17.3.4.1

Type: VLAREM

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Startdatum: 29/09/1988

Einddatum: 28/09/2008

Rubriek: 19.3.2

Type: VLAREM

Risicoklasse: Klasse 2

Status: Vergund
Startdatum: 29/09/1988
Einddatum: 28/09/2008
Rubriek: 29.5.2.2
Type: VLAREM
Risicoklasse: Klasse 2
Status: Vergund
Startdatum: 29/09/1988
Einddatum: 28/09/2008
Rubriek: 17.3.6.2
Type: VLAREM
Risicoklasse: Klasse 2
Status: Vergund
Startdatum: 29/09/1988
Einddatum: 28/09/2008
Externe documentatie:
Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 15/09/2025)

Milieuvergunning

Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.

Beschrijving: verdere uitbreiding school
Dossiernummer: 46021/31188/4/E/1
Referentienummer: 46021_1997_159
Inrichtingsnummer:
Risicoklasse: Klasse 2
Beslissing eerste aanleg:
Status: Vergund
Datum: 26/03/1998
Vergunningverlenende instantie: Provincie
Startdatum: 26/03/1998
Einddatum: 28/09/2008
Vergunning procedure: VLAREM
Activiteiten:
Rubriek: 12.2.1
Type: VLAREM
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Geweigerd
Startdatum: 26/03/1998
Rubriek: 3.3
Type: VLAREM
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund
Startdatum: 26/03/1998
Einddatum: 28/09/2008
Rubriek: 43.1.2
Type: VLAREM
Risicoklasse: Klasse 2
Status: Vergund
Startdatum: 26/03/1998

Einddatum: 28/09/2008

Rubriek: 46.1

Type: VLAREM

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Startdatum: 26/03/1998

Einddatum: 28/09/2008

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 15/09/2025)

Milieuvergunning

Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.

Beschrijving: onderwijs

Dossiernummer: 46021/31188/2/A/1

Referentienummer: 46021_1968_58

Inrichtingsnummer:

Risicoklasse: Klasse 1

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 13/05/1968

Vergunningverlenende instantie: Provincie

Startdatum: 13/05/1968

Einddatum: 12/05/1998

Vergunning procedure: ARAB

Activiteiten:

Rubriek: 15.2

Type: VLAREM

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Startdatum: 13/05/1968

Einddatum: 12/05/1998

Rubriek: 16.7.1

Type: VLAREM

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Startdatum: 13/05/1968

Einddatum: 12/05/1998

Rubriek: 19.3.2

Type: VLAREM

Risicoklasse: Klasse 2

Status: Vergund

Startdatum: 13/05/1968

Einddatum: 12/05/1998

Rubriek: 29.5.2.3

Type: VLAREM

Risicoklasse: Klasse 1

Status: Vergund

Startdatum: 13/05/1968

Einddatum: 12/05/1998

Rubriek: 17.3.6.2

Type: VLAREM

Risicoklasse: Klasse 2

Status: Vergund

Startdatum: 13/05/1968

Einddatum: 12/05/1998

Rubriek: 24.1.1

Type: VLAREM

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Startdatum: 13/05/1968

Einddatum: 12/05/1998

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 15/09/2025)

Milieuvergunning

Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.

Beschrijving: school

Dossiernummer: 46021/31188/5/E/1

Referentienummer: 46021_2007_240

Inrichtingsnummer:

Risicoklasse: Klasse 2

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 10/04/2008

Vergunningverlenende instantie: Provincie

Startdatum: 29/09/2008

Einddatum: 28/09/2028

Vergunning procedure: VLAREM

Activiteiten:

Rubriek: 2.2.2.d.1

Type: VLAREM

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Startdatum: 29/09/2008

Einddatum: 28/09/2028

Rubriek: 3.3

Type: VLAREM

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Startdatum: 29/09/2008

Einddatum: 28/09/2028

Rubriek: 4.3.a.1

Type: VLAREM

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Startdatum: 29/09/2008

Einddatum: 28/09/2028

Rubriek: 15.2

Type: VLAREM
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund
Startdatum: 29/09/2008
Einddatum: 28/09/2028
Rubriek: 16.3.1.1
Type: VLAREM
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund
Startdatum: 29/09/2008
Einddatum: 28/09/2028
Rubriek: 16.7.1
Type: VLAREM
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund
Startdatum: 29/09/2008
Einddatum: 28/09/2028
Rubriek: 17.3.6.2
Type: VLAREM
Risicoklasse: Klasse 2
Status: Vergund
Startdatum: 29/09/2008
Einddatum: 28/09/2028
Rubriek: 17.3.6.2
Type: VLAREM
Risicoklasse: Klasse 2
Status: Geweigerd
Rubriek: 17.3.7.1
Type: VLAREM
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund
Startdatum: 29/09/2008
Einddatum: 28/09/2028
Rubriek: 17.4
Type: VLAREM
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Zonder voorwerp
Startdatum: 29/09/2008
Einddatum: 28/09/2028
Rubriek: 19.3.1
Type: VLAREM
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund
Startdatum: 29/09/2008
Einddatum: 28/09/2028
Rubriek: 30.1.a
Type: VLAREM
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund
Startdatum: 29/09/2008

Einddatum: 28/09/2028

Rubriek: 30.3.a

Type: VLAREM

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Startdatum: 29/09/2008

Einddatum: 28/09/2028

Rubriek: 43.1.2.b

Type: VLAREM

Risicoklasse: Klasse 2

Status: Vergund

Startdatum: 29/09/2008

Einddatum: 28/09/2028

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 15/09/2025)

[...]

Risicogrond

Het lokaal bestuur voegt hier informatie toe die gekend is uit een milieuvergunning. Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning en geleid hebben tot de risicogrond.

De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen. Opgelet: er kunnen ook steeds niet-vergunde activiteiten plaatsgevonden hebben waar het lokaal bestuur geen informatie over heeft.

Rubrieken:

Rubrieknummer: 15.2

VLAREBO-code: Categorie A

Startdatum: 13/05/1968

Einddatum: 28/09/2028

Omschrijving: garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen

Rubrieknummer: 15.3

VLAREBO-code: Categorie A

Startdatum: 29/09/1988

Einddatum: 28/09/2008

Omschrijving: garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen

Rubrieknummer: 2.2.2.d.1

VLAREBO-code: Categorie O

Startdatum: 29/09/2008

Einddatum: 28/09/2028

Omschrijving: afvalstoffen

Rubrieknummer: 29.5.2.2

VLAREBO-code: Categorie O

Startdatum: 29/09/1988

Einddatum: 28/09/2008

Omschrijving: metalen

Rubrieknummer: 29.5.2.3

VLAREBO-code: Categorie A

Startdatum: 13/05/1968
Einddatum: 12/05/1998
Omschrijving: metalen
Rubrieknummer: 4.3.a.1
VLAREBO-code: Categorie A
Startdatum: 29/09/2008
Einddatum: 28/09/2028
Omschrijving: bedekkingsmiddelen
Rubrieknummer: 4.3.b.1
VLAREBO-code: Categorie A
Startdatum: 29/09/1988
Einddatum: 28/09/2008
Omschrijving: bedekkingsmiddelen
Rubrieknummer: 17.3.6.2
VLAREBO-code: Categorie B
Startdatum: 29/09/2008
Einddatum: 28/09/2028
Omschrijving: gevaarlijke stoffen
Rubrieknummer: 17.3.6.b.2
VLAREBO-code: Categorie O
Startdatum: 13/05/1968
Einddatum: 28/09/2008
Omschrijving: gevaarlijke stoffen
Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 15/09/2025)''
Gemeenschappelijke bepalingen

Voor het goed werd in het verleden reeds een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd. Het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek werd opgesteld door de naamloze vennootschap ABO op 15 november 2023.

De overdrager verklaart dat:

- er na de opmaak van het oriënterend bodemonderzoek geen risico-inrichting meer gevestigd is/was op de grond.
- de ruimtelijke (= kadastrale) omschrijving van de grond niet gewijzigd is, dan wel gewijzigd is, maar dat de te onderzoeken grond volledig binnen de ruimtelijke omschrijving van de onderzochte grond of gronden ligt of gevormd wordt door een onderzochte grond en een grond waarop geen risico-inrichting gevestigd is of was.
- de ruimtelijke bestemming van het goed niet gewijzigd is en er dus geen lagere (= strengere) bodemsaneringsnorm geldt.
- er zich sinds het meest recente verslag geen schadegeval op de grond heeft voorgedaan.

Dit oriënterend bodemonderzoek kan bijgevolg in overeenstemming met artikel 64 VLAREBO-besluit gebruikt worden bij deze overdracht.

Uit het verslag van het oriënterend bodemonderzoek bleek dat voor dit goed geen bijkomend onderzoek noodzakelijk was.

De overdrager verklaart geen kennis te hebben van andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de overnemer of aan derden of die tot saneringsverplichting aanleiding kan geven.

Voor zover deze verklaring door de overdrager ter goeder trouw werd afgelegd, verklaart de overnemer dat de overdrager niet tot vrijwaring zal zijn gehouden.

De notaris wijst de overnemer er op dat de regels van grondverzet onverminderd van toepassing zijn.

De notaris vermeldt dat de verplichtingen vervat in de artikelen 102 tot en met 115 van het Bodemdecreet werden toegepast.

Asbestinventarisatetest

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

De overdrager beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC 20231015-000132.001 op 29 oktober 2023.

De overdrager en overnemer verklaren uitdrukkelijk dat de overnemer, 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 volgens de wetgeving:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

6	1	0
Asbestmateria(a)l(en)	Beperking(en)	Uitsluiting(en)

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

1 Asbestmateria(a)l(en) Dringend verwijderen

0 Asbestmateria(a)l(en) Dringend maatregelen nemen

1 Asbestmateria(a)l(en) Verwijderen

0 Asbestmateria(a)l(en) Maatregelen nemen

4 Asbestmateria(a)l(en) Zorgvuldig beheren"

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt heden door de overdrager aan de overnemer overhandigd.

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

Stookolietank

De overdrager verklaart dat er zich in of op het onroerend goed noch een bovengrondse, noch een ondergrondse stookolietank bevindt. Hij is niet op de hoogte dat er vroeger in de ondergrond een stookolietank aanwezig was.

Postinterventiedossier

De overdrager verklaart dat er voor het goed geen postinterventiedossier werd opgesteld, en bevestigt hij dat er sedert 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere

aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Elektrische installatie

Partijen verklaren geen controleonderzoek (hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties) te laten uitvoeren omdat de koper de elektrische installatie volledig gaat renoveren. De koper erkent ervan op de hoogte te zijn dat hij de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen. Hij verklaart tevens te weten dat de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik zal kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed door energiedeskundige Birgit Vagenende, daterend van 21 november 2024 met vermelding van unieke code 20241121-0003431147-RES-1, met label F.

De partijen verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Het origineel van dit certificaat wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

Renovatieplicht

Het goed is een residentieel gebouw/residentiële gebouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat indien de akte na 1 januari 2026 wordt getekend het goed binnen zes jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

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

B. Algemene verkoopsvoorwaarden

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

De verkoper, de koper, elke bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de 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) 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 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

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 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 bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bidder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum € 5.000 (vijf duizend euro) betalen.

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

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

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

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

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

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bidder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van het weerhouden bod, met als minimum € 5.000 (vijf duizend euro).

Instelprijs en premie

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste 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 artikel 1193 of 1587 van het Gerechtelijk Wetboek, 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 § 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 bidder 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 vijftien 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 vijftien 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 honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend 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 vijftentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

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

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

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper

De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;

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

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

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.

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

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

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

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de 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 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.

C. De definities

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

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

- De koper: 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.

[...]

BEVESTIGING IDENTITEIT

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

RECHT OP GESCHRIFTEN

Het recht op geschriften van toepassing op deze akte bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 1 september 2026.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Sint-Niklaas, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.