

Biedingsreglement

Bieding onder gesloten omslag — Kerstmisstraat 12, 3582 Beringen

BELANGRIJK — ROL VAN DE VERKOOPCOACH

Annouck Truyens / Truyens Vastgoed treedt in dit dossier niet op als bemiddelend vastgoedmakelaar, maar uitsluitend als verkoopcoach, in het kader van de begeleidingsformule 'Vastgoedcoach'. De verkoopcoach is geen partij bij dit aanbod/bod/deze bieding, verleent geen tussenkomst bij de onderhandeling, de aanvaarding of de uitvoering ervan, en ontvangt, beheert of bewaart geen gelden van partijen.

Dit document wordt louter als hulpmiddel ter beschikking gesteld van de verkopende partij die de begeleidingsformule 'Vastgoedcoach' heeft gekozen. De kandidaat-koper en de verkoper zijn zelf en exclusief verantwoordelijk voor het correct en volledig invullen van dit document, voor de juistheid van de erin vermelde gegevens, en voor de juridische gevolgen van het gebruik ervan.

De verkoopcoach draagt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor de inhoud van dit document, voor het gebruik ervan door partijen, of voor enige schade die daaruit zou voortvloeien, behoudens in geval van bedrog of opzettelijke fout in haar hoofde.

Partijen worden uitdrukkelijk aangeraden om dit document, voorafgaand aan ondertekening, te laten nazien door een notaris of advocaat naar keuze.

Dossiergegevens — reeds ingevuld op basis van de attesten

Ligging: Kerstmisstraat 12, 3582 Beringen (Koersel)

Kadaster: afdeling 71522 Beringen 4 afd./Koersel 2 afd. — sectie D — nr. 0348/00F000

EPC-label: B (164 kWh/m² per jaar) — certificaat 20260812-0003932518-RES-1, geldig tot 12/08/2036

Bodemattest: OVAM, afgeleverd 03/08/2026, nr. 20260514362 — geen aanwijzingen van bodemverontreiniging

Asbestattest: nr. 20260827-000231.000, afgeleverd 27/08/2026 — conclusie: asbestveilig

Elektrische keuring: verslag nr. 6610424, gekeurd 16/12/2025 — geen inbreuken vastgesteld

Stedenbouwkundig: bestemming 'centraal gebied'; vergunningen 1948 (woonhuis), 2015 (regularisatie garage/berging) en verkaveling 1991/1992 (niet vervallen) — zie VIP-attest voor het volledige overzicht, incl. de opmerking over een bijgebouw van 44 m² zonder gekende vergunning

Overstromingsgevoeligheid: perceelscore B (kleine kans op overstroming onder klimaatverandering, pluviaal) — fluviaal en vanuit zee: score A (geen overstroming gemodelleerd)

Recht van voorkoop: geen voorkooprecht van toepassing op dit perceel

1. Algemeen

Een bieding onder gesloten omslag is een verkoopformule die kan worden ingeroepen wanneer meerdere kandidaat-kopers bereid zijn te bieden. Dit betreft een vrijwillige biedingsprocedure.

In overleg met de eigenaar-verkoper wordt een bieding onder gesloten omslag georganiseerd, waarbij de kandidaat-kopers de mogelijkheid hebben om voorafgaand het onroerend goed te bezichtigen. Het tijdstip en de plaats van de bieding onder gesloten omslag worden vooraf bekendgemaakt.

De eigenaar-verkoper behoudt steeds de vrijheid om een bod al dan niet te aanvaarden.

2. De voorwaarden voor het uitbrengen van een bod

Zowel meerderjarige natuurlijke personen die handelingsbekwaam zijn, als rechtsgeldig vertegenwoordigde rechtspersonen, kunnen een geldig bod onder gesloten omslag uitbrengen.

3. Bezoekmoment

De verkopende partij regelt deze verkoop zelf en op eigen verantwoordelijkheid.

Het pand kan bezocht worden na afspraak met de eigenaars (verkopende partij).

De kandidaat-koper ontvangt op voorhand (op zijn verzoek) en/of ter plaatse alle nodige informatie aangaande het onroerend goed.

De kandidaat-koper erkent voldoende informatie te hebben ontvangen om in de mogelijkheid te zijn een geldig bod uit te brengen binnen de voorgeschreven termijn.

4. De prijs

De vraagprijs (uitnodiging tot onderhandelen) bedraagt:

euro

Een bod kan uitgebracht worden onder, op of boven deze prijs.

Het minimum biedingsbedrag bedraagt:

euro

Het is uiteindelijk steeds de verkoper die bepaalt aan wie en voor welke prijs hij wil verkopen.

5. Het uitbrengen van een bod

Biedingen dienen uitgebracht te worden door middel van het biedingsdocument uit het vastgoedcoach-pakket. Een bod dient een vast en bepaald bedrag te vermelden.

Biedingen waarbij een bepaald bedrag bovenop het hoogste bod wordt geboden (bijvoorbeeld 'het hoogste bod + 1 €') zijn nietig en worden niet in overweging genomen.

☐ Biedingen dienen ten definitieve titel en zonder opschortende voorwaarde te worden geplaatst.

☐ Biedingen kunnen onder opschortende voorwaarde(n) worden geplaatst.

Iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon wordt geacht voor zichzelf te kopen; commandverklaring is niet toegestaan.

De schriftelijke biedingen dienen aan de verkopende partij bezorgd te worden op de volgende wijze:

☐ persoonlijk, met ontvangstbevestiging;

☐ gemaild naar het volgende e-mailadres:

Uiterlijk op: **Om:**

De biedingen worden geopend op: **Om:**

.....

De biedingen worden geopend door de eigenaar-verkoper zelf. De verkoopcoach kan hierbij, op vraag, aanwezig zijn als begeleider, maar neemt geen inhoudelijke rol of verantwoordelijkheid op bij het openen of beoordelen van de biedingen.

Indien er meerdere identieke hoogste biedingen zijn, zal aan de betrokken kandidaat-kopers gevraagd worden om uiterlijk tegen een nieuw bepaald moment een hoger schriftelijk bod onder gesloten omslag uit te brengen. Indien de biedingen opnieuw identiek zijn, wordt de procedure hernomen tot er een unieke hoogste bidder is.

Elke kandidaat-koper wordt door de verkopende partij op de hoogte gebracht of zijn bod al dan niet werd aanvaard, en dit uiterlijk op de vervaldag van zijn of haar bod.

Door het uitbrengen van een bod én de schriftelijke aanvaarding ervan door de eigenaar-verkoper komt de verkoopovereenkomst rechtstreeks tot stand tussen de eigenaar-verkoper en de kandidaat-koper.

6. De verbintenissen van de kandidaat-koper

Elk uitgebracht bod is onherroepelijk en bindend gedurende 10 kalenderdagen vanaf het moment van het uitbrengen van het bod onder gesloten omslag.

Iedere kandidaat-koper blijft aan zijn bod gehouden gedurende deze termijn van 10 kalenderdagen, ook indien zijn bod wordt overtroffen en ongeacht de aanvaarding van een hoger bod door de verkoper.

Indien de verkoper een bod aanvaardt binnen deze termijn van 10 kalenderdagen, dient de onderhandse verkoopovereenkomst ondertekend te worden, waarbij een voorschot van 10% van de geboden prijs wordt betaald, en dit binnen de 14 kalenderdagen na de aanvaarding van het bod. Dit voorschot wordt rechtstreeks overgeschreven op de rekening van de notaris van de verkopende partij, die het bedrag zal aanhouden tot het verlijden van de notariële akte. De verkoopcoach komt op geen enkele wijze tussen bij de betaling, ontvangst of bewaring van dit voorschot.

Bij niet-betaling van het voorschot van 10% van de geboden prijs binnen de vermelde termijn van 14 kalenderdagen wordt de overeenkomst tot aankoop van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling ontbonden ten laste van de in gebreke blijvende kandidaat-koper, onverminderd het recht van de verkoper om een forfaitaire schadevergoeding gelijk aan 10% van de geboden prijs te vorderen van de in gebreke blijvende kandidaat-koper.

7. De aanvaarding van dit reglement

- ☐ Een bod kan slechts geldig worden uitgebracht in het kader van deze vrijwillige biedingsprocedure onder gesloten omslag, op voorwaarde dat de kandidaat-koper dit reglement voor akkoord heeft ondertekend.
- ☐ Door het uitbrengen van een bod aanvaardt iedere kandidaat-koper onvoorwaardelijk de bepalingen van dit reglement, zoals bekendgemaakt op www.truyensvastgoed.be.

8. Privacy

De verkoopcoach (die in dit dossier geen bemiddelende rol vervult, maar uitsluitend optreedt als begeleider van de verkopende partij) handelt steeds in overeenstemming met de geldende regelgeving inzake gegevensbescherming: (i) de Europese verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van hun persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn 95/46/EG (Algemene Verordening Gegevensbescherming — beter bekend als 'GDPR' of 'AVG'), (ii) de wet betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens van 30 juli 2018, en (iii) de adviezen en aanbevelingen van de Belgische Gegevensbeschermingsautoriteit.

De persoonsgegevens die door de kandidaat-koper worden meegedeeld, worden enkel gebruikt om de gevraagde diensten te kunnen leveren, alsook om de kandidaat-koper op de hoogte te brengen van nieuwe aanbiedingen.

9. Aansprakelijkheid

De verkoopcoach treedt in deze biedingsprocedure niet op als bemiddelend vastgoedmakelaar en is geen partij bij de biedingen of de verkoopovereenkomst die daaruit voortvloeit. De verkoopcoach kan op verzoek van de verkoper, om welke reden ook, de biedingsprocedure op elk moment mee helpen schorsen of stopzetten, zonder hiervoor op enige wijze aansprakelijk te kunnen worden gesteld. Tegen deze beslissing is geen verhaal mogelijk.

De verkoopcoach kan niet aansprakelijk worden gesteld voor enige wanprestatie vanwege de kandidaat-koper en/of de verkoper, noch voor de inhoud, juistheid of volledigheid van de gegevens die door partijen in dit reglement of de bijhorende documenten worden ingevuld. De kandidaat-koper en de verkoper blijven te allen tijde zelf en exclusief verantwoordelijk voor de inhoud en het gebruik van dit reglement (zie ook de rol- en aansprakelijkheidsclausule vooraan dit document).

10. Diverse bepalingen

Een kandidaat-koper mag geen handelingen ondernemen die de goede werking van het moment van bieding onder gesloten omslag verstoren of kunnen verstoren, en/of het verloop van de biedingen en de biedingsprocedure op enige manier manipuleren of kunnen manipuleren.

11. Geschillen

Alle geschillen naar aanleiding van deze overeenkomst worden uitsluitend beheerst door het Belgisch recht en behoren tot de exclusieve bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Limburg / Hasselt.

Ondertekening — voor akkoord

Opgemaakt te:

Op (datum):

De kandidaat-koper(s)

(gelezen en goedgekeurd)

De eigenaar-verkoper(s)

(gelezen en goedgekeurd)

Ter info: bodemattest

Kruis het toepasselijke vakje aan:

☒ Op het goed werden en worden geen bodemvervuilende activiteiten uitgevoerd.

De begunstigde verklaart dat op deze grond geen activiteiten werden of worden uitgevoerd die een risico inhouden voor bodemverontreiniging. De lijst met activiteiten die een risico inhouden voor bodemverontreiniging staat in bijlage 1 van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO) of bijlage 1 (kolom 8) van het Besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II). De wettelijke basis daarvoor is artikel 6 van het Bodemdecreet. Dit vakje werd op basis van het bodemattest reeds aangevinkt — de eigenaar-verkoper wordt gevraagd dit zelf te bevestigen.

Bodemattest afgeleverd door OVAM op:
03/08/2026

Refertenummer: **20260514362**

Kadastrale gegevens — afdeling: **71522 Beringen 4 afd./Koersel 2 afd.**

Sectie: **D**

Nummer: **0348/00F000**

Dit reglement hoort samen met het Biedingsformulier.

De gegevens in het blauwe dossierkader en de vooraf ingevulde velden hierboven zijn overgenomen uit de door de verkoper aangeleverde officiële attesten (Bodemattest, EPC, Asbestattest, Keuringsverslag elektriciteit, VIP-attesten) op datum van deze opmaak. Partijen worden aangeraden de originele attesten zelf na te kijken.