

B & V INVEST

powered by IMMO ZONE



Inkoopmap

Naam: Noa Godart, Seppe van der Linden

Vak: Professioneel handelen (Inkoop/Acquisitie)

Academiejaar: 2023-2024

Inhoudsopgave

Voorblad	1
Inhoudsopgaven.....	2
Ons Kantoor	3
Andere kantoren	4
Het Team	5
Missie & Visie	6
Onze service	7
Waarom verkopen met B&V Invest?	7
Kwaliteitsgarantie	7
Hoe maakt B&V Invest het verschil?	8
Onze klanten	9
Enkele nuttige cijfers	10
Onze marketingkanalen	11
Online aanwezigheid	11
Gedrukte media	11
Evenementen en netwerken.....	11
Professioneel beeldmateriaal	11
Professionele prijzen/tarieven	12
Onze succesverhalen	12
Waardering	13
Gratis waardering	13
Uitgebreide waardebeoordeling.....	13
Pandbeschrijving	14
Certificaat Waardebeoordeling	24
Pandenportefeuille	25
Onderhandse verkoopovereenkomst 1	27
Onderhandse verkoopovereenkomst 2	65
Bronvermelding	104

1. Ons kantoor

HOOFDKANTOOR

B&V Invest – Aalst



AALST

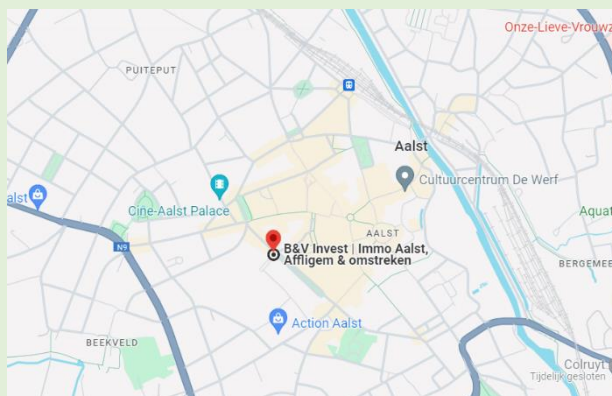


Keizersplein 71, 9300 Aalst

053 77 80 00

immo@appelmans.be

MA	9:00 - 12:30	13:30 - 17:00
DI	9:00 - 12:30	13:30 - 17:00
WO	9:00 - 12:30	13:30 - 17:00
DO	9:00 - 12:30	13:30 - 17:00
VR	9:00 - 12:30	13:30 - 17:00
ZA	op afspraak	
ZO	op afspraak	



Andere kantoorvestigingen

WETTEREN



 Zuidlaan 72, 9230 Wetteren

 09 231 75 92

 info@immo-zone.be

 MA	9:00 - 12:30	op afspraak
DI	9:00 - 12:30	16:00 - 19:00
WO	9:00 - 12:30	op afspraak
DO	9:00 - 12:30	op afspraak
VR	op afspraak	
ZA	op afspraak	
ZO	op afspraak	

HEUSDEN



 Laarnebaan 48, 9070 Heusden

 09 231 75 92

 info@immo-zone.be

 MA	9:00 - 12:30	13:30 - 17:00
DI	9:00 - 12:30	13:30 - 17:00
WO	9:00 - 12:30	13:30 - 17:00
DO	9:00 - 12:30	13:30 - 17:00
VR	9:00 - 12:30	13:30 - 17:00
ZA	op afspraak	
ZO	op afspraak	

SINT-LIEVENS-HOUTEM



 Edgard Tinelstraat 5, 9520 Sint-Lievens-Houtem

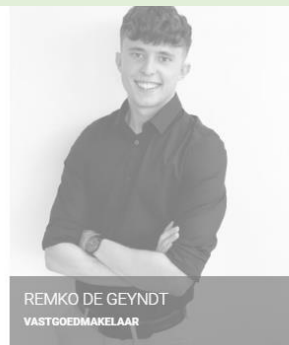
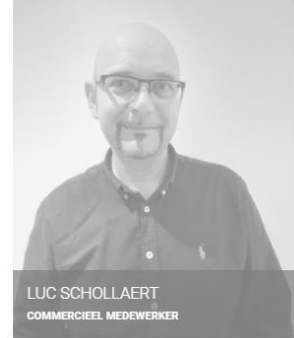
 0479 99 99 90

 randy.remue@icloud.com

 MA	9:30 - 17:30
DI	9:30 - 17:30
WO	9:30 - 17:30
DO	9:30 - 17:30
VR	9:30 - 17:30
ZA	op afspraak
ZO	op afspraak

1. Het Team

Een team met passie voor vastgoed



2. Missie & visie

B&V Invest is een jong en dynamisch team dat staat voor innovatie, flexibiliteit en activiteit te regio Aalst. Aan de hand van de goede contacten in de vastgoedsector staan zij aan jouw zijde.

B&V Invest legt de focus op verkoop, verhuur en residentiële investeringen waarin zij zich willen specialiseren. Deze specialisatie voeren zij uit in de regio Aalst – Ninove – Geraardsbergen – Zottegem – Herzele – Vlaamse Ardennen.

In het talrijke assortiment van B&V Invest is er dan ook een gespecialiseerde keuzen in rijwoningen, klassieke en moderne woningen, appartementen, lofts, gronden en opbrengsteigendommen die ze ter beschikking hebben voor de toekomstige koper.

**Slagzin: “Geen
loze beloftes
maar enkel een
correcte prijs”**

Kortom B&V Invest staat met hun slagzin recht in hun schoenen als we spreken over een gemotiveerd en gespecialiseerd bedrijf.



3. Onze service

Waarom verkopen met B&V Invest?

- Gratis waardebepaling
 - Bij B&V geniet u van een volledige waardebepaling door ervaring taxateurs zonder enige kosten. Als ervaringsdeskundige vastgoedmakelaars staan wij u verder ook bij op juridisch, fiscaal en financieel vlak.
- Klantenbestand met duizenden mogelijke kopers
- Geen verkoop, geen kosten
- Persoonlijke en professionele aanpak
- Doorgedreven kennis van de lokale markt
- Performante publiciteit (o.a. 3D-showcases en 360° virtuele bezoeken)
- Maandelijks rapportering over stand van zaken
- Service na verkoop (opzetten tellerstanden, aanbevelen aannemers, ...)
- Aantrekkelijke voorstelling van uw eigendom met professionele foto's en volledige dossiersamenstelling (EPC, info syndicus, ...)
- Van maandag t.e.m. zaterdag bereikbaar voor klanten

Kwaliteitsgarantie

B&V Invest staat garant voor kwaliteit. Dit gaat samen met professionaliteit en resultaatgericht werken naar de wensen van de klant. Ons team van 13 gemotiveerde medewerkers beoogt tijdens de samenwerking een kwalitatief eindresultaat waarin uw wensen volledig worden gerespecteerd. Mochten er gedurende de samenwerking moeilijkheden ontstaan, dan tracht B&V Invest om samen met u oplossingsgericht naar een beter resultaat in functie van uw wensen te zoeken.



Verder investeert B&V Invest in opleidingen en coaching voor onze medewerkers. Deze trainingssessies worden maandelijks georganiseerd door Didier Bocqué, gedelegeerd bestuurder vastgoedmakelaar van het kantoor Aalst.

Voor verdere vragen over onze dienstverlening kan u ons contacteren of kan u ons een bezoek brengen op kantoor.

4. Hoe maakt B&V Invest het verschil?



TEAM

B&V Invest heeft een stabiel, jong en dynamisch team met ambitie



PERSOONLIJKE SERVICE

Service op uw maat, met antwoord op al uw vragen



STREEKGEBONDEN

Iedereen binnen B&V Invest, van zaakvoerders tot medewerkers, zijn geboren en getogen in regio Aalst en kennen de streek als hun broekzak.



MARKTKENNIS

Een juiste waardebeoordeling, correcte prijsstelling en doorgedreven publiciteit maken het verschil!



VAKKENNIS

Onze team beschikt over de juiste kennis om U op juridisch, financieel en technisch vlak te helpen voor, tijdens én na de vastgoedtransactie



KLANTENBESTAND

B&V Invest beschikt ondertussen over een databank met meer dan 20.000 potentiële kopers of huurders, zoekend naar elk soort woning!



NAAMBEKENDHEID

B&V Invest is sinds 2009 een gevestigde waarde in Denderstreek!



BEREIKBAARHEID

Permanente telefonische doorschakeling 7/7 na kantooruren en tijdens het weekend.

5. Onze klanten

Hieronder ziet u enkele recensies van onze klanten

**satomel safolianten**
1 review

★★★★★ een jaar geleden

De woning was zéér snel verkocht door een professioneel, gedreven team dat steeds bereikbaar is, ook in het weekend ! Correcte prijsbepaling, vlotte afhandeling van de papiermolen. Steeds vriendelijk en behulpzaam ! Oprechte dank van een zeer tevreden klant !

**Helen Elskens**
3 reviews

★★★★★ een jaar geleden

Het team van B&V invest heeft me super geholpen met mijn aankoop van mijn huis. Als ik vragen had waren ze steeds snel bereikbaar en was niets hun te veel om me de nodige uitleg te geven. Een TOP team met een vriendelijke en persoonlijke aanpak. Super bedankt voor alles !

**Michiel Vansynghel - CLIMATRONIX**
2 reviews

★★★★★ een jaar geleden

Onlangs verkochten wij ons huis via B&V Invest, alles werd professioneel en vlot afgehandeld. Robin heeft ons perfect begeleid bij het opstellen van de attesten en het compromis, tussen het bod en het bekomen van een door alle partijen ondertekend compromis zat zelfs minder dan 48u! Het netwerk en de expertise van Robin van B&V Invest bracht deze verkoop tot een goed einde, zeker en vast een aanrader!

**Tom Verleysen**
2 reviews

★★★★★ een jaar geleden

B&V Invest is een top team! Heel professioneel en fantastische service! Het was geen eenvoudige opdracht die we ze gaven, maar heel snel de juiste kopers gevonden en onderhandeld naar de beste oplossing voor beide partijen. Veel dank aan Didier en het hele team!! Groetjes, Nathalie en Tom

**Bart Van Melkebeke**
1 review

★★★★★ een jaar geleden

Ben je op zoek naar een nieuwe woonst of ben je van plan om je eigen stekje te verkopen aarzel dan niet om bij B&V invest langst te gaan. Een echte aanrader. Zeer vlotte en eerlijke onderhandelingen. Zeer vriendelijk onthaal, je voelt dat dit zeer gedreven team alles doet om de cliënt tevreden te stellen. Hebben het geluk gehad dit zelf te mogen ervaren zowel voor aankoop nieuwe woonst als verkoop van onze woning. nogmaals een dikke merci aan het gehele team Ilse en Bart

**Mahdi Babakhani**
2 reviews

★★★★★ 9 maanden geleden

Na veel offertes en samen zitten met verschillende kantoren heb ik toch gekozen voor BV Invest. Voornamelijk door hun personeel. Iris, heeft mij sinds dag 1 goed geholpen, telefonisch, per mail of face 2 face. Ik ben geen gemakkelijk persoon, omdat ik zelf uitbater ben van horeca zaken, en hoofd Sales ben, maar Iris heeft ondanks dat het een moeilijke pand was(+ mijn karakter)om te verkopen de nodige skills, geduld en klantvriendelijk getoond. Binnen de 5 weken was onze pand verkocht. Was altijd bereikbaar, heeft ons niet enkel een woning verkocht maar onze tweede woning ook gevonden. Je kan echt rekenen op haar en dat is een enorme meerwaarde. Ben zeker blij dat ik voor hen heb gekozen. Top service!

**Joeri B.**
Local Guide · 9 reviews · 33 foto's

★★★★★ 2 jaar geleden

Positief: Professionaliteit, Responsiviteit, Waarde

Super blij met de keuze die ik heb gemaakt om mijn appartement in Aalst te verkopen via B&V Invest. Mooie advertenties om de verkoop te stimuleren, super opvolging van het dossier, professionele aanpak.

Top service van heel het B&V Invest team!

6.Enkele nuttige cijfers



- Momenteel meer dan 278 panden **te koop**



- Momenteel meer dan 44 panden **te huur**



- In 2023 (ongeveer) een 350 panden **verkocht**



- **Gemiddelde reviews** van 4.8/5 op 150 beoordelingen



- Meer dan 10 jaar **ervaring als bedrijf**



- Meer dan 10 jaar **ervaring als bedrijf**

7. Onze marketingkanalen

Bij B&V Invest streven we ernaar om uw verkoopproces naadloos te laten verlopen en uw eigendommen effectief te promoten aan een breed publiek. Hieronder vindt u een overzicht van onze diverse marketingkanalen:

Online aanwezigheid:

- Website: Onze gebruiksvriendelijke website dient als een digitaal platform waar kopers en verkopers samenkomen. Hier presenteren we uw eigendommen op een aantrekkelijke en informatieve manier.
- Sociale media: Via platforms zoals Facebook en Instagram brengen we uw eigendommen onder de aandacht van ons uitgebreide netwerk van potentiële kopers.
- Andere websites: We plaatsen uw huis op bijna iedere website die huizen verkoopt. Zo adverteren we op Immoweb, Immovlan, Zimmo, Immoscoop, Spotto en Immomaps. Op deze manier bereikt uw woning zoveel mogelijk potentiële kopers

Gedrukte media:

- Lokale kranten en tijdschriften: We adverteren regelmatig in regionale publicaties om uw eigendommen onder de aandacht te brengen van lokale kopers.

Evenementen en netwerken:

- Open huizen: We organiseren regelmatig open huizen, waar potentiële kopers de kans krijgen om uw eigendommen persoonlijk te bezichtigen.
- Netwerkbijeenkomsten: Door deel te nemen aan lokale netwerkevenementen, bouwen we relaties op met potentiële kopers en partners in de vastgoedindustrie.

Professioneel beeldmateriaal:

- Foto's en video's: Voor een aantrekkelijke presentatie van uw woning werken we samen met een professionele fotograaf. Kwalitatieve beelden doen potentiële kopers wegdromen bij hun nieuwe thuis. Het beeldmateriaal gebruiken we in de uitgebreide online en offline reclamecampagne die we voor uw pand opstarten.

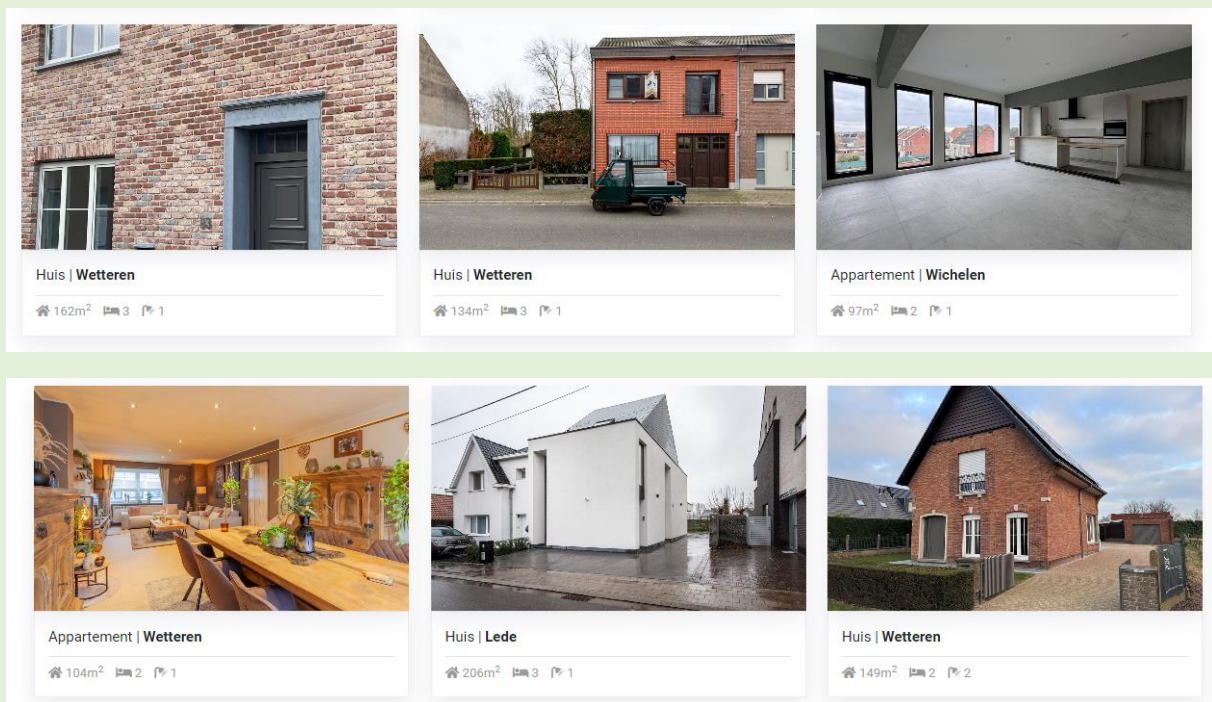
8. Professionele prijzen/tarieven

B&V Invest gaat voor een ereloon van rond de 2,5-3% inclusief of exclusief BTW. De opties kunnen variëren tussen een vast bedrag of een commissie in %. Dit valt natuurlijk te zien van de pand tot pand en welke verwezenlijkingen er moeten gebeuren.

Deze verwezenlijking kunnen gaan vanuit de publiciteit: filmpjes indien gewenst, fotoreportage, eventueel aanvraag van nodige documenten, aanvraag EPC, elektronische keuring, asbestattest indien nodig, eventuele bezoeken, opmaak van het compromis en de ondertekening er van. Bij eventuele tekening van de authentieke akte wordt er gezorgd voor alle overdracht van water, elektriciteit en gas. En natuurlijk nog zoveel meer.

9. Onze succesverhalen

 Huis Weteren 168m² 3 1	 Appartement Weteren 74m² 2 1	 Huis Weteren 104m² 2 1
 Huis Weteren 155m² 2 1	 Huis Berlare 180m² 3 1	 Huis Lokeren 165m² 3 1
 Huis Gentbrugge 110m² 3 1	 Appartement Gentbrugge 112m² 2 1	 Huis Heusden 165m² 4 1



10. Waardering

Gratis waardering

Kort en bondige waardering van 6 pagina's

Aan te vragen via onze website in de menubalk: 'gratis waardebeoordeling'.

- Eenvoudige info in te vullen zoals type eigendom, type bebouwing, bewoonbare oppervlakte, ... + uw contactgegevens en de locatie van het pand
- Verslag van 6 pagina's, met inhoud:
- Voorpagina met afbeelding van het getaxeerde goed
- Identificatie van de makelaar die het pand heeft gewaardeerd, de eigenaar van het pand en het getaxeerde goed
- Geografische ligging van het goed
- Algemene gegevens van het pand
- Omschrijving van bouwstructuur en afwerking
- Conclusie met verwerking van de huidige marktwaarde van de woning, inclusief toelichting

Uitgebreide waardebeoordeling

Uitgebreide en meest exacte schatting van 40 pagina's

Een uitgebreide waardebeoordeling gebeurt aan de hand van de analytische methode. Zowel gronden als particuliere woningen en opbrengsteigendommen worden gewaardeerd via deze methode. De methode wordt uitgewerkt op basis van de grondwaarde gevolgd door de kubieke berekening van het eigendom. Hieraan worden richtgetallen gekoppeld per kubieke

meter, in functie van de aard en de afwerkingsgraad van het pand. Dit alles wordt gekoppeld aan de ABEX-index en wordt tenslotte op- of ondergewaardeerd in functie van de ligging

Prijs: €300



11. Pandbeschrijving

PANDBESCHRIJVING

- ☐ TE KOOP ☐ TE HUUR ☐ OVER TE NEMEN
- ☐ Rijwoning ☐ HOB ☐ OB ☐ appartement ☐ handelszaak ☐ bureel ruimte
- ☐ opbrengsteigendom ☐ Fabriek/magazijn ☐ grond ☐ andere :
- ☐ VRAAGPRIJS: ☐ ALG. KOSTEN
- REDEN VERKOOP:

ALGEMENE GEGEVENS

Naam (m)..... Voornaam(m)Beroep(m)

Geb. dat(m)Geb.Plaats(m) Identiteitskaart

Rijksregister nr (m)

Tel. Gsm :e-mail adres (m)

Naam (v)Voornaam(v) Beroep(v)

Geb. dat(v) Geb.Plaats(v) Identiteitskaart

Rijksregister nr (v).....e-mail adres (v)

Tel. Gsm :e-mail adres (m)

Eigendom gelegen te :

Straat :nr:.....

Postcode:.....Gemeente:.....

Vrij : ☐ Verhuurd : ☐ **Indien verhuurd :** Huurprijs :

Naam huurder : Tel. :

Huurcontract: Ja / Neen

Soort Huurcontract: Aanvang : Einde :

BEZICHTIGING: altijd verwittigen / niet verwittigen Tel.:

SLEUTEL(S): Niet / Wel in het bezit van VASTGOEDKANTOOR X / Buren /

Staat reeds te koop bij Notaris..... ja ☐ neen ☐ Contact via :

Beschikbaar vanaf

AFM/ BOUWJAAR

Tot. Opp. : m² Bebouwde Opp. : m² Bewoonbare Opp.: m²

Breedte huis : m Breedte grond : m

Diepte : m.....Diepte grond : m

Kl : Sectie :Nrs. : Afdeling:

Bouwjaar : 19..... Renovatiejaar:

Erfdienstbaarheden Geen ☐ Aanwezig ☐

Vergunningen Noodzakelijk ☐ Beschikbaar ☐

Vrij en onbelast Ja ☐ Nee ☐

INDELING WONING

-1 :

.....

Gelijkvloers : .

.....

.....

1° verdiep :

.....

2° verdiep :

.....

3° verdiep :

.....

LIVING

Oppervlakte : m²

KEUKEN

Oppervlakte:m²

Open keuken ☐

Dichte keuken ☐

Woonkeuken ☐

Ingericht zonder toestellen ☐

Ingericht met toestellen ☐

Toestellen :

Bijkeuken ☐

Opp.:.....m²

BADKAMER

Perfect ☐ Volledig ☐ Zeer goed ☐ Goed ☐ Sober ☐ Niet ☐

1. Ligbad / Douche / Ligbad combi douche/ Zitbad / 1-2 lavabo / Toilet (apart)

2. Ligbad / Douche / Ligbad combi douche/ Zitbad / 1-2 lavabo / Toilet (apart)

KELDER: Ja / Neen Volledig/ gedeeltelijk onderkelderd

ZOLDERVERDIEPING: Ja / Neen

Kamer(s) : Ja / Neen

Mogelijkheid kamers : Ja/Neen

Vaste trap : Ja / Neen

VERWARMING:

C.V. : Ja / Neen ☐ Aardgas ☐ Stookolie ☐ Elektriciteit

Waar : Overal / Gelijkvloers / 1^e verdiep / 2^e verdiep /

Stookolietank aanwezig : Ja / Neen

Conformiteitsattest aanwezig : Ja / Neen

Resterende stookolie in tank : Inbegrepen / Niet inbegrepen in verkoopprijs

Keukel : Blijven wel / niet staan Aantal : Waar :

ELEKTRICITEIT:

- Zonnepanelen Ja / Neen

- Nachttarief Ja / Neen

- Keuring elektriciteitsinstallatie nodig Ja / Neen

SLAAPKAMER (aantal)

BADKAMER (aantal)

WC (aantal)

BUREAU (aantal)

GARAGE (aantal)

CARPORT (aantal)

PARKEERPLAATSEN (aantal)

BERGING m²

TERRAS m²

TUIN m²

Oriëntatie

Achtertuint ☐

Patio/Atrium ☐

Binnenplaats ☐

Tuin rondom ☐

ZOLDER	 m ²	Voortuin ☐
KELDER	 m ²	
PRAKTIJKRUIMTE	 m ²	Zijtuin ☐
ETALAGE	 m ²	Voor- en Zijtuin ☐
		Zonneterras ☐
	TUINHUIS	 m ²

STAAT VAN DE WONING

ALG. STAAT: luxe-afw. ☐ instapk. ☐ normaal ☐ te renoveren ☐ te slopen ☐

TYPE DAK: zadeldak ☐ plat dak met roofing ☐ plat dak met beton ☐ andere ☐

Staat: Zeer goed ☐ goed ☐ minder goed ☐ slecht ☐

Commentaar:

RAAMWERK : pvc ☐ hout ☐ aluminium ☐ andere ☐

Staat: Zeer goed ☐ goed ☐ minder goed ☐ slecht ☐

Commentaar:

BEGLAZING enkel ☐ dubbel ☐ enkel en dubbel ☐

Staat: Zeer goed ☐ goed ☐ minder goed ☐ slecht ☐

Lift ☐

Alarm ☐

Rolluiken ☐

Rookmelders ☐

LIGGING :

☐ Rand stad / gemeente

☐ Centrum

☐ Landelijk

In de nabijheid van :

☐ winkels

☐ openbaar vervoer

☐ school

☐ snelweg

Omgeving :

.....

VOOR APPARTEMENT :

- Gegevens syndicus :
- Aantal appartementen in het gebouw :
- Maandelijkse kost/ voorschotten :

Inbegrepen :

.....

Afzonderlijke tellers gas / elektriciteit / water : Ja / Neen

- Kelder : Ja / Neen Nummer :
- Garage/ staanplaats : Ja/ Neen Nummer :
- Aanleg reservekapitaal : Ja / Neen
- Lift : Ja / Neen

BORDEN

EXTRA'S

JA ☐

NEEN ☐

..... V-bord op palen ☐

..... V-bord aan de gevel ☐

..... V-bord op raam kleven ☐

Flyer ☐

Woningbrochure ☐

PUBLICITEITSTEKST :

.....
.....
.....
.....
.....
.....

VERKLARING VERKOPER :

1. De verkoper verklaart dat het onroerend goed **wel/ niet** is opgenomen op een van de lijsten van de inventaris, bedoeld in artikel 28/ 1 van het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting.
2. De verkoper verklaart dat het onroerend goed **wel / niet** dient te worden gesloopt binnen de door de Vlaamse Regering bepaalde termijn.
3. De verkoper verklaart dat het perceel, bestemd voor woningbouw **wel/ niet** gelegen is in een door de Vlaamse Regering te bepalen bijzonder gebied.
4. De verkoper verklaart voor alle opgerichte constructies de nodige stedenbouwkundige vergunningen te hebben verkregen en dat de constructies overeenkomstig deze vergunningen werden opgericht.
Evt. niet vergunde gebouwen :
5. De verkoper verklaart het onroerend goed **wel/niet** verhuurd te hebben aan sociale huisvestingsmaatschappij
6. De verkoper verklaart **wel/geen** erfdienstbaarheden te hebben gevestigd
7. De verkoper verklaart dat de woning **wel/niet** valt onder het decreet natuurbehoud
8. De verkoper verklaart dat de woning **wel/niet** valt onder het bosdecreet
9. De verkoper verklaart **wel/geen** BTW nummer te hebben.
BTW nummer :
10. De verkoper verklaart **wel/geen** werken na mei 2001 te hebben uitgevoerd van in totaal meer dan 25 000 EUR door meerdere aannemers.
Indien wel : postinterventiedossier aanwezig **Ja / Neen**
11. De verkoper verklaart dat er **wel/geen** stookolietank aanwezig is.
12. De verkoper verklaart dat de woning **wel/niet** dient tot hoofdverblijfplaats.

DATUM EN HANDTEKENING

Voorafgegaan door « gelezen en goedgekeurd »

eigenaar neemt kennis van het feit dat onderstaande documenten in het bezit van het kantoor dienen te zijn voor het opstellen van verkoopdossier en –strategie!

DOCUMENTEN

Algemeen

- ☐ Sleutel
- ☐ Kopie eigendomstitel (aankoopakte)
- ☐ Kopie aanslagbiljet onroerende voorheffing (grondbelasting)
- ☐ Bouwplan
- ☐ Conformiteitattest (groene dop mazouttank)

Documenten te bekomen via : Not

Verk

- ☐ Kadastrale legger – kadastraal plan € 18,00 † †
†
- ☐ Bodemattest € 50,00 † †
†
- ☐ Identificatielijst onroerend goed (planningen en vergunningen) † †
†

<i>Temse € 75,-</i>	<i>Kruikebeke € 50,-</i>	<i>Sint Niklaas € 86,-</i>	<i>Waasmunster € 60,-</i>
<i>Stekene € 50,-</i>	<i>Sint-Gillis € 50,-</i>	<i>Hamme € 65,-</i>	<i>Bornem € 60,-</i>
<i>Wachtebeke € 90,-</i>	<i>Zelzate € 80,-</i>		
- ☐ AREI attest (elektriciteitskeuring) :

€ 145,-		†	†
---------	-------	---	---
- ☐ EPC attest (energie) † †

<i>Studio € 150,-</i>	<i>App. € 190,-</i>	<i>RW € 210,-</i>	<i>HOB € 230,-</i>	<i>OB € 230,-</i>
-----------------------	---------------------	-------------------	--------------------	-------------------
- ☐ Rookmelder † †
†
- ☐ Andere † †
†

Totaal te verrekenen via VASTGOEDKANTOOR X Adviesburo Kwotum euro
(*waarvoor afzonderlijke kwijting bij betaling*)

Bij appartement ook volgende documenten

- ☐ Basisakte + reglement van mede-eigendom

- ☐ Kopie verslag laatste algemene vergadering
- ☐ Kopie voorschotten voor aanleg reservekapitaal (laatste 12 maanden)
- ☐ Kopie afrekening maandelijkse/trimestriële kosten/appartement

Bij bouwgrond

- ☐ Stedenbouwkundige voorschriften / verkavelingsvergunning / opmetingsplan / stedenbouwkundig attest nr 1

In dubbel opgemaakt te : op datum van :

De eigenaar(s)

VASTGOEDKANTOOR X

“Gelezen en goedgekeurd”

eigenaar neemt kennis van het feit dat onderstaande documenten in het bezit van het kantoor dienen te zijn voor het opstellen van verkoopdossier en –strategie!

DOCUMENTEN

Algemeen

- ☐ Sleutel
- ☐ Kopie eigendomstitel (aankoopakte)
- ☐ Kopie aanslagbiljet onroerende voorheffing (grondbelasting)
- ☐ Bouwplan
- ☐ Conformiteitattest (groene dop mazouttank)

Documenten te bekomen via : Not

Verk

- | | | | |
|---|------------------------|----------------------------|---------------------------|
| ☐ Kadastrale legger – kadastraal plan | € 18,00 | † | † |
| † | | | |
| ☐ Bodemattest | € 50,00 | † | † |
| † | | | |
| ☐ Identificatielijst onroerend goed (planningen en vergunningen) | | † | † |
| † | | | |
| Temse € 75,- | Kruibeke € 50,- | Sint Niklaas € 86,- | Waasmunster € 60,- |

Stekene € 50,- Sint-Gillis € 50,- Hamme € 65,- Bornem € 60,-
 Wachtebeke € 90,- Zelzate € 80,-

- | | | | | |
|--------------------------|---|---|---|---|
| ☐ | AREI attest (elektriciteitskeuring) | : | | |
| | € 145,00 | | † | † |
| ☐ | EPC attest (energie) | † | † | |
| | Studio € 150,- App. € 190,- RW € 210,- HOB € 230,- OB € 230,- | | | |
| ☐ | Rookmelder | | † | † |
| | † | | | |
| ☐ | Andere | | † | † |
| | † | | | |

Totaal te verrekenen via VASTGOEDKANTOOR X..... euro
 (waarvoor afzonderlijke kwijting bij betaling)

Bij appartement ook volgende documenten

- ☐ Basisakte + reglement van mede-eigendom
- ☐ Kopie verslag laatste algemene vergadering
- ☐ Kopie voorschotten voor aanleg reservekapitaal (laatste 12 maanden)
- ☐ Kopie afrekening maandelijkse/trimestriële kosten/appartement

Bij bouwgrond

- ☐ Stedenbouwkundige voorschriften / verkavelingsvergunning / opmetingsplan / stedenbouwkundig attest nr 1

In dubbel opgemaakt te : op datum van :

De eigenaar(s)

VASTGOEDKANTOOR X

“Gelezen en goedgekeurd”

12. Certificaat Waardebepaling

CERTIFICAAT WAARDEBEPALING

Eigenaar van het pand :

datum :

Naam :

Adres :

Tel nr. privé:

Ligging van het pand:

Type woning :

Straat en nr. :

Gemeente:

Bebouwde oppervlakte :

Gelijkvloers : m²

Berging en garage : m²

1^e verdieping : m²

2^e verdieping : m²

Zolder : m²

Grond:

Totale oppervlakte : m²

Breedte aan de straat : m

Breedte van het gebouw aan de straat : m

Waardebepaling:

Gebouw en bijhorigheden: ,- €

~~Vetust~~ (ouderdom, gebruik, onderhoud): - %: - ,- €

Grondwaarde : m² à €/m² ,- €

Geschatte waarde : ,- €

De hierboven vermelde waarde is een theoretische waardebepaling en is niet noodzakelijk gelijk aan de marktwaarde. Indien U zou overwegen uw eigendom te koop aan te bieden, zijn wij graag bereid U hierin verder te helpen en gezamenlijk een vraagprijs voorop te stellen.

De waardebepaling werd U graag aangeboden door :

|

Elk kantoor is juridisch en financieel onafhankelijk

13. Pandenportefeuille

Huis	Budget	Slaapkamers	Tuin	Bewoonbaar opp.	Opp. Perceel	EPC	Type	Staat	Ligging	Verdiepin	Garage	Zwembad	Zolder	Kelder
	€ 275.125		2 Koer	80m²	43m²	C	Gesloten	Gerenoveerd (2019)	Rustig, nabij centrum Gent	3	nee	nee	nee	nee
	€ 289.000		3 Koer	120m²	50m²	E	Halfopen	Goed	Top: Nabij OV, station Gent-Dampoort, autosnelweg...	3	nee	nee	nee	ja
	€ 295.000		2 Koer	85m²	38m²	B	Gesloten	Goed	Top: Gent, mobiscore 9,6	3	nee	nee	nee	nee
	€ 309.000		3 Koer	100m²	44m²	B	Gesloten	Gerenoveerd (2010)	Wandelafstand Gent centrum	3	nee	nee	ja	nee
	€ 339.000		2 ja	90m²	608m²	F	Open	Te renoveren	Rustig, mobiscore 8,6, wandelafstand winkels en scholen, Merelbeke station op 1,7km	2	ja	nee	ja	nee
Huis	Budget	Slaapkamers	Tuin	Bewoonbaar opp.	Opp. Perceel	EPC	Type	Staat	Ligging	Verdiepin	Garage	Zwembad	Zolder	Kelder
	€ 349.000		3 ja	161m²	217m²	F	Halfopen	Te renoveren	Rustig, mobiscore 8,8, wandelafstand bus- en tramhalte	2	ja	nee	nee	nee
	€ 370.000		3 ja	114m²	108m²	B	Gesloten	Goed	Station Gent-Sint-Pieters op 2min. Wandelen	3	nee	nee	ja	nee
	€ 379.000		3 ja	148m²	250m²	E	halfopen	Deels vernieuwd	rustige straat op grens tussen Melle en Gentbrugge, vlakbij invalswegen en winkels	3	buitenparkeerplaatsen (2)	nee	ja	nee
	€ 399.000		3 koer	150m²	150m²	C	Gesloten	Subliem afgewerkt	Gezellige buurt te Gentbrugge	3	nee	nee	nee	nee
	€ 400.000		3 ja	175m²	529m²	C	Halfopen	Goed	Centrum, nabij winkels, diensten, openbaar vervoer	2	2 buitenplaatsen	nee	nee	nee

Huis	Budget	Slaapkamers	Tuin	Bewoonbaar opp.	Opp. Perceel	EPC	Type	Staat	Ligging	Verdiepin	Garage	Zwembad	Zolder	Kelder
	€ 448.000	3	Koer	120m ²	72m ²	C	Gesloten	Gerenoveerd (2005)	Op wandelafstand van UZ Gent en station Gent-Sint-Pieters	3	nee	nee	ja	nee
	€ 470.000	3	ja	171m ²	1789m ²	E	Open	Te renoveren	Rustig, vlotte verbinding	2	ja	nee	ja	nee
	€ 495.000	4	ja	128m ²	135m ²	B	Gesloten	Net vernieuwd	Vlakbij de Sterre	2	nee	nee	nee	nee
	€ 495.000	3	ja	115m ²	111m ²	B	Gesloten	Net vernieuwd	Vlakbij UZ, 15 min. Fietsen van centrum	3	nee	nee	nee	nee
	€ 519.000	4	ja	220m ²	577m ²	E	Open	Nodige aanpassingswerken	Vlakbij uitvalswegen, Sint-Pietersstation	2	ja	nee	ja	nee
	€ 595.000	3	Koer	160m ²	103m ²	B	Gesloten	Net gerenoveerd	Vlakbij Sint-Pieters station, invalswegen, mobibscore 9,5	3	nee	nee	nee	ja
Huis	Budget	Slaapkamers	Tuin	Bewoonbaar opp.	Opp. Perceel	EPC	Type	Staat	Ligging	Verdiepin	Garage	Zwembad	Zolder	Kelder
	€ 680.000	3	ja	311m ²	1844m ²	B	Open	Uitstekend	Rustig	2	nee	nee	ja	nee



Dit contract is opgesteld door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw met medewerking van de Vlaamse Raad van het Notariaat. Deze tekst is eigendom van het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

De partijen worden uitdrukkelijk verzocht het ingevulde contract zorgvuldig te lezen alvorens het te ondertekenen. CIB Vlaanderen vzw, het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw en de Vlaamse Raad van het Notariaat wijzen elke aansprakelijkheid af in verband met het gebruik van dit contract door de partijen. Dit contract is bestemd voor het persoonlijk gebruik van de contracterende partijen en hun vastgoedmakelaar en is niet bestemd voor verspreiding aan derden. Uitgave 1 januari 2023 die alle vorige vervangt.

Bemiddelend		vastgoedmakelaar:		 LOGO VASTGOED- MAKELAAR
.....		BIV-Nr.:		
Kantoor:				
.....				
Straat:	Nr.:	Bus:	Stad:	
.....		Postcode:		
.....				
BA en borgstelling: NV AXA BELGIUM (polisnr. 730.390.160)				

ONDERHANDSE VERKOOPOVEREENKOMST

Tussen de partijen:

[indien natuurlijk persoon:]

Dhr./Mevr.

Naam: Voornaam:

wonende te: geboren te:

..... op: burgerlijke staat:

.....

[indien vennootschap:]

Onderneming: met ondernemingsnummer: met

zetel te:

Hier vertegenwoordigd door:

Dhr./Mevr.

Naam: Voornaam:

..... wonende te:

in hoedanigheid van:

Handelend in de hoedanigheid van:

☐ eigenaar(s)

☐ lasthebber(s)

☐ zich sterk makend voor [aanduiding van diegene voor wie men sterk maakt]; de
verbintenis dient bekrachtigd te worden binnen [aanduiding termijn].

Contactgegevens: e-mail: Telefoonnummer:

Hierna genoemd: “de verkoper(s)”

En

[indien natuurlijk persoon:]

Dhr./Mevr.

Naam: Voornaam:

wonende te: geboren te:

..... op: burgerlijke staat:

.....

[indien vennootschap:]

Onderneming: met ondernemingsnummer:

met zetel te:

Hier vertegenwoordigd door:

Dhr./Mevr.

Naam: Voornaam:

..... wonende te:

in hoedanigheid van:

De verkoper verkoopt hierbij aan de koper, die aanvaardt ☐ voor zichzelf / ☐ voor een vennootschap in oprichting onder de vermoedelijke naam
..... / ☐ met de mogelijkheid om command te benoemen / ☐ onder toepassing van het beding van aanwas vermeld in de
overeenkomst / ☐ in navolgende verhouding:

Contactgegevens: e-mail: Telefoonnummer:

Hierna genoemd: “de koper(s)”

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

Wordt het volgende overeengekomen:

VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst heeft betrekking op het volgende onroerend goed:

Adres

Straat: Nr: Bus

Postcode: Stad:

Land:

- Aard:
- Kadastrale afdeling:
- Kadastrale sectie:
- Kadastraal nummer:
- Oppervlakte:

Het (niet-geïndexeerd)kadastraal inkomen ☐ bedraagt EUR / ☐ is niet gekend / ☐ is niet vastgesteld.

Mee-verkochte roerende goederen:

Keuzeclausule:

☐ Ofwel:

In huidige verkoop zijn geen roerende goederen begrepen. De verkoper zal dan ook alle roerende goederen verwijderen uit het verkochte goed voor het verlijden van de akte, zo niet zal de koper, hetzij deze zonder vergoeding behouden, hetzij het recht hebben de roerende goederen in het verkochte goed te laten verwijderen op kosten van de verkoper.

☐ Ofwel:

In huidige verkoop zijn de roerende goederen begrepen vermeld op de door beide partijen voor akkoord ondertekende lijst in bijlage. De prijs van deze goederen is begrepen in de hierna vermelde totale koopsom en de waarde ervan wordt pro fisco geschat op EUR.

De roerende goederen worden verkocht in de staat waarin deze zich op heden bevinden, zonder enige vrijwaring vanwege de verkoper voor welke gebreken dan ook, zowel zichtbare als nietzichtbare.

[Eventueel bij verkoop door één echtgenoot of wettelijk samenwonende partner van de gezinswoning]

Overeenkomstig artikel 215 van het Burgerlijk wetboek is het verkochte goed beschermd als gezinswoning, bijgevolg:

- ☐ heeft de heer/mevrouw ☐ echtgeno(o)t(e) ☐ wettelijke samenwonende partner van voormelde verkoper, zijn/haar akkoord gegeven omtrent de huidige verkoop bij onderhandse verklaring van ;
- ☐ komt de heer/mevrouw ☐ echtgeno(o)t(e) / ☐ wettelijke samenwonende partner van voormelde verkoper, hier tussen om zijn/haar akkoord omtrent de huidige verkoop te geven.

ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. HYPOTHECAIRE TOESTAND

Het goed wordt verkocht onder de opschortende voorwaarde dat het bij het verlijden van de authentieke verkoopakte vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, hypotheken, hypothecaire volmachten of andere belemmeringen, alsmede van alle opnames in het pandregister betreffende de ingelaste meubilaire goederen, of goederen die onroerend door bestemming geworden zijn, kan worden overgedragen. De verkoper verklaart dat er geen procedure hangende is aangaande faillissement of collectieve schuldenregeling of een gerechtelijke reorganisatie van bedrijven, noch dat er enig beslag is op voorschreven eigendom. Als gevolg van de mogelijkheid om de uitvoering van werken te waarborgen door middel van een pand of van een eigendomsvoorbehoud, verklaart de verkoper dat alle door hem als bouwheer uitgevoerde werken (onroerend door incorporatie of door bestemming) in het verkochte goed betaald werden, en dat er bovendien geen enkele schuld ten overstaan van een bouwonderneming of een vakman open staat, die in het pandregister zou kunnen vermeld worden.

ARTIKEL 2. STAAT

Het goed wordt verkocht:

- in de huidige staat en zonder waarborg van maat of oppervlakte ; elk verschil in meer of min, zelfs indien het meer dan 1/20 bedraagt, zal ten bate of ten schade komen van de koper, zonder wijziging van de prijs;
- met alle zichtbare en verborgen gebreken, zowel van de constructies, de grond, als de ondergrond; de koper bevestigt het verkochte goed te hebben bezocht, de staat ervan voldoende te kennen en er geen nadere beschrijving van te verlangen. Voor zover de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect nog niet verstreken is bij het verlijden van de akte, gaan de rechten ter zake over op de koper;
- zonder waarborg van juistheid van de kadastrale aanduidingen, die louter ten informatieve titel gegeven worden. Enige onnauwkeurigheid of onjuistheid kan geen verhaal doen ontstaan.

ARTIKEL 3. LASTEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN GEMEENSCHAPPEN

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en niet-zichtbare erfdienstbaarheden en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en zelf er ook geen te hebben gevestigd, ter uitzondering van diegene eventueel hierna vermeld:

.....

ARTIKEL 4. OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT

- 4.1** De verkoper verklaart dat hij de effectieve eigenaar is van voorschreven onroerend goed en dat hij de vereiste bevoegdheid heeft om erover te beschikken en dat er geen overdrachtsbeperkingen gelden in zijnen hoofde.
- 4.2** De verkoop is gesloten door het ondertekenen van onderhavige overeenkomst, onder voorbehoud van eventueel hierna vermelde opschortende voorwaarde(n). De koper bekommt het eigendomsrecht bij het verlijden van de notariële akte. Hij zal er op hetzelfde ogenblik het genot en het vrij gebruik van verkrijgen, behoudens hierna anders vermeld.
- 4.3** De verkoop omvat niet de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters.

ARTIKEL 5. VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT – RECHT VAN WEDERINKOOP Kies A of B

- A.** De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed geen voorkooprecht, geen voorkeurrecht en geen recht van wederinkoop bestaat.

B. De verkoper verklaart dat voor het verkochte goed een voorkooprecht/een voorkeurrecht/een recht van wederinkoop bestaat: ...

.....

De verkoop wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de persoon met het voorkooprecht/het voorkeurrecht/het recht van wederinkoop dat recht niet uitoefent.

De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed geen andere voorkooprechten, voorkeurrechten of rechten van wederinkoop bestaan.

ARTIKEL 6.

GENOT

6.1 De verkoper verklaart dat het verkochte goed ☐ verhuurd / ☐ niet verhuurd / ☐ gedeeltelijk verhuurd is. De koper bevestigt in geval van verhuring of gedeeltelijke verhuring een kopie te hebben ontvangen van de huurovereenkomst en op de hoogte te zijn van de verhuurmodaliteiten zoals bedongen in de huurovereenkomst.

6.2 Op het goed bevinden zich publiciteitspanelen:

☐ Ja. In de overeenkomst betreffende de publiciteitspanelen is een voorkooprecht met betrekking tot het goed opgenomen? ☐ ja / ☐ neen.

☐ Neen

6.3 Mocht het verkochte goed geheel of gedeeltelijk verhuurd zijn, wordt de koper gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper aangaande de bedoelde huur te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de akte en treedt de koper in het genot ervan door het opstrijken van de huurgelden te rekenen vanaf hetzelfde moment. De huurprijs voor de maand waarin de akte zal worden verleden, zal pro rata temporis tussen partijen worden afgerekend bij het verlijden van de akte. De verkoper verbindt er zich toe zijn medewerking te verlenen om na het verlijden van de verkoopakte, de huurwaarborg in hoofdsom en interest over te dragen aan de koper.

6.4 Mocht het goed geheel of gedeeltelijk verhuurd zijn, zal de koper het vrij gebruik ervan bekomen, na beëindiging van de bestaande huur op eigen risico en zonder enige vrijwaring vanwege de verkoper, en overeenkomstig de rechten en opzeggingsmogelijkheden die de wet en de huurovereenkomst hem ter zake bieden.

6.5 In de periode tussen de ondertekening van onderhavige verkoopovereenkomst en het verlijden van de authentieke akte, verbindt de verkoper zich ertoe geen nieuwe huurovereenkomst af te sluiten, noch de lopende huurovereenkomsten te verlengen, noch de woonvoorwaarden te wijzigen zonder de schriftelijke instemming van de koper. Bij miskenning van deze bepaling zal de koper de keuze hebben om lastens de verkoper ofwel

de ontbinding van de verkoopovereenkomst te vorderen met schadeloosstelling, ofwel enkel de vergoeding van de schade die hieruit voor hem ontstaat. De instemming van de koper is niet vereist voor het toestaan van een tijdelijk gebruiksrecht dat ten laatste bij de ondertekening van de authentieke akte afloopt. In voorkomend geval zal de verkoper erop toezien dat de gebruiker van het goed een polis brand en aanverwante risico's van het type "bewoner" onderschrijft.

- 6.6 Tussen partijen is overeengekomen dat de verkoper het verkochte goed nog uiterlijk tot blijft bewonen, ☐ zonder bewoningsvergoeding / ☐ met een bewoningsvergoeding van EUR per maand, elke begonnen maand volledig verschuldigd zijnde. Dit is geen huur maar een voorwaarde van de verkoop.

Mocht het verkochte goed niet uiterlijk op deze datum ter vrije beschikking staan van de koper, zal deze laatste het recht hebben de verkoper op basis van de grosse van de verkoopakte op gedwongen wijze te laten uitzetten.

De verkoper verbindt er zich toe voor de resterende duur van zijn genot en gebruik het eigendom behoorlijk te onderhouden "als een voorzichtig en redelijk persoon" en alle vereiste herstellingen, zoals die ingevolge artikel 3.153 en 3.154 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van de vruchtgebruiker gelegd worden, uit te voeren. Bovendien blijft de verkoper tot zolang alle kosten dragen verbonden aan het genot en de beschikking over het eigendom.

De verkoper zal zorgen dat het goed verwarmd blijft, zodat de mogelijke vriestemperaturen geen schade kunnen berokkenen aan het goed.

- 6.7 De verkoper verklaart dat hem ☐ geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend ☐ een onteigeningsbesluit werd betekend. De verkoper verklaart eveneens dat hij ☐ geen kennis heeft van enige ondergrondse inneming ☐ kennis heeft van een ondergrondse inneming betreffende het goed, voorwerp van huidige verkoping.
- 6.8 De verkoper verklaart dat er ☐ geen ☐ hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het onroerend goed voorhanden zijn.

ARTIKEL 7. BRANDVERZEKERING

De verkoper verklaart dat het verkochte goed door hem voldoende verzekerd is tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende gevaren. Hij verbindt er zich toe deze verzekering aan te houden tot en met de dag van het verlijden van de akte. Indien de verkoper het verkochte goed na het verlijden van de akte nog verder zou blijven bewonen, zal hij zijn aansprakelijkheid als bewoner voor brand en aanverwante gevaren verzekeren bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij en hiervan het bewijs op eerste verzoek voorleggen aan de koper.

ARTIKEL 8. FISCALE BEPALINGEN

- 8.1 De onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen in verband met het verkochte onroerend goed, zullen door de koper gedragen worden te rekenen vanaf:

- ☐ het verlijden van de notariële akte;
- ☐ het ondertekenen van onderhavige overeenkomst;
- ☐ de ingenottreding ervan door de koper als die niet gelijktijdig met de akte gebeurt.

8.2 Verhaalbelastingen

- ☐ Ofwel: de verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn.
- ☐ Ofwel:
de verkoper verklaart dat er verhaalbelastingen verschuldigd zijn. De niet-vervallen annuïteiten van deze belastingen zullen verder betaald worden door de ☐ koper / ☐ verkoper.

8.3 BTW – het verkooprecht

- ☐ Verkoop onder het stelsel van BTW: de partijen verklaren dat de verkoop geschiedt onder het stelsel van BTW voor zover de daartoe vastgelegde wettelijke bepalingen zijn vervuld.

De koper verklaart bijgevolg ervan op de hoogte te zijn dat:

Mogelijkheden:

- ☐ Ofwel:
hij het verkooprecht zal verschuldigd zijn op de grondwaarde, hier door partijen pro fisco geschat op: EUR en BTW zal verschuldigd zijn op de constructiewaarde, zijnde EUR.
- ☐ Ofwel:
hij BTW zal verschuldigd zijn op zowel de constructiewaarde als de grondwaarde van het bijhorende terrein, zijnde EUR in totaal.

Mogelijkheden:

- ☐ Ofwel:
De verkoper verklaart als professioneel van rechtswege BTW-belastingplichtige te zijn onder het BTW-nummer
- ☐ Ofwel:
De verkoper verklaart toevallige BTW-verkoper te zijn en de daartoe vereiste verklaring te hebben afgelegd op het BTW-controlekantoor.
- ☐ Verkoop met het verkooprecht: de verkoop geschiedt volledig onder het stelsel van het verkooprecht.

Tijdelijk gunsttarief van 6 % BTW voor levering van woning na afbraak en heropbouw :

De programmawet van 20 december 2020 voorziet in artikel 15 § 3 met ingang van 1 januari 2021 als tijdelijke maatregel tot en met 31 december 2022 een gunsttarief van 6% BTW voor de levering van een heropgebouwde woning en het bijhorend terrein aan een particulier door een vastgoedpromotor indien het project vanaf de afbraak tot de levering van de woning door dezelfde belastingplichtige wordt uitgevoerd. Deze maatregel werd bij KB van 27 maart 2022 voor een jaar verlengd tot en met 31 december 2023.

☐ Partijen bevestigen van dit gunsttarief te kunnen genieten door te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- de opeisbaarheid van de BTW op de levering moet zich voordoen tussen 1 januari 2021 en 31 december 2023
- de woning is op het Belgisch grondgebied gelegen
 - de koper zal de woning als enige eigen woning aanwenden vanaf de eerste ingebruikneming. Hij moet er zonder uitstel zijn domicilie nemen, alsook deze domicilie vervolgens gedurende minstens 5 jaar behouden. Bij de beoordeling of de aangekochte woning de enige woning is van de koper worden zowel de in België gelegen goederen als deze die in het buitenland zijn gelegen in rekening gebracht. Er wordt evenwel geen rekening gehouden met woningen waarvan de koper ingevolge erfenis mede-eigenaar, naakte eigenaar of vruchtgebruiker is of een andere woning die heden de eigen woning is van de koper maar die uiterlijk tegen 31 december van het jaar dat volgt op het jaar van de eerste ingebruikneming of inbezitneming van de heropgebouwde woning zal zijn verkocht
- de woning mag maximaal een totale bewoonbare oppervlakte hebben van 200m²
- de koper moet een natuurlijke persoon zijn
 - de promotor moet een verklaring indienen bij de fiscus, zoals vooropgesteld in art. 15, §3, 2^{de} lid, 2° van de programmawet van 20 december 2020. Deze moet mede worden ondertekend door de koper (of de verkrijger van het zakelijk recht). Uit de verklaring moet blijken dat aan de voorwaarden is voldaan
 - de uitgereikte facturen moeten melding maken van die elementen die de toepassing van het 6%-tarief rechtvaardigen, desgevallend middels afschrift van de door de promotor ingediende verklaring.

☐ Partijen bevestigen niet van dit gunsttarief te kunnen genieten.

8.4 Bepalingen aangaande leegstand, verwaarlozing, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

Het verkochte goed is ☐ wel/ ☐ niet opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen als bepaald in artikel 26 §1 van het Decreet van 22 december 1995.

Het verkochte goed is ☐ wel/ ☐ niet opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaald in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen.

Het verkochte goed is ☐ wel/ ☐ niet opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en woningen als bepaald in artikel 2.9. ev van de Vlaamse Codex Wonen.

Het verkochte goed is ☐ wel/ ☐ niet opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten als bepaald in artikel 3, § 1, van het decreet van 19 april 1995.

De respectievelijke heffingen voor het lopende jaar worden verrekend tussen de koper en verkoper volgens de bepalingen van het desbetreffende gemeentelijke reglement/decreet.

ARTIKEL 9. WETTELIJKE BEPALINGEN

9.1 Het bodemdecreet van 27 oktober 2006¹ (Kies A of B)

A. Op het verkochte goed werden en worden geen bodemvervuilende activiteiten uitgevoerd.

De verkoper verklaart dat op de verkochte 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.

De verkoper verklaart dat er een bodemattest werd afgeleverd door OVAM met refertenummer, omdat de grond wordt overgedragen in deze overeenkomst.

De inhoud van het attest is:

.....
.....
.....

De koper bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft gekregen en dat hij de inhoud kent.

- B. **Op het verkochte goed werden of worden bodemvervuilende activiteiten uitgevoerd.** De verkoper verklaart dat op de verkochte grond 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.

De verkoper verklaart dat er een oriënterend bodemonderzoek (OBO) werd uitgevoerd door op Dat was nodig omdat de grond wordt overgedragen in deze overeenkomst.

Beschrijvend bodemonderzoek (Kies B1 of B2):

B1 Er moet geen beschrijvend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Dat blijkt uit het bodemattest

-
- 1 Opgelet: de vastgoedmakelaar is verplicht het bodemattest op te vragen en de inhoud ervan op te nemen in de onderhandse verkoopsovereenkomst. Een overdracht van een risicoground die niet volgens de wettelijke regels gebeurde, is niet tegenstelbaar aan OVAM. In dergelijk geval kan OVAM de overdrager, die de grond onwettig heeft overgedragen, verplichten om alsnog een oriënterend bodemonderzoek, een beschrijvend

bodemonderzoek, een bodemsanering en eventuele nazorgactiviteiten uit te voeren op de reeds overgedragen risicoground (voor het aandeel bodemverontreiniging dat naar alle redelijkheid al aanwezig was vóór de overdracht van de risicoground).

dat door OVAM voor deze overeenkomst werd afgeleverd op

De inhoud van het attest is:
.....

De koper bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft gekregen en dat hij de inhoud kende vóór het sluiten van deze overeenkomst.

B2 Er moet een beschrijvend bodemonderzoek worden uitgevoerd voordat de grond kan worden overgedragen.

Het beschrijvend bodemonderzoek werd uitgevoerd door en het verslag werd op bezorgd aan OVAM.

De conclusie van het beschrijvend bodemonderzoek is (**Kies B2.X of B2.Y**)

B2.X Er moet geen bodemsaneringsproject worden opgesteld.

Dat blijkt uit het bodemattest dat door OVAM voor deze overeenkomst werd afgeleverd op

.....
De inhoud van het attest is:

.....
De koper bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft gekregen en dat hij de inhoud kende vóór het sluiten van deze overeenkomst.

B2.Y De saneringsnormen zijn overschreden of de bodemverontreiniging is een ernstige bedreiging. De verkoper heeft:

- een bodemsaneringsproject opgesteld; Dat project is door OVAM conform verklaard.
- gegarandeerd aan OVAM dat hij zorgt voor de bodemsaneringswerken;
- een financiële waarborg gegeven als zekerheid voor de uitvoering van de werken.

Dat blijkt uit de brief van OVAM van en uit het bodemattest dat door OVAM voor deze overeenkomst werd afgeleverd op

De inhoud van het attest is:

.....
De koper bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft gekregen en dat hij de inhoud kende vóór het sluiten van deze overeenkomst.

De verkoper moet de koper niet vergoeden voor de kosten die die moet maken door grondverzet of door een andere verontreiniging, op voorwaarde dat de verkoper te goeder trouw is. Dat betekent dat hij geen informatie bewust achterhoudt voor de koper.

9.2 Vlaamse Codex Wonen

- Het verkochte goed betreft ☐ wel / ☐ niet een woning bedoeld in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.
- Het verkochte goed betreft ☐ wel / ☐ geen perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.
- Het verkochte goed betreft ☐ wel / ☐ geen woning waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.30 §2 en 5.85, §1, 2^{de} lid van de Vlaamse Codex Wonen.
- Het verkochte goed betreft ☐ wel / ☐ geen woning die is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen, of in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen of in de inventaris, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen.
- Indien het verkochte goed valt onder één of meerdere hypothesen vermeld in artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen wordt de overeenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het voorkeepsrecht door de instellingen opgelijst in artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen.

9.3 Herstelvordering (Kies A of B)

- A. Voor het verkochte goed bestaat er geen vordering of veroordeling om het in overeenstemming te brengen met de normen inzake veiligheid, gezondheid of bewoonbaarheid.
- B. Voor het verkochte goed bestaat er een vordering of veroordeling om het in overeenstemming te brengen met de normen inzake veiligheid, gezondheid of bewoonbaarheid.

Het gaat om de volgende vordering of veroordeling

.....

9.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

9.4.1 Plannen-en vergunningenregister

Keuzeclausules:

- ☐ Gemeenten met goedgekeurd plannen-en vergunningenregister
Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:
1. Voor het verkochte goed is er ☐ een / ☐ geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd;
 2. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed:
 3. Het verkochte goed:
 - ☐ maakt het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen) of er is een procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel;
 - ☐ maakt niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), of er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel.
 4. Voor het verkochte goed geldt er ☐ een / ☐ geen voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
 5. Voorschreven goed is ☐ wel / ☐ niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling. Voor het geval het verkochte goed gelegen is in een verkaveling, wordt bij huidige overeenkomst een kopie van de verkavelingsvergunning gevoegd.
 6. Het onroerend goed maakt ☐ wel / ☐ geen voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
- ☐ Gemeenten zonder goedgekeurd plannen-en vergunningenregister

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden overeenkomstig de benaming in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen de volgende vermeldingen opgenomen:

1. Voor het verkochte goed is er ☐ een / ☐ geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd;
2. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed:

.....

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van waarvan een afschrift bij huidige overeenkomst wordt gevoegd.

De koper wordt geïnformeerd dat voor bepaalde handelingen een vergunningsplicht geldt. In sommige situaties wordt de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht of een vrijstelling.

In voorkomend geval :

De koper verbindt zich tot het eerbiedigen en uitvoeren van alle verkavelingsvoorschriften zoals bepaald in de verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en de verkavelingsakte verleden voor notaris op

De koper is dienaangaande volledig gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van de verkoper.

9.4.2 Inbreuken op de wetgeving inzake ruimtelijke ordening

Keuzeclausules:

☐ Ofwel:

De verkoper verklaart dat er hem voor voorschreven onroerend goed geen stedenbouwkundige inbreuken bekend zijn.

☐ Ofwel:

De koper verklaart er van op de hoogte te zijn dat voor de opgerichte constructies niet de vereiste vergunningen verkregen worden. De koper zal de verkoper in geen enkel opzicht kunnen aanspreken in dit verband aangezien hij met kennis van zaken koopt na te zijn ingelicht over de risico's verbonden aan de aankoop van constructies die zonder vergunning zijn opgericht.

9.4.3 Rooilijn

Keuzeclausules:

☐ Ofwel:

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet getroffen is door enige rooilijn.

☐ Ofwel:

De verkoper verklaart dat het verkochte goed getroffen is met een rooilijn vastgelegd bij besluit van

9.5 Decreet Natuurbehoud

Keuzeclausules:

☐ Ofwel:

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.

☐ Ofwel:

De verkoper verklaart dat voorgeschreven goed is gelegen in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is. Huidige verkoop geschiedt bijgevolg onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het ter zake geldend wettelijk recht van voorkoop, dat door de aangestelde notaris zal dienen aangeboden te worden indien uit het RVV-themabestand blijkt dat op het onroerend goed een voorkooprecht rust en indien geen wettelijke uitzondering van toepassing is.

9.6 Bosdecreet

Keuzeclausules:

☐ Ofwel:

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

☐ Ofwel:

De verkoper verklaart dat voorschreven goed gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is. De aangestelde notaris zal bijgevolg dienen te handelen zoals het in het Bosdecreet staat bepaald.

De koper erkent door de verkoper geïnformeerd te zijn over alle verplichtingen die krachtens het Bosdecreet en uitvoeringsbesluiten op het verkochte goed rusten, meer bepaald (opsomming van de concrete verplichtingen die op het betrokken goed rusten):

.....
.....

9.7 Decreet betreffende het Onroerend Erfgoed

9.7.1 Beschermd erfgoed

Keuzeclausules:

☐ Ofwel:

De verkoper verklaart dat voorschreven goed beschermd is bij (☐ koninklijk / ☐ ministerieel) besluit van (datum) (zie <https://beschermingen.onroerenderfgoed.be>). De koper wordt gewezen op de rechtsgevolgen van deze bescherming.

☐ Ofwel:

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet beschermd is.

9.7.2 Geïnterpreteerd erfgoed

Keuzeclausules:

☐ Ofwel:

De verkoper verklaart dat voorschreven goed opgenomen is

- ☐ de landschapsatlas²;
- ☐ de inventaris van archeologische zones;

2 Ankerplaatsen aangeduid onder de oude opgeheven regelgeving worden onder de toepassing beschouwd als opgenomen in de landschapsatlas.

- ☐ de inventaris van bouwkundig erfgoed;
- ☐ de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde;
- ☐ de inventaris van historische tuinen en parken;

De koper wordt gewezen op de rechtsgevolgen van deze inventarisatie.

☐ Ofwel:

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet opgenomen is op één vermelde inventarissen.

9.8 Stookolietanks (Kies A, B of C)

A. Stookolietank aanwezig (Kies A1, A2, A3 of A4)

A1. Bovengrondse/ondergrondse stookolietank kleiner dan 5000 liter in gebruik (eerste ingebruikname vóór 1 augustus 1995)

De verkoper verklaart dat zich in het goed een bovengrondse/ondergrondse stookolietank bevindt die nog in gebruik is. De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd ☐ uitgerust ☐ nog niet werd uitgerust met een overvulbeveiliging. Een geldig conformiteitsattest zal door de verkoper overhandigd worden aan de koper bij het verlijden van de akte.

A2. Bovengrondse/ondergrondse stookolietank kleiner dan 5000 liter in gebruik (eerste ingebruikname na 1 augustus 1995)

De verkoper verklaart dat zich in het goed een bovengrondse/ondergrondse stookolietank bevindt die nog in gebruik is. De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging. De verkoper zal aan de koper bij het verlijden van de akte het certificaat van de installatie van een overvulbeveiligingen een geldig conformiteitsattest overhandigen.

A3. Bovengrondse stookolietank groter dan 5000 liter met een maximum inhoud van 20000 liter

De verkoper verklaart dat zich in het goed een bovengrondse stookolietank bevindt die nog in gebruik is. De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging. De verkoper zal aan de koper bij het verlijden van de akte het certificaat van de installatie van een overvulbeveiliging overhandigen. De verkoper verklaart dat deze stookolietank is uitgerust met een permanent lekdetectiesysteem. De verkoper verklaart dat de stookolietank in een inkuiping is geplaatst. Een geldig conformiteitsattest zal door de verkoper overhandigd worden aan de koper bij het verlijden van de akte.

A4. Ondergrondse stookolietank groter dan 5000 liter met een maximum inhoud van 20000 liter

De verkoper verklaart dat zich in het goed een ondergrondse stookolietank bevindt die nog in gebruik is. De verkoper verklaart dat het goed zich ☐ niet ☐ wel in een waterwingebied of een beschermingszone bevindt. De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging. De verkoper zal aan de koper bij het verlijden van de akte het certificaat van de installatie van een overvulbeveiliging overhandigen. De verkoper verklaart dat deze stookolietank is uitgerust met een permanent lekdetectiesysteem (indien nieuwe tank ook: een permanent lekdetectiesysteem en een kathodische bescherming) De verkoper zal aan de koper bij het verlijden van de akte het certificaat van de installatie van een permanent lekdetectiesysteem overhandigen (indien nieuwe tank ook: een permanent lekdetectiesysteem en een kathodische bescherming)

Een geldig conformiteitsattest zal door de verkoper overhandigd worden aan de koper bij het verlijden van de akte. Hieruit zal de periodieke controle blijken (en indien bestaande tank ook: het corrosiviteitonderzoek).

B. Buitengebruikstelling ondergrondse/bovengrondse stookolietank

De verkoper verklaart dat zich in het goed een stookolietank bevindt die niet meer in gebruik is. De verkoper zal hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten

verwijderen, hetzij ze vakkundig buiten gebruik te laten stellen, en zal de bewijzen hiervan overhandigen aan de koper, dit alles uiterlijk bij het verlijden van de akte.

C. Geen stookolietank

De verkoper verklaart dat zich in het goed bij zijn weten geen stookolietank bevindt. Indien naderhand zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, die niet meer in gebruik was, dan zal de verkoper hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten verwijderen, hetzij ze vakkundig te laten buiten gebruik stellen en zal de bewijzen hiervan overhandigen aan de koper.

9.9 Postinterventiedossier

Een postinterventiedossier bevat nuttige informatie over bouwwerken die zijn uitgevoerd op het verkochte goed. Partijen zijn op de hoogte van het belang van het dossier.

Kies A of B

- A. De verkoper verklaart dat er sinds 1 mei 2001 op het verkochte goed geen werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moet worden opgemaakt.
- B. De verkoper verklaart dat er na 1 mei 2001 op het verkochte goed werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moet worden opgemaakt.
De verkoper verbindt zich ertoe om het dossier aan de koper te geven ten laatste wanneer ze de notariële verkoopakte ondertekenen.

9.10 Keuring Elektrische Installaties (**Kies A, B, C of D**)

- A. Het pand, voorwerp van huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg is aangevat voor 01.10.1981 (**Kies A1 of A2**)

A1. Het proces verbaal van onderzoek van de elektrische installaties door een erkend organisme is conform de bestaande wetgeving voorhanden en dateert van: De koper verklaart dit proces-verbaal te hebben ontvangen.

A2. De verkoper verbindt er zich toe bij het verlijden van de notariële akte een proces verbaal van onderzoek van de elektrische installaties door een erkend organisme conform de bestaande wetgeving af te leveren.

- B. Het pand, voorwerp van huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg werd aangevat na 01.10.1981. De verkoper erkent uitdrukkelijk dat de keuring van de desbetreffende installatie niet ouder is dan 25 jaar. De verkoper overhandigt het keuringsverslag aan
de koper. Het verslag dateert van:

De koper verklaart dit verslag te hebben ontvangen.

- C. Het pand, voorwerp van huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg werd aangevat na 01.10.1981. De keuring van de desbetreffende installatie is ouder dan 25 jaar. (**Kies C1 of C2**)

C1. De verkoper heeft een herkeuring laten uitvoeren conform de bestaande wetgeving. De verkoper overhandigt het herkeuringsverslag aan de koper. Het verslag dateert van: De koper verklaart dit verslag te hebben ontvangen.

C2. De verkoper verbindt er zich toe bij het verlijden van de notariële akte een herkeuringsverslag van de elektrische installaties door een erkend organisme conform de bestaande wetgeving af te leveren.

De koper koopt het onroerend goed en de elektrische installaties in de staat waarop ze zich bij ondertekening van de verkoopovereenkomst bevinden. De eventuele aanpassingswerken die aan de elektrische installaties zouden moeten worden uitgevoerd om deze installaties conform te maken aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) zullen worden uitgevoerd door de koper op zijn kosten. In het geval van een nog uit te voeren controlebezoek volgend op een negatief proces-verbaal, vestigt de verkoper reeds de aandacht van de koper op zijn verplichting schriftelijk zijn identiteit en de datum van de akte mee te delen aan het bevoegd organisme dat de keuring van de elektrische installatie heeft uitgevoerd.

D. Er geldt een vrijstelling

Koper en verkoper komen overeen om de elektrische installatie niet te laten keuren, omdat de koper ☐ het gebouw zal afbreken.

☐ de elektrische installatie volledig zal vernieuwen

De koper heeft 2 verplichtingen:

- 1) De administratie op de hoogte brengen van de afbraak of vernieuwing (Algemene Directie Energie – Afdeling infrastructuur);
- 2) Een conformiteitsonderzoek van de nieuwe installatie laten uitvoeren door een erkende dienst vóór de indienststelling

9.11 Energieprestatiecertificaat (Kies A of B)

A. De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met code (certificaatnummer) opgesteld op³ met als ☐ energiescore / ☐ label daterend van uiterlijk 1 januari 2019.

Een kopie van het certificaat werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen. Het origineel zal aan de koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

De koper bevestigt dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige overeenkomst te sluiten.

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

3 Het energieprestatiecertificaat is geldig gedurende een periode van 10 jaar.
energieprestatiecertificaat.

B. De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, niet over een
Energieprestatiecertificaat gelet op het feit dat dit gebouw op het moment van tekoopstelling
en op het moment van ondertekening van onderhavige overeenkomst ongeschikt of
onbewoonbaar is. De koper erkent en bevestigt deze situatie.

9.12 Waterbeleid

Voor het onroerend goed geeft het overstromingsrapport⁴ volgende scores⁵:

P score (overstromingskans voor het perceel) :

G score (overstromingskans voor het gebouw) :

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

Het overstromingsrapport en indien van toepassing het overstromingsattest wordt gevoegd bij deze
verkoopovereenkomst.

Het onroerend goed is gelegen in:

- | | |
|---------------------------------------|--|
| ▪ Een afgebakend overstromingsgebied: | ☐ geheel / ☐ gedeeltelijk / ☐
neen |
| ▪ Een afgebakende oeverzone: | ☐ geheel / ☐ gedeeltelijk / ☐
neen |
| ▪ Een risicozone voor overstromingen: | ☐ geheel / ☐ gedeeltelijk / ☐
neen |

Het onroerend goed is gelegen in:

- | | |
|----------------------------------|--|
| ▪ een signaalgebied ⁶ | ☐ ja / ☐ neen |
| ▪ met bouwvrije opgave | ☐ geheel / ☐ gedeeltelijk / ☐
neen |

Voor de impact van de aanduiding als signaalgebied wordt doorverwezen naar de informatie, ter
beschikking gesteld door de Vlaamse overheid. De vastgoedmakelaar kan hierover geen verdere

toelichting en/of advies verstrekken. Door ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst bevestigen koper en verkoper dat hen hierover geen advies werd verleend.

4. www.waterinfo.be/informatieplicht

5. Dit overstromingsrapport geeft de overstromingsgevoeligheid weer van het onroerend goed op basis van 3 kaarten.

Hierdoor kunnen geïnteresseerden meer informatie opvragen over de bron van overstromingen, namelijk:

- Pluviale overstromingen: overstromingen door intense neerslag, zoals tijdens zeer zwaar onweer of wolkbreuken.
- Fluviale overstromingen: grote rivieroverstromingen
- Kustoverstromingen: overstromingen als gevolg van storm op zee

6. <http://geoloket.vmm.be/bekkenwerking/map.phtml?config=signaal&resetsession=Y>

9.13 Rookdetectoren

De verkoper verklaart ☐ dat het goed uitgerust werd met een branddetector volgens de geldende regelgeving ☐ dat het goed niet uitgerust werd met een branddetector volgens de geldende regelgeving in welk geval de koper zelf moet zorgen voor de branddetector(en), ter volledige vrijwaring van de verkoper.

9.14 Renovatieverplichtingen

Het goed is een residentieel gebouw / residentiële gebouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat indien de akte na 1 januari 2023 wordt getekend, het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen⁷.

Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C, vanaf 2035 tot label B en vanaf 2040 tot label A.

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 vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar <https://www.vlaanderen.be/een-woningkopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023> of een energiedeskundige.

De verkoper verklaart dat er ☐ geen ☐ een termijn lopende is voor de renovatieplicht. Dit impliceert dat de renovatieplicht overgaat op de koper bij het verlijden van de authentieke akte.

9.15 Asbestattest (kies A of B)

A. De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een asbestattest:

- met unieke code: ...

..... ▪ opgesteld op:
.....

- samenvattende conclusie:

☐ het gebouw is asbestveilig ☐ het gebouw is niet asbestveilig

- Tijdens de inspectie geïdentificeerd :

..... ▪ Hoe zorgt u voor een
asbestveilige eigendom ?

Een kopie van het asbestattest werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen. Het origineel zal aan de koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

B. De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, niet over een asbestattest gelet op het feit dat :

☐ dit gebouw dateert van na bouwjaar 2000

☐ de verkoopovereenkomst dateert van vóór 23 november 2022

De koper erkent en bevestigt deze situatie.

7 Deze informatieplicht geldt alleen indien de authentieke akte verleden wordt vanaf 1 januari 2023.

ARTIKEL 10. KOSTEN

De rechten, kosten, erelonen en belastingen (daarin inbegrepen deze op de toegevoegde waarde) betreffende de verkoopakte vallen ten laste van de koper.

Komen echter ten laste van de verkoper de kosten van levering van het goed. Het betreft onder meer de kosten en vergoedingen (aan de notaris of vastgoedmakelaar verschuldigd) die uit de volgende formaliteiten voortvloeien voor zover een wettelijke of reglementaire bepaling, of onderhavige overeenkomst de verwezenlijking ervan aan de verkoper oplegt in het kader van de verkoop:

- verkaveling, verdeling, basisakte en, in het kader van voormelde verrichtingen, de plannen, afpalingen en metingen;
- bodemattesten, bodemonderzoek en grondzuivering;
- attest van controle van de mazouttank;

- attest van controle van de elektrische installatie;
- energieprestatiecertificaat;
- stedenbouwkundige inlichtingen;
- kadastrale stukken;
- handlichtingen;
- inlichtingenbrieven van de syndicus voorafgaande de verkoop;
- samenstelling van het PID;
- kopie van de eigendomstitel, basis-, verkavelings-, verdelingsakte.
- asbestattest

Zijn tevens ten laste van de verkoper, de kosten van vastgoedmakelaar, publiciteit en volmacht (met uitzondering van de aanvullende overschrijvingskosten) als hij erom verzoekt.

In afwijking met wat voorafgaat, zal de koper eveneens volgende kosten dragen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ARTIKEL 11. NOTARISKEUZE

11.1 Behoorlijk ingelicht nopens het recht om, zonder bijkomende kosten, hun respectievelijke notaris aan te duiden – voor zover hun keuze gemaakt werd binnen acht dagen na datum van heden – hebben ondergetekenden te dien einde volgende notaris aangeduid:

- voor de verkoper: notaris

..... ▪ voor de koper: notaris

.....

11.2 De partijen verbinden zich er toe om voor het verlijden van de akte voor de instrumenterende notaris op zijn voorstel te verschijnen en dit uiterlijk op

De partijen werden uitdrukkelijk op de hoogte gesteld van de verplichting van registratie en van de betaling van het verkooprecht binnen de vier maanden na de ondertekening van huidige verkoopovereenkomst of na vervulling van de opschortende voorwaarden.

- 11.3 Partijen machtigen de instrumenterende notaris om een ontwerp van de akte en de afrekening aan de vastgoedmakelaar te zenden, en om hem voorafgaandelijk op de hoogte te brengen van de afspraak voor het verlijden van de akte, zodat hij tijdig het saldo van het voorschot aan de notaris kan overmaken.

ARTIKEL 12. PRIJS

- 12.1 Onderhavige verkoop is gedaan en aanvaard tegen de prijs van: [voluit en in cijfers]

.....
.....
..... EUR.

- 12.2 Partijen worden gewezen op de wetgeving ter bestrijding van de witwas d.d. 18 september 2017, hetwelk in artikel 66, § 2 het volgende verplicht stelt: de prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van overschrijving of cheque.

- 12.3 Bij het tekenen van deze overeenkomst wordt er door de koper een bedrag betaald van

..... EUR (☐ met een cheque met nummer ten belope van
..... EUR van rekeningnummer bij de bankinstelling op naam
van en/of ☐ via overschrijving ten belope van EUR van de rekening
..... bij de bankinstelling op naam van)⁸

Dit bedrag:

Keuzeclausule

- ☐ Ofwel: geldt als voorschot en zal door de vastgoedmakelaar door wie huidige overeenkomst tot stand is gekomen:

- ☐ Ofwel:

worden geplaatst op zijn derdenrekening: uiterlijk tot datum van het verlijden van de notariële akte, zijnde de uiterste datum waartegen hij het saldo van het voorschot en de hierop intussen verworven interest, zal overmaken aan de instrumenterende notaris.

- ☐ Ofwel:

worden overgemaakt aan de instrumenterende notaris, met als opdracht dit bedrag te consigneren en dit geconsigneerde bedrag, verhoogd met de intussen verworven interest, uiterlijk bij het verlijden van de akte over te maken aan de verkoper. Het rekeningnummer van de notaris is:

De verkoper geeft de vastgoedmakelaar ☐ wel / ☐ niet de toestemming om het hem toekomende commissieloon en kosten af te nemen van het voorschot dat hem werd overhandigd. Na voorafname van het hem toekomende commissieloon en kosten zal het saldo bestemd worden als hiervoor in dit artikel beschreven.

- 8 De verkoopovereenkomst moet het of de nummer(s) van de financiële rekeningen vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgemaakt, evenals de identiteit van de houders van die rekeningen.

☐ Ofwel: geldt als waarborg voor de goede uitvoering van de verbintenissen van de koper. Partijen zijn evenwel overeengekomen dat dit bedrag mag worden aangerekend op de prijs, en dus geldt als voorschot vanwege de koper, voor zover en op het ogenblik waarop de authentieke akte vaststellende de verkoop wordt verleden. Indien de eventuele opschortende voorwaarden in onderhavige overeenkomst zich niet tijdig realiseren, dan wordt dit bedrag teruggegeven aan de koper. De intresten die werden verworven op dit bedrag komen steeds toe aan de partij aan wie dit bedrag uiteindelijk wordt betaald. Het bedrag zal door de vastgoedmakelaar door wie huidige overeenkomst tot stand is gekomen:

☐ ofwel: worden geplaatst op zijn derdenrekening: (op naam van de koper) uiterlijk tot datum van het verlijden van de notariële akte, zijnde de uiterste datum waartegen hij de waarborg en de hierop intussen verworven interest, zal overmaken aan de instrumenterende notaris.

☐ ofwel: worden overgemaakt aan de instrumenterende notaris, met als opdracht dit bedrag te consigneren en dit geconsigneerde bedrag, verhoogd met de intussen verworven interest, uiterlijk bij het verlijden van de akte over te maken aan de verkoper. Het rekeningnummer van de notaris is:

De verkoper geeft de vastgoedmakelaar ☐ wel / ☐ niet de toestemming om het hem toekomende commissieloon en kosten af te laten houden door de notaris van voormeld bedrag op het ogenblik dat de waarborg als voorschot geldt, zijnde op het ogenblik van het verlijden van de notariële akte. Na voorafname van het hem toekomende commissieloon en kosten zal het saldo bestemd worden als in dit artikel beschreven.

- 12.4 Het saldo van de koopsom, hetzij EUR is betaalbaar uiterlijk bij het verlijden van de akte.

De betaling van het saldo zal gebeuren ☐ met een cheque of meerdere cheques

.....
.....

of ☐ via overschrijving van de rekening bij de bankinstelling op naam van of

☐ via een nog te verkrijgen krediet.

- 12.5** De koper en verkoper verklaren geïnformeerd te zijn over de draagwijdte van artikel 2.9.3.0.1., § 2 Vlaamse Codex Fiscaliteit dat stelt : “De belastbare grondslag mag in geen geval lager zijn dan de verkoopwaarde van de overgedragen onroerende goederen”, inzonderheid met betrekking tot de grenswaarde van 220.000€ of 240.000€ die is verbonden aan de mogelijke toepassing van de rechtenvermindering binnen het Vlaams verkooprecht. Ingeval van prijsbewimpeling of doelbewuste tekortschatting kan VLABEL steeds art. 2.9.3.0.1, §2 VCF invoeren. Als de verkoopprijs manifest lager is dan de verkoopwaarde kan de Vlaamse fiscus op basis van die bepaling overgaan tot een raming van de verkoopwaarde, om die dan vervolgens aan te wenden als belastbare basis voor de berekening van het verkooprecht.

ARTIKEL 13. VASTGOEDMAKELAAR

- 13.1** De verkoper geeft hierbij aan de instrumenterende notaris de opdracht om het eventueel nog verschuldigd saldo van het commissieloon en kosten van de vastgoedmakelaar uit te betalen, via afhouding op de verkoopprijs.
- 13.2** De vastgoedmakelaar heeft geen mandaat om de overeenkomst namens de verkoper te ondertekenen. De koper erkent hiervan kennis genomen te hebben.

ARTIKEL 14. SANCTIES

- 14.1** In geval van vertraging in de betaling zal er door de koper van rechtswege en zonder ingebrekestelling te rekenen vanaf het opeisbaar zijn van de betaling, een nalatigheidinterest verschuldigd zijn gelijk aan 8 % per jaar op het verschuldigd gebleven bedrag.
- 14.2** Indien de authentieke akte door de fout van één der partijen niet verleden kan worden, dan zal de andere partij de keuze hebben, nadat een door haar aan de in gebreke blijvende partij bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot verrichte aanmaning 15 dagen zonder gevolg is gebleven,
- ofwel de ontbinding van de verkoop te vorderen, in welk geval door de nalatige partij een schadevergoeding gelijk aan 10 % van de koopsom zal verschuldigd zijn ten titel van forfaitaire schadevergoeding;
 - ofwel de gedwongen uitvoering van de verkoop na te streven;

Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen in beide hiervoor gestelde hypothesen, zullen ten laste komen van de in gebreke blijvende partij.

ARTIKEL 15. KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op hun bovenvermeld adres en, indien deze niet in België gelegen zijn, op het kantoor van de door hen aangewezen notaris.

ARTIKEL 16. GESCHILLEN

Ingeval van geschil zijn de rechtbanken bevoegd van het arrondissement van het verkochte goed. Deze overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht.

FACULTATIEVE BEPALINGEN (TE SCHRAPPEN INDIEN NIET VAN TOEPASSING)

ARTIKEL 1. VERZEKERINGSCLAUSULE : OPTIONELE POLIS

Dit artikel is enkel van toepassing indien deze verzekering expliciet wordt onderschreven bij Concordia en indien hiervoor een premie wordt betaald. De verzekeringsmaatschappij bezorgt dan een uniek toetredingsnummer.

De partijen erkennen dat de vastgoedmakelaar die de verkoopovereenkomst heeft opgesteld en waarvan de naam erin voorkomt, hen op de hoogte gebracht heeft van een ongevalverzekering onderschreven door de CIB Vlaanderen en waarvan de hoofdkenmerken hierna hernomen worden:

- de verzekering is kosteloos voor de koper;
- verzekerd risico : overlijden door ongeval;
- verzekerde personen : kopers natuurlijke personen;
- verzekerd kapitaal : het saldo van het aandeel van de overleden koper(s) in de verkoopprijs (verkoopprijs onder aftrek van het te betalen voorschot en/of waarborg) tot beloop van maximum
90 % van de verkoopprijs, vermeerderd met de kosten, rechten en erelonen van de overdracht;
- absolute beperking van 250 000 € / 300.000 € / 500.000 € (schrapping in functie van uw keuze) onafgezien van het aantal afgesloten verkoopovereenkomsten en het aantal kopers;
- duur van de dekking : vanaf het ondertekenen van de verkoopovereenkomst tot aan de ondertekening van de authentieke akte van aankoop, met een maximum duur van 123 dagen na ondertekening van de verkoopovereenkomst of de verwezenlijking van de opschortende voorwaarden die in de verkoopovereenkomst zouden voorkomen. Indien het overlijden zich voordoet in deze periode moet de authentieke akte verleden worden binnen de vier maanden die volgen op het overlijden.
- deze termijn wordt verlengd tot zes maanden indien er als gevolg van een overlijden door ongeval van een van de kopers minderjarige kinderen betrokken zijn bij de verkoop;
- de waarborgen van polis zullen slechts van toepassing zijn indien de zes volgende voorwaarden vervuld zijn:
 1. de verkoopovereenkomst moet opgesteld zijn op hoofding van de vastgoedmakelaar of zijn stempel dragen;

2. de verkoopovereenkomst moet door de partijen gedagtekend en ondertekend zijn;
3. de verkoopovereenkomst moet in de betaling van een voorschot en/of waarborg voorzien van minimaal € 2 500. De betaling ervan dient te gebeuren binnen de 10 werkdagen na het sluiten van de overeenkomst;
4. de verkoopovereenkomst dient voorzien van het daarvoor aan de vastgoedbemiddelaar uniek toegekende toetredingsnummer ... (E-ticket).
5. ingeval een beroep wordt gedaan op de waarborg dienen de originele documenten voorgelegd aan de verzekeraar;
6. het overlijden moet door een ongeval veroorzaakt worden. Onder ongeval begrijpen we een plotse en onvrijwillige gebeurtenis, uitwendig aan het menselijk lichaam van de verzekerde.

De geldende algemene voorwaarden zijn beschikbaar op eenvoudig verzoek, gericht aan de NV Concordia (vastgoedmakelaar@concordia.be).

ARTIKEL 2. CLAUSULE VAN OPSCHORTENDE VOORWAARDE : FINANCIERING

Deze overeenkomst wordt wel ☐ /niet ☐ gesloten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een lening/kredietopening van EUR tegen het gebruikelijke marktpercentage.

Indien de opschortende voorwaarde niet kan worden vervuld, verbindt de koper er zich toe binnen een termijn van dagen te rekenen vanaf de dagtekening van de overeenkomst per aangetekend schrijven (postdatum geldt als bewijs) melding te maken van het niet kunnen vervullen van de opschortende voorwaarde, zo niet wordt de verkoop als definitief beschouwd en zal de onderhavige overeenkomst overgemaakt worden aan de aangestelde notarissen, teneinde de notariële akte te verlijden. Indien de koper geen hypothecaire lening verkrijgt, zal hij in voormeld schrijven het bewijs moeten voorleggen van minstens twee financiële instellingen dat geen hypothecaire lening kan worden verkregen.

De koper zal er zich van weerhouden met een derde een overeenkomst te sluiten waarin met deze derde wordt overeengekomen dat de opschortende voorwaarde niet werd vervuld zodat er geen verkoop tot stand is gekomen en elke partij zijn vrijheid bekommt.

ARTIKEL 3. CLAUSULE VAN AANWAS

Deze overeenkomst wordt ☐ wel / ☐ niet gesloten met onderstaande clausule van aanwas.

De kopers verklaren ten opzichte van de verkoper, die daarvan akte neemt, dat de aankoop wat hen betreft geschiedt met een beding van aanwas. Bij overlijden van de eerststervende van de eigenaars zal zijn aandeel in het onroerend goed aangroeien bij dat van de overlevende, zonder dat deze laatste iets verschuldigd is aan de erfgenamen van de eerststervende. Aldus staat ieder van de kopers zijn aandeel af aan de andere, onder opschortende voorwaarde van zijn vooroverlijden. Als

tegenprestatie voor deze afstand verkrijgt degene die afstaat een gelijke kans om het aandeel van de andere te verwerven indien hij langer leeft.

De aanwas zal gebeuren ten voordele van iedere overlevende voor [aandeel vermelden] met ingang op datum van het overlijden van de eerststervende doch zonder terugwerkende kracht en zonder dat het verdeelrecht verschuldigd is (artikel 2.10.1.0.4 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit).

Deze aanwas zal zich uitstrekken over alle gebouwen, verbeteringen of wijzigingen die aan het onroerend goed zouden aangebracht zijn. Bijgevolg zullen de erfgenamen van de eerststervende geen enkel verhaal kunnen uitoefenen tegen de langstlevende uit hoofde van de kostprijs van de bouwwerken, verbeteringen of wijzigingen die door de eerststervende zouden zijn betaald. De bedragen die uit hoofde van dergelijke werken nog zouden zijn verschuldigd bij het overlijden van de eerststervende, zullen evenwel uitsluitend ten laste zijn van degene die de eigendom verwerft.

Om de uitvoering van het beding van aanwas te verzekeren zullen de partijen hun aandeel in het onroerend goed, voorwerp van deze overeenkomst op geen enkele wijze mogen afstaan, hetzij kosteloos hetzij ten bezwarende titel, noch met enig zakelijk recht bezwaren, tenzij met uitdrukkelijke toestemming van de andere.

ARTIKEL 4. CLAUSULE HOUDENDE BESCHERMING VAN DE VERKOPER BIJ GENOT VOORAFGAANDE AAN DE AKTE EN VOLLEDIGE BETALING

Deze overeenkomst wordt ☐ wel / ☐ niet gesloten met onderstaande clausule houdende bescherming van de verkoper bij genot voorafgaande aan de akte en volledige betaling.

Niettegenstaande de eigendom van het onroerend goed slechts overgaat bij het verlijden van de akte, wordt de koper het recht toegekend het onroerend goed in gebruik te nemen vanaf de ondertekening van deze overeenkomst.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat dit gebruik een gedoogzaamheid betreft tot aan het verlijden van de akte en de volledige betaling van de koopprijs.

De koper verbindt zich ertoe aan het onroerend goed geen enkele welkdanige verandering of wijziging aan te brengen tot aan het verlijden van de authentieke akte.

Indien de authentieke akte door de schuld van de koper niet of niet tijdig kan verleden worden en de koopprijs niet volledig betaald wordt, zal de koper met ingang van heden een bezettingsvergoeding betalen ten bedrage van EUR per maand, elke begonnen maand als een volledige maand tellend.

De koper verbindt zich er in ieder geval toe vanaf heden het onroerend goed op behoorlijke wijze te laten verzekeren voor brand, storm en andere risico's.

ARTIKEL 5. ZONNEPANELEN – GROENE STROOMCERTIFICATEN

Het fotovoltaïsch systeem, bestaande uit zonnepanelen, het montagesysteem, de spanningsomvormers, de leidingen, het schakel- en meetbord en het monitoring systeem, evenals alle andere hiermee verband houdende zaken aangebracht in en op de woning:

- ☐ Maken integraal deel uit van onderhavige verkoop en zijn in de prijs inbegrepen. De groenestroomcertificaten die door de VREG, de Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt, worden toegekend, zullen toekomen aan de koper. De koper neemt de overeenkomst over die door de verkopers met de netwerkbeheerder werd afgesloten en wordt dienaangaande gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van de verkoper. Derhalve zal de koper het recht hebben om de groenestroomcertificaten te innen bij de netwerkbeheerder. Elke gerealiseerde 1000 Kwh vóór het verlijden van de authentieke akte komt toe aan de verkoper. Elke begonnen 1000 Kwh op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte komt toe aan de koper.
- ☐ Zijn niet inbegrepen in huidige verkoop. De verkoper verbindt zich ertoe om de zonnepanelen en de (eventueel) bijhorende constructies en installaties vakkundig te (laten) verwijderen vóór de datum van ingenottreding.

ARTIKEL 6. UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING

Het hierna vermelde uitdrukkelijk ontbindend beding is ☐ wel / ☐ niet van toepassing.

Indien de fout van de koper bestaat uit het niet-tijdig betalen van (het deel van) de koopprijs, opeisbaar bij het verlijden van de authentieke akte, dan heeft de verkoper een derde keuzerecht bovenop hetgeen vermeld is in het artikel “Sancties” van de algemene voorwaarden van deze overeenkomst. Als de koper nalaat om binnen de twintig dagen na de neerlegging ter post van de aangetekende ingebrekestelling aan zijn adres, zijn betalingsverbintenis uit te voeren, dan heeft de verkoper het recht om de overeenkomst als van rechtswege ontbonden te beschouwen (dus zonder voorafgaande rechterlijke appreciatie). Partijen komen overeen dat de koper in dat geval een schadevergoeding verschuldigd is die forfaitair wordt vastgesteld op 10 % van de koopprijs. Indien de verkoper aldus op deze schadevergoeding aanspraak maakt, zijn partijen op onherroepelijke wijze overeengekomen dat het door de koper betaalde voorschot/waarborg bij voorrang bestemd wordt ter aanzuivering van deze schadevergoeding en bijgevolg aan de verkoper toekomt.

Met de aangetekende ingebrekestelling geeft de verkoper eveneens kennis aan de koper dat hij de overeenkomst, bij het uitblijven van betaling van de koopprijs binnen de termijn van 20 dagen na ingebrekestelling, als ontbonden beschouwt⁹.

Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen zullen ten laste komen van de koper.

ARTIKEL 7. LOGIESDECREET (DECREET VAN 5 FEBRUARI 2016 HOUDENDE HET TOERISTISCHE LOGIES, ZOALS GEWIJZIGD DOOR HET DECREET VAN 10 MAART 2017)

Mocht de koper de intentie hebben om het onroerend goed aan te bieden voor toeristische verhuur, wordt hij geïnformeerd over de bepalingen van het vermelde logiesdecreet. In het kader van vermeld decreet bevestigt de verkoper dat er:

- ☐ nog geen brandveiligheidsattest werd afgeleverd. De koper verklaart op de hoogte zijn van de noodzakelijkheid van een dergelijk attest vooraleer tot toeristische verhuur zoals bedoeld door vermeld decreet te kunnen overgaan.
- ☐ een brandveiligheidsattest type A / B / C werd afgeleverd door Vincotte / Brandweerzone op (geldig tot). Een kopie van het attest werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen.

In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het brandveiligheidsattest, of mocht blijken dat er geen (verlenging van) brandveiligheidsattest type A kan bekomen worden.

9 Bij toepassing van het uitdrukkelijk ontbindend beding blijft het verkooprecht verschuldigd op de aanvankelijke koopovereenkomst. De fiscus beschouwt deze operatie als een overdracht en een wederoverdracht die dus tweemaal belast wordt. Omwille van deze fiscale reden kan het aangewezen zijn om eerder de gerechtelijke ontbinding van het compromis na te streven of een minnelijke ontbinding conform de toepasselijke wettelijke bepaling .

Opgemaakt in exemplaren [*zoveel originelen als er partijen zijn met een onderscheiden belang*] te op Iedere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen:

De verkoper

#SIG01_100_200#

De koper

#SIG02_100_200#

#SIG03_100_200#

#SIG04_100_200#

#SIG05_100_200#

#SIG06_100_200#

#SIG07_100_200#

#SIG08_100_200#

#SIG09_100_200#

#SIG10_100_200#

#SIG11_100_200#

#SIG12_100_200#

VERKLARENDE NOTA BIJ HET VERKOOPRECHT IN HET VLAAMS GEWEST	
Omschrijving	Voorwaarden/opmerkingen
HET VERKOOPRECHT	
Bij de aankoop van een onroerend goed dat geen enige en eigen gezinswoning is, bedraagt het te betalen verkooprecht 12% (uitzondering : natuurgebied en landbouwgrond blijft 10%)	

▪ Bij de aankoop van een enige en eigen gezinswoning kan van een verminderd verkooprecht van 3% genoten worden.	1. De geheelheid van de eigendom wordt verworven; 2. het moet gaan om een zuivere aankoop; 3. de koper moet alleen of samen met de andere kopers de geheelheid van de gezinswoning in volle eigendom verwerven; 4. de koper mag op de datum van de authentieke akte niet voor het geheel (volle) eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond. Indien er verschillende kopers zijn, mogen ze op datum van de authentieke akte niet gezamenlijk voor de geheelheid volle eigenaars zijn van een andere woning of bouwgrond; Uitzondering: Een koper die eigenaar is van een andere woning of bouwgrond kan desondanks genieten van het tarief van 3% indien hij zich ertoe verbindt om dit onroerend goed uiterlijk twee jaar na de datum van de authentieke akte volledig en ten bezwarende titel te vervreemden en aantoonst dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de verkrijging tegen het verlaagde tarief. 5. Inschrijving nemen in het bevolkingsregister/vreemdelingenregister op het adres van de aangekochte woning binnen 3 jaar na datum van de authentieke akte. 6. Partijen verklaren dat de voorwaarden van het verminderd verkooprecht vervuld zijn en vragen de toepassing ervan (naargelang de situatie, in of onderaan de akte of het geschrift te vermelden. Om te genieten van het gunsttarief van 1% moet de koper aan de hierboven beschreven voorwaarden, die gekoppeld zijn aan het tarief van 3%, voldoen. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden.
▪ Bij aankoop van een voorlopig of definitief beschermd monument kan de koper, mits hij aan de voorwaarden voldoet, genieten van een tarief van 6% of zelfs van 1% indien de koper het monument zal bestemmen tot gezinswoning.	1. De gezinswoning moet een beschermd monument betreffen waarvoor een beheersplan werd opgemaakt of zal worden opgemaakt. 2. Minstens het genoten fiscale voordeel van 5% (t.o.v. het 6%-tarief) moet tijdig geïnvesteerd worden in de beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten noodzakelijk voor het behoud of de herwaardering van de erfgoedkenmerken en – elementen van het beschermde monument, zoals omschreven in het beheersplan. De koper mag de woning niet vervreemden zolang de investeringen niet zijn uitgevoerd. 3. Partijen verklaren dat de voorwaarden van het

■ Bij aankoop van een gezinswoning kan een tarief van 1% genoten worden (tot 5%) wanneer de verkrijger de woning ingrijpend energetisch zal renoveren of een gedeeltelijke herbouw of een herbouw zal uitvoeren binnen een termijn van 6 jaar na de aankoop. Bij aankoop van een woning met oog op afsluiten van een huurovereenkomst met een erkend sociaal verhuurkantoor voor minimum 9 jaar binnen 3 jaar kan de koper genieten van een tarief van 7%. ■	verminderd verkooprecht vervuld zijn en vragen de toepassing ervan, in of onderaan de akte of het geschrift te vermelden. meeneembaarheid. tarief van 1% kan niet gecombineerd worden met voorwaarden: 1. nieten van het gunsttarief van 1% moet de koper :rboven beschreven voorwaarden, die gekoppeld at tarief van 3%, voldoen. Daarnaast gelden de 2. De koper moet zich binnen de 6 jaar na het verlijden van de authentieke akte inschrijven in het bevolkings- of vreemdelingenregister op het adres van het aangekochte goed. 3. De woning moet het voorwerp uitmaken van a/ een Ingrijpende Energetische Renovatie b/ een gedeeltelijke herbouw c/ een herbouw. De koper moet binnen de 6 jaar na de datum van de authentieke aankoopakte een EPB-aangifte laten indienen waaruit blijkt dat de werken Ingrijpende Energetische Renovatiewerken zijn (IER) of een sloop/heropbouw. Partijen verklaren dat de voorwaarden van het verminderd verkooprecht vervuld zijn en vragen de toepassing ervan, in of onderaan de akte of het geschrift te vermelden. 4.
RECHTENVERMINDERING	
Als de aankoopprijs van de enige en eigen gezinswoning 220.000 € (240.000 € voor de centrumsteden en de Vlaamse rand rond Brussel) niet overschrijdt, is er bijkomend een rechtenvermindering van 2.800 € (indien de koper voldoet aan de voorwaarden van verlaagd verkooprecht van 3%) Als de aankoopprijs van de enige en eigen gezinswoning die men energetisch gaat renoveren 220.000 € (240.000 € voor de centrumsteden en de Vlaamse rand rond Brussel) niet overschrijdt, bedraagt de rechtenvermindering 960 € (indien de koper voldoet aan de voorwaarden van verlaagd verkooprecht van 1 %)	
MEENEEMBAARHEID	

▪	
TERUGGAVE	
Art. 3.6.0.0.6, §2 VCF: In geval van wederverkoop van een onroerend goed, door de verkoper of zijn rechtsvoorgangers verkregen bij een akte waarop het bij artikel 2.9.4.1.1. VCF vastgestelde recht (10% of 12%) is voldaan, wordt drie vijfde van dat recht aan de wederverkoper teruggegeven indien de wederverkoop bij authentieke akte vastgesteld is binnen twee jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging (of binnen de twee jaar na de vervulling van de voorwaarde indien de verkrijging of wederverkoop heeft plaatsgehad onder een opschortende voorwaarde).	▪ De teruggave is niet van toepassing op het recht dat betrekking heeft op het gedeelte van de prijs en de lasten van de verkrijging, dat hoger is dan de heffingsgrondslag van de akte van wederverkoop. ▪ In geval van gedeeltelijke wederverkoop wordt in het verzoek tot teruggave het deel van de aanschaffingsprijs dat betrekking heeft op het wederverkochte gedeelte nader aangegeven onder controle van het bestuur. ▪ Het verzoek tot teruggave kan worden gedaan onderaan de akte, ondertekend door de wederverkoper en de instrumenterende notaris. Dit verzoek moet een afschrift van het registratierechts van de authentieke akte van verkrijging bevatten, alsook de naam van de begunstigde van de teruggave en, in

	voorkomend geval, het rekeningnummer waarop het bedrag van de terug te geven rechten moeten worden gestort.
--	---



Dit contract is opgesteld door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw met medewerking van de Vlaamse Raad van het Notariaat. Deze tekst is eigendom van het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

De partijen worden uitdrukkelijk verzocht het ingevulde contract zorgvuldig te lezen alvorens het te ondertekenen. CIB Vlaanderen vzw, het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw en de Vlaamse Raad van het Notariaat wijzen elke aansprakelijkheid af in verband met het gebruik van dit contract door de partijen. Dit contract is bestemd voor het persoonlijk gebruik van de contracterende partijen en hun vastgoedmakelaar en is niet bestemd voor verspreiding aan derden. Uitgave 1 januari 2023 die alle vorige vervangt.

Bemiddelend		vastgoedmakelaar:		 LOGO VASTGOED- MAKELAAR
.....		BIV-Nr.:		
Kantoor:				
.....				
Straat:	Nr.:	Bus:	Stad:	
.....		Postcode:		
.....				
BA en borgstelling: NV AXA BELGIUM (polisnr. 730.390.160)				

ONDERHANDSE VERKOOPOVEREENKOMST

Tussen de partijen:

[indien natuurlijk persoon:]

Dhr./Mevr.

Naam: Voornaam:

wonende te: geboren te:

..... op: burgerlijke staat:

.....

[indien vennootschap:]

Onderneming: met ondernemingsnummer: met

zetel te:

Hier vertegenwoordigd door:

Dhr./Mevr.

Naam: Voornaam:

..... wonende te:

in hoedanigheid van:

Handelend in de hoedanigheid van:

☐ eigenaar(s)

☐ lasthebber(s)

☐ zich sterk makend voor [aanduiding van diegene voor wie men sterk maakt]; de
verbintenis dient bekrachtigd te worden binnen [aanduiding termijn].

Contactgegevens: e-mail: Telefoonnummer:

Hierna genoemd: “de verkoper(s)”

En

[indien natuurlijk persoon:]

Dhr./Mevr.

Naam: Voornaam:

wonende te: geboren te:

..... op: burgerlijke staat:

.....

[indien vennootschap:]

Onderneming: met ondernemingsnummer:

met zetel te:

Hier vertegenwoordigd door:

Dhr./Mevr.

Naam: Voornaam:

..... wonende te:

in hoedanigheid van:

De verkoper verkoopt hierbij aan de koper, die aanvaardt ☐ voor zichzelf / ☐ voor een vennootschap in oprichting onder de vermoedelijke naam
..... / ☐ met de mogelijkheid om command te benoemen / ☐ onder toepassing van het beding van aanwas vermeld in de
overeenkomst / ☐ in navolgende verhouding:

Contactgegevens: e-mail: Telefoonnummer:

Hierna genoemd: “de koper(s)”

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

Wordt het volgende overeengekomen:

VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst heeft betrekking op het volgende onroerend goed:

Adres

Straat: Nr: Bus

Postcode: Stad:

Land:

- Aard:
- Kadastrale afdeling:
- Kadastrale sectie:
- Kadastraal nummer:
- Oppervlakte:

Het (niet-geïndexeerd)kadastraal inkomen ☐ bedraagt EUR / ☐ is niet gekend / ☐ is niet vastgesteld.

Mee-verkochte roerende goederen:

Keuzeclausule:

☐ Ofwel:

In huidige verkoop zijn geen roerende goederen begrepen. De verkoper zal dan ook alle roerende goederen verwijderen uit het verkochte goed voor het verlijden van de akte, zo niet zal de koper, hetzij deze zonder vergoeding behouden, hetzij het recht hebben de roerende goederen in het verkochte goed te laten verwijderen op kosten van de verkoper.

☐ Ofwel:

In huidige verkoop zijn de roerende goederen begrepen vermeld op de door beide partijen voor akkoord ondertekende lijst in bijlage. De prijs van deze goederen is begrepen in de hierna vermelde totale koopsom en de waarde ervan wordt pro fisco geschat op EUR.

De roerende goederen worden verkocht in de staat waarin deze zich op heden bevinden, zonder enige vrijwaring vanwege de verkoper voor welke gebreken dan ook, zowel zichtbare als nietzichtbare.

[Eventueel bij verkoop door één echtgenoot of wettelijk samenwonende partner van de gezinswoning]

Overeenkomstig artikel 215 van het Burgerlijk wetboek is het verkochte goed beschermd als gezinswoning, bijgevolg:

- ☐ heeft de heer/mevrouw ☐ echtgeno(o)t(e) ☐ wettelijke samenwonende partner van voormelde verkoper, zijn/haar akkoord gegeven omtrent de huidige verkoop bij onderhandse verklaring van ;
- ☐ komt de heer/mevrouw ☐ echtgeno(o)t(e) / ☐ wettelijke samenwonende partner van voormelde verkoper, hier tussen om zijn/haar akkoord omtrent de huidige verkoop te geven.

ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. HYPOTHECAIRE TOESTAND

Het goed wordt verkocht onder de opschortende voorwaarde dat het bij het verlijden van de authentieke verkoopakte vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, hypotheken, hypothecaire volmachten of andere belemmeringen, alsmede van alle opnames in het pandregister betreffende de ingelaste meubilaire goederen, of goederen die onroerend door bestemming geworden zijn, kan worden overgedragen. De verkoper verklaart dat er geen procedure hangende is aangaande faillissement of collectieve schuldenregeling of een gerechtelijke reorganisatie van bedrijven, noch dat er enig beslag is op voorschreven eigendom. Als gevolg van de mogelijkheid om de uitvoering van werken te waarborgen door middel van een pand of van een eigendomsvoorbehoud, verklaart de verkoper dat alle door hem als bouwheer uitgevoerde werken (onroerend door incorporatie of door bestemming) in het verkochte goed betaald werden, en dat er bovendien geen enkele schuld ten overstaan van een bouwonderneming of een vakman open staat, die in het pandregister zou kunnen vermeld worden.

ARTIKEL 2. STAAT

Het goed wordt verkocht:

- in de huidige staat en zonder waarborg van maat of oppervlakte ; elk verschil in meer of min, zelfs indien het meer dan 1/20 bedraagt, zal ten bate of ten schade komen van de koper, zonder wijziging van de prijs;
- met alle zichtbare en verborgen gebreken, zowel van de constructies, de grond, als de ondergrond; de koper bevestigt het verkochte goed te hebben bezocht, de staat ervan voldoende te kennen en er geen nadere beschrijving van te verlangen. Voor zover de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect nog niet verstreken is bij het verlijden van de akte, gaan de rechten ter zake over op de koper;
- zonder waarborg van juistheid van de kadastrale aanduidingen, die louter ten informatieve titel gegeven worden. Enige onnauwkeurigheid of onjuistheid kan geen verhaal doen ontstaan.

ARTIKEL 3. LASTEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN GEMEENSCHAPPEN

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en niet-zichtbare erfdienstbaarheden en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en zelf er ook geen te hebben gevestigd, ter uitzondering van diegene eventueel hierna vermeld:

.....

ARTIKEL 4. OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT

- 4.1** De verkoper verklaart dat hij de effectieve eigenaar is van voorschreven onroerend goed en dat hij de vereiste bevoegdheid heeft om erover te beschikken en dat er geen overdrachtsbeperkingen gelden in zijnen hoofde.
- 4.2** De verkoop is gesloten door het ondertekenen van onderhavige overeenkomst, onder voorbehoud van eventueel hierna vermelde opschortende voorwaarde(n). De koper bekommt het eigendomsrecht bij het verlijden van de notariële akte. Hij zal er op hetzelfde ogenblik het genot en het vrij gebruik van verkrijgen, behoudens hierna anders vermeld.
- 4.3** De verkoop omvat niet de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters.

ARTIKEL 5. VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT – RECHT VAN WEDERINKOOP Kies A of B

- C.** De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed geen voorkooprecht, geen voorkeurrecht en geen recht van wederinkoop bestaat.

D. De verkoper verklaart dat voor het verkochte goed een voorkooprecht/een voorkeurrecht/een recht van wederinkoop bestaat: ...

.....

De verkoop wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de persoon met het voorkooprecht/het voorkeurrecht/het recht van wederinkoop dat recht niet uitoefent.

De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed geen andere voorkooprechten, voorkeurrechten of rechten van wederinkoop bestaan.

ARTIKEL 6.

GENOT

6.1 De verkoper verklaart dat het verkochte goed ☐ verhuurd / ☐ niet verhuurd / ☐ gedeeltelijk verhuurd is. De koper bevestigt in geval van verhuring of gedeeltelijke verhuring een kopie te hebben ontvangen van de huurovereenkomst en op de hoogte te zijn van de verhuurmodaliteiten zoals bedongen in de huurovereenkomst.

6.2 Op het goed bevinden zich publiciteitspanelen:

☐ Ja. In de overeenkomst betreffende de publiciteitspanelen is een voorkooprecht met betrekking tot het goed opgenomen? ☐ ja / ☐ neen.

☐ Neen

6.3 Mocht het verkochte goed geheel of gedeeltelijk verhuurd zijn, wordt de koper gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper aangaande de bedoelde huur te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de akte en treedt de koper in het genot ervan door het opstrijken van de huurgelden te rekenen vanaf hetzelfde moment. De huurprijs voor de maand waarin de akte zal worden verleden, zal pro rata temporis tussen partijen worden afgerekend bij het verlijden van de akte. De verkoper verbindt er zich toe zijn medewerking te verlenen om na het verlijden van de verkoopakte, de huurwaarborg in hoofdsom en interest over te dragen aan de koper.

6.4 Mocht het goed geheel of gedeeltelijk verhuurd zijn, zal de koper het vrij gebruik ervan bekomen, na beëindiging van de bestaande huur op eigen risico en zonder enige vrijwaring vanwege de verkoper, en overeenkomstig de rechten en opzeggingsmogelijkheden die de wet en de huurovereenkomst hem ter zake bieden.

6.5 In de periode tussen de ondertekening van onderhavige verkoopovereenkomst en het verlijden van de authentieke akte, verbindt de verkoper zich ertoe geen nieuwe huurovereenkomst af te sluiten, noch de lopende huurovereenkomsten te verlengen, noch de woonvoorwaarden te wijzigen zonder de schriftelijke instemming van de koper. Bij miskenning van deze bepaling zal de koper de keuze hebben om lastens de verkoper ofwel

de ontbinding van de verkoopovereenkomst te vorderen met schadeloosstelling, ofwel enkel de vergoeding van de schade die hieruit voor hem ontstaat. De instemming van de koper is niet vereist voor het toestaan van een tijdelijk gebruiksrecht dat ten laatste bij de ondertekening van de authentieke akte afloopt. In voorkomend geval zal de verkoper erop toezien dat de gebruiker van het goed een polis brand en aanverwante risico's van het type "bewoner" onderschrijft.

- 6.6 Tussen partijen is overeengekomen dat de verkoper het verkochte goed nog uiterlijk tot blijft bewonen, ☐ zonder bewoningsvergoeding / ☐ met een bewoningsvergoeding van EUR per maand, elke begonnen maand volledig verschuldigd zijnde. Dit is geen huur maar een voorwaarde van de verkoop.

Mocht het verkochte goed niet uiterlijk op deze datum ter vrije beschikking staan van de koper, zal deze laatste het recht hebben de verkoper op basis van de grosse van de verkoopakte op gedwongen wijze te laten uitzetten.

De verkoper verbindt er zich toe voor de resterende duur van zijn genot en gebruik het eigendom behoorlijk te onderhouden "als een voorzichtig en redelijk persoon" en alle vereiste herstellingen, zoals die ingevolge artikel 3.153 en 3.154 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van de vruchtgebruiker gelegd worden, uit te voeren. Bovendien blijft de verkoper tot zolang alle kosten dragen verbonden aan het genot en de beschikking over het eigendom.

De verkoper zal zorgen dat het goed verwarmd blijft, zodat de mogelijke vriestemperaturen geen schade kunnen berokkenen aan het goed.

- 6.7 De verkoper verklaart dat hem ☐ geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend ☐ een onteigeningsbesluit werd betekend. De verkoper verklaart eveneens dat hij ☐ geen kennis heeft van enige ondergrondse inneming ☐ kennis heeft van een ondergrondse inneming betreffende het goed, voorwerp van huidige verkoping.
- 6.8 De verkoper verklaart dat er ☐ geen ☐ hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het onroerend goed voorhanden zijn.

ARTIKEL 7. BRANDVERZEKERING

De verkoper verklaart dat het verkochte goed door hem voldoende verzekerd is tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende gevaren. Hij verbindt er zich toe deze verzekering aan te houden tot en met de dag van het verlijden van de akte. Indien de verkoper het verkochte goed na het verlijden van de akte nog verder zou blijven bewonen, zal hij zijn aansprakelijkheid als bewoner voor brand en aanverwante gevaren verzekeren bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij en hiervan het bewijs op eerste verzoek voorleggen aan de koper.

ARTIKEL 8. FISCALE BEPALINGEN

- 8.1 De onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen in verband met het verkochte onroerend goed, zullen door de koper gedragen worden te rekenen vanaf:

- ☐ het verlijden van de notariële akte;
- ☐ het ondertekenen van onderhavige overeenkomst;
- ☐ de ingenottreding ervan door de koper als die niet gelijktijdig met de akte gebeurt.

8.2 Verhaalbelastingen

- ☐ Ofwel: de verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn.
- ☐ Ofwel:
de verkoper verklaart dat er verhaalbelastingen verschuldigd zijn. De niet-vervallen annuïteiten van deze belastingen zullen verder betaald worden door de ☐ koper / ☐ verkoper.

8.3 BTW – het verkooprecht

- ☐ Verkoop onder het stelsel van BTW: de partijen verklaren dat de verkoop geschiedt onder het stelsel van BTW voor zover de daartoe vastgelegde wettelijke bepalingen zijn vervuld.

De koper verklaart bijgevolg ervan op de hoogte te zijn dat:

Mogelijkheden:

- ☐ Ofwel:
hij het verkooprecht zal verschuldigd zijn op de grondwaarde, hier door partijen pro fisco geschat op: EUR en BTW zal verschuldigd zijn op de constructiewaarde, zijnde EUR.
- ☐ Ofwel:
hij BTW zal verschuldigd zijn op zowel de constructiewaarde als de grondwaarde van het bijhorende terrein, zijnde EUR in totaal.

Mogelijkheden:

- ☐ Ofwel:
De verkoper verklaart als professioneel van rechtswege BTW-belastingplichtige te zijn onder het BTW-nummer
- ☐ Ofwel:
De verkoper verklaart toevallige BTW-verkoper te zijn en de daartoe vereiste verklaring te hebben afgelegd op het BTW-controlekantoor.
- ☐ Verkoop met het verkooprecht: de verkoop geschiedt volledig onder het stelsel van het verkooprecht.

Tijdelijk gunsttarief van 6 % BTW voor levering van woning na afbraak en heropbouw :

De programmawet van 20 december 2020 voorziet in artikel 15 § 3 met ingang van 1 januari 2021 als tijdelijke maatregel tot en met 31 december 2022 een gunsttarief van 6% BTW voor de levering van een heropgebouwde woning en het bijhorend terrein aan een particulier door een vastgoedpromotor indien het project vanaf de afbraak tot de levering van de woning door dezelfde belastingplichtige wordt uitgevoerd. Deze maatregel werd bij KB van 27 maart 2022 voor een jaar verlengd tot en met 31 december 2023.

☐ Partijen bevestigen van dit gunsttarief te kunnen genieten door te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- de opeisbaarheid van de BTW op de levering moet zich voordoen tussen 1 januari 2021 en 31 december 2023
- de woning is op het Belgisch grondgebied gelegen
 - de koper zal de woning als enige eigen woning aanwenden vanaf de eerste ingebruikneming. Hij moet er zonder uitstel zijn domicilie nemen, alsook deze domicilie vervolgens gedurende minstens 5 jaar behouden. Bij de beoordeling of de aangekochte woning de enige woning is van de koper worden zowel de in België gelegen goederen als deze die in het buitenland zijn gelegen in rekening gebracht. Er wordt evenwel geen rekening gehouden met woningen waarvan de koper ingevolge erfenis mede-eigenaar, naakte eigenaar of vruchtgebruiker is of een andere woning die heden de eigen woning is van de koper maar die uiterlijk tegen 31 december van het jaar dat volgt op het jaar van de eerste ingebruikneming of inbezitneming van de heropgebouwde woning zal zijn verkocht
- de woning mag maximaal een totale bewoonbare oppervlakte hebben van 200m²
- de koper moet een natuurlijke persoon zijn
 - de promotor moet een verklaring indienen bij de fiscus, zoals vooropgesteld in art. 15, §3, 2^{de} lid, 2° van de programmawet van 20 december 2020. Deze moet mede worden ondertekend door de koper (of de verkrijger van het zakelijk recht). Uit de verklaring moet blijken dat aan de voorwaarden is voldaan
 - de uitgereikte facturen moeten melding maken van die elementen die de toepassing van het 6%-tarief rechtvaardigen, desgevallend middels afschrift van de door de promotor ingediende verklaring.

☐ Partijen bevestigen niet van dit gunsttarief te kunnen genieten.

8.4 Bepalingen aangaande leegstand, verwaarlozing, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

Het verkochte goed is ☐ wel/ ☐ niet opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen als bepaald in artikel 26 §1 van het Decreet van 22 december 1995.

Het verkochte goed is ☐ wel/ ☐ niet opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaald in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen.

Het verkochte goed is ☐ wel/ ☐ niet opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en woningen als bepaald in artikel 2.9. ev van de Vlaamse Codex Wonen.

Het verkochte goed is ☐ wel/ ☐ niet opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten als bepaald in artikel 3, § 1, van het decreet van 19 april 1995.

De respectievelijke heffingen voor het lopende jaar worden verrekend tussen de koper en verkoper volgens de bepalingen van het desbetreffende gemeentelijke reglement/decreet.

ARTIKEL 9. WETTELIJKE BEPALINGEN

9.1 Het bodemdecreet van 27 oktober 2006¹ (Kies A of B)

C. Op het verkochte goed werden en worden geen bodemvervuilende activiteiten uitgevoerd.

De verkoper verklaart dat op de verkochte 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.

De verkoper verklaart dat er een bodemattest werd afgeleverd door OVAM met refertenummer, omdat de grond wordt overgedragen in deze overeenkomst.

De inhoud van het attest is:

.....
.....
.....

De koper bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft gekregen en dat hij de inhoud kent.

- D. **Op het verkochte goed werden of worden bodemvervuilende activiteiten uitgevoerd.** De verkoper verklaart dat op de verkochte grond 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.

De verkoper verklaart dat er een oriënterend bodemonderzoek (OBO) werd uitgevoerd door op Dat was nodig omdat de grond wordt overgedragen in deze overeenkomst.

Beschrijvend bodemonderzoek (Kies B1 of B2):

B1 Er moet geen beschrijvend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Dat blijkt uit het bodemattest

-
- 1 Opgelet: de vastgoedmakelaar is verplicht het bodemattest op te vragen en de inhoud ervan op te nemen in de onderhandse verkoopsovereenkomst. Een overdracht van een risicoground die niet volgens de wettelijke regels gebeurde, is niet tegenstelbaar aan OVAM. In dergelijk geval kan OVAM de overdrager, die de grond onwettig heeft overgedragen, verplichten om alsnog een oriënterend bodemonderzoek, een beschrijvend

bodemonderzoek, een bodemsanering en eventuele nazorgactiviteiten uit te voeren op de reeds overgedragen risicoground (voor het aandeel bodemverontreiniging dat naar alle redelijkheid al aanwezig was vóór de overdracht van de risicoground).

dat door OVAM voor deze overeenkomst werd afgeleverd op

De inhoud van het attest is:
.....

De koper bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft gekregen en dat hij de inhoud kende vóór het sluiten van deze overeenkomst.

B2 Er moet een beschrijvend bodemonderzoek worden uitgevoerd voordat de grond kan worden overgedragen.

Het beschrijvend bodemonderzoek werd uitgevoerd door en het verslag werd op bezorgd aan OVAM.

De conclusie van het beschrijvend bodemonderzoek is (**Kies B2.X of B2.Y**)

B2.X Er moet geen bodemsaneringsproject worden opgesteld.

Dat blijkt uit het bodemattest dat door OVAM voor deze overeenkomst werd afgeleverd op

.....
De inhoud van het attest is:

.....
De koper bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft gekregen en dat hij de inhoud kende vóór het sluiten van deze overeenkomst.

B2.Y De saneringsnormen zijn overschreden of de bodemverontreiniging is een ernstige bedreiging. De verkoper heeft:

- een bodemsaneringsproject opgesteld; Dat project is door OVAM conform verklaard.
- gegarandeerd aan OVAM dat hij zorgt voor de bodemsaneringswerken;
- een financiële waarborg gegeven als zekerheid voor de uitvoering van de werken.

Dat blijkt uit de brief van OVAM van en uit het bodemattest dat door OVAM voor deze overeenkomst werd afgeleverd op

De inhoud van het attest is:

.....
De koper bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft gekregen en dat hij de inhoud kende vóór het sluiten van deze overeenkomst.

De verkoper moet de koper niet vergoeden voor de kosten die die moet maken door grondverzet of door een andere verontreiniging, op voorwaarde dat de verkoper te goeder trouw is. Dat betekent dat hij geen informatie bewust achterhoudt voor de koper.

9.2 Vlaamse Codex Wonen

- Het verkochte goed betreft ☐ wel / ☐ niet een woning bedoeld in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.
- Het verkochte goed betreft ☐ wel / ☐ geen perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.
- Het verkochte goed betreft ☐ wel / ☐ geen woning waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.30 §2 en 5.85, §1, 2^{de} lid van de Vlaamse Codex Wonen.
- Het verkochte goed betreft ☐ wel / ☐ geen woning die is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen, of in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen of in de inventaris, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen.
- Indien het verkochte goed valt onder één of meerdere hypothesen vermeld in artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen wordt de overeenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het voorkeepsrecht door de instellingen opgelijst in artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen.

9.3 Herstelvordering (Kies A of B)

C. Voor het verkochte goed bestaat er geen vordering of veroordeling om het in overeenstemming te brengen met de normen inzake veiligheid, gezondheid of bewoonbaarheid.

D. Voor het verkochte goed bestaat er een vordering of veroordeling om het in overeenstemming te brengen met de normen inzake veiligheid, gezondheid of bewoonbaarheid.

Het gaat om de volgende vordering of veroordeling

.....

9.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

9.4.1 Plannen-en vergunningenregister

Keuzeclausules:

☐ Gemeenten met goedgekeurd plannen-en vergunningenregister

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

7. Voor het verkochte goed is er ☐ een / ☐ geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd;

8. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed:

9. Het verkochte goed:

☐ maakt het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen) of er is een procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel;

☐ maakt niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), of er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel.

10. Voor het verkochte goed geldt er ☐ een / ☐ geen voorkeurecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

11. Voorschreven goed is ☐ wel / ☐ niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling. Voor het geval het verkochte goed gelegen is in een verkaveling, wordt bij huidige overeenkomst een kopie van de verkavelingsvergunning gevoegd.

12. Het onroerend goed maakt ☐ wel / ☐ geen voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

☐ Gemeenten zonder goedgekeurd plannen-en vergunningenregister

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden overeenkomstig de benaming in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen de volgende vermeldingen opgenomen:

3. Voor het verkochte goed is er ☐ een / ☐ geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd;
4. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed:
.....

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van waarvan een afschrift bij huidige overeenkomst wordt gevoegd.

De koper wordt geïnformeerd dat voor bepaalde handelingen een vergunningsplicht geldt. In sommige situaties wordt de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht of een vrijstelling.

In voorkomend geval :

De koper verbindt zich tot het eerbiedigen en uitvoeren van alle verkavelingsvoorschriften zoals bepaald in de verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en de verkavelingsakte verleden voor notaris op

De koper is dienaangaande volledig gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van de verkoper.

9.4.2 Inbreuken op de wetgeving inzake ruimtelijke ordening

Keuzeclausules:

☐ Ofwel:

De verkoper verklaart dat er hem voor voorschreven onroerend goed geen stedenbouwkundige inbreuken bekend zijn.

☐ Ofwel:

De koper verklaart er van op de hoogte te zijn dat voor de opgerichte constructies niet de vereiste vergunningen verkregen worden. De koper zal de verkoper in geen enkel opzicht kunnen aanspreken in dit verband aangezien hij met kennis van zaken koopt na te zijn ingelicht over de risico's verbonden aan de aankoop van constructies die zonder vergunning zijn opgericht.

9.4.3 Rooilijn

Keuzeclausules:

☐ Ofwel:

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet getroffen is door enige rooilijn.

☐ Ofwel:

De verkoper verklaart dat het verkochte goed getroffen is met een rooilijn vastgelegd bij besluit van

9.5 Decreet Natuurbehoud

Keuzeclausules:

☐ Ofwel:

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.

☐ Ofwel:

De verkoper verklaart dat voorgeschreven goed is gelegen in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is. Huidige verkoop geschiedt bijgevolg onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het ter zake geldend wettelijk recht van voorkoop, dat door de aangestelde notaris zal dienen aangeboden te worden indien uit het RVV-themabestand blijkt dat op het onroerend goed een voorkooprecht rust en indien geen wettelijke uitzondering van toepassing is.

9.6 Bosdecreet

Keuzeclausules:

☐ Ofwel:

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

☐ Ofwel:

De verkoper verklaart dat voorschreven goed gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is. De aangestelde notaris zal bijgevolg dienen te handelen zoals het in het Bosdecreet staat bepaald.

De koper erkent door de verkoper geïnformeerd te zijn over alle verplichtingen die krachtens het Bosdecreet en uitvoeringsbesluiten op het verkochte goed rusten, meer bepaald (opsomming van de concrete verplichtingen die op het betrokken goed rusten):

.....
.....

9.7 Decreet betreffende het Onroerend Erfgoed

9.7.1 Beschermd erfgoed

Keuzeclausules:

☐ Ofwel:

De verkoper verklaart dat voorschreven goed beschermd is bij (☐ koninklijk / ☐ ministerieel) besluit van (datum) (zie <https://beschermingen.onroerenderfgoed.be>). De koper wordt gewezen op de rechtsgevolgen van deze bescherming.

☐ Ofwel:

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet beschermd is.

9.7.2 Geïnteriseerd erfgoed

Keuzeclausules:

☐ Ofwel:

De verkoper verklaart dat voorschreven goed opgenomen is

- ☐ de landschapsatlas²;
- ☐ de inventaris van archeologische zones;

2 Ankerplaatsen aangeduid onder de oude opgeheven regelgeving worden onder de toepassing beschouwd als opgenomen in de landschapsatlas.

- ☐ de inventaris van bouwkundig erfgoed;
- ☐ de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde;
- ☐ de inventaris van historische tuinen en parken;

De koper wordt gewezen op de rechtsgevolgen van deze inventarisatie.

☐ Ofwel:

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet opgenomen is op één vermelde inventarissen.

9.8 Stookolietanks (Kies A, B of C)

A. Stookolietank aanwezig (Kies A1, A2, A3 of A4)

A1. Bovengrondse/ondergrondse stookolietank kleiner dan 5000 liter in gebruik (eerste ingebruikname vóór 1 augustus 1995)

De verkoper verklaart dat zich in het goed een bovengrondse/ondergrondse stookolietank bevindt die nog in gebruik is. De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd ☐ uitgerust ☐ nog niet werd uitgerust met een overvulbeveiliging. Een geldig conformiteitsattest zal door de verkoper overhandigd worden aan de koper bij het verlijden van de akte.

A2. Bovengrondse/ondergrondse stookolietank kleiner dan 5000 liter in gebruik (eerste ingebruikname na 1 augustus 1995)

De verkoper verklaart dat zich in het goed een bovengrondse/ondergrondse stookolietank bevindt die nog in gebruik is. De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging. De verkoper zal aan de koper bij het verlijden van de akte het certificaat van de installatie van een overvulbeveiligingen een geldig conformiteitsattest overhandigen.

A3. Bovengrondse stookolietank groter dan 5000 liter met een maximum inhoud van 20000 liter

De verkoper verklaart dat zich in het goed een bovengrondse stookolietank bevindt die nog in gebruik is. De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging. De verkoper zal aan de koper bij het verlijden van de akte het certificaat van de installatie van een overvulbeveiliging overhandigen. De verkoper verklaart dat deze stookolietank is uitgerust met een permanent lekdetectiesysteem. De verkoper verklaart dat de stookolietank in een inkuiping is geplaatst. Een geldig conformiteitsattest zal door de verkoper overhandigd worden aan de koper bij het verlijden van de akte.

A4. Ondergrondse stookolietank groter dan 5000 liter met een maximum inhoud van 20000 liter

De verkoper verklaart dat zich in het goed een ondergrondse stookolietank bevindt die nog in gebruik is. De verkoper verklaart dat het goed zich ☐ niet ☐ wel in een waterwingebied of een beschermingszone bevindt. De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging. De verkoper zal aan de koper bij het verlijden van de akte het certificaat van de installatie van een overvulbeveiliging overhandigen. De verkoper verklaart dat deze stookolietank is uitgerust met een permanent lekdetectiesysteem (indien nieuwe tank ook: een permanent lekdetectiesysteem en een kathodische bescherming) De verkoper zal aan de koper bij het verlijden van de akte het certificaat van de installatie van een permanent lekdetectiesysteem overhandigen (indien nieuwe tank ook: een permanent lekdetectiesysteem en een kathodische bescherming)

Een geldig conformiteitsattest zal door de verkoper overhandigd worden aan de koper bij het verlijden van de akte. Hieruit zal de periodieke controle blijken (en indien bestaande tank ook: het corrosiviteitonderzoek).

D. Buitengebruikstelling ondergrondse/bovengrondse stookolietank

De verkoper verklaart dat zich in het goed een stookolietank bevindt die niet meer in gebruik is. De verkoper zal hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten

verwijderen, hetzij ze vakkundig buiten gebruik te laten stellen, en zal de bewijzen hiervan overhandigen aan de koper, dit alles uiterlijk bij het verlijden van de akte.

E. Geen stookolietank

De verkoper verklaart dat zich in het goed bij zijn weten geen stookolietank bevindt. Indien naderhand zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, die niet meer in gebruik was, dan zal de verkoper hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten verwijderen, hetzij ze vakkundig te laten buiten gebruik stellen en zal de bewijzen hiervan overhandigen aan de koper.

9.9 Postinterventiedossier

Een postinterventiedossier bevat nuttige informatie over bouwwerken die zijn uitgevoerd op het verkochte goed. Partijen zijn op de hoogte van het belang van het dossier.

Kies A of B

- C. De verkoper verklaart dat er sinds 1 mei 2001 op het verkochte goed geen werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moet worden opgemaakt.
- D. De verkoper verklaart dat er na 1 mei 2001 op het verkochte goed werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moet worden opgemaakt.
De verkoper verbindt zich ertoe om het dossier aan de koper te geven ten laatste wanneer ze de notariële verkoopakte ondertekenen.

9.10 Keuring Elektrische Installaties (**Kies A, B, C of D**)

- E. Het pand, voorwerp van huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg is aangevat voor 01.10.1981 (**Kies A1 of A2**)

A1. Het proces verbaal van onderzoek van de elektrische installaties door een erkend organisme is conform de bestaande wetgeving voorhanden en dateert van: De koper verklaart dit proces-verbaal te hebben ontvangen.

A2. De verkoper verbindt er zich toe bij het verlijden van de notariële akte een proces verbaal van onderzoek van de elektrische installaties door een erkend organisme conform de bestaande wetgeving af te leveren.

- F. Het pand, voorwerp van huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg werd aangevat na 01.10.1981. De verkoper erkent uitdrukkelijk dat de keuring van de desbetreffende installatie niet ouder is dan 25 jaar. De verkoper overhandigt het keuringsverslag aan
de koper. Het verslag dateert van:

De koper verklaart dit verslag te hebben ontvangen.

- G. Het pand, voorwerp van huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg werd aangevat na 01.10.1981. De keuring van de desbetreffende installatie is ouder dan 25 jaar. (**Kies C1 of C2**)

C1. De verkoper heeft een herkeuring laten uitvoeren conform de bestaande wetgeving. De verkoper overhandigt het herkeuringsverslag aan de koper. Het verslag dateert van: De koper verklaart dit verslag te hebben ontvangen.

C2. De verkoper verbindt er zich toe bij het verlijden van de notariële akte een herkeuringsverslag van de elektrische installaties door een erkend organisme conform de bestaande wetgeving af te leveren.

De koper koopt het onroerend goed en de elektrische installaties in de staat waarop ze zich bij ondertekening van de verkoopovereenkomst bevinden. De eventuele aanpassingswerken die aan de elektrische installaties zouden moeten worden uitgevoerd om deze installaties conform te maken aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) zullen worden uitgevoerd door de koper op zijn kosten. In het geval van een nog uit te voeren controlebezoek volgend op een negatief proces-verbaal, vestigt de verkoper reeds de aandacht van de koper op zijn verplichting schriftelijk zijn identiteit en de datum van de akte mee te delen aan het bevoegd organisme dat de keuring van de elektrische installatie heeft uitgevoerd.

H. Er geldt een vrijstelling

Koper en verkoper komen overeen om de elektrische installatie niet te laten keuren, omdat de koper ☐ het gebouw zal afbreken.

☐ de elektrische installatie volledig zal vernieuwen

De koper heeft 2 verplichtingen:

- 3) De administratie op de hoogte brengen van de afbraak of vernieuwing (Algemene Directie Energie – Afdeling infrastructuur);
- 4) Een conformiteitsonderzoek van de nieuwe installatie laten uitvoeren door een erkende dienst vóór de indienststelling

9.11 Energieprestatiecertificaat (Kies A of B)

A. De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met code (certificaatnummer) opgesteld op³ met als ☐ energiescore / ☐ label daterend van uiterlijk 1 januari 2019.

Een kopie van het certificaat werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen. Het origineel zal aan de koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

De koper bevestigt dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige overeenkomst te sluiten.

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

3 Het energieprestatiecertificaat is geldig gedurende een periode van 10 jaar.
energieprestatiecertificaat.

B. De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, niet over een
Energieprestatiecertificaat gelet op het feit dat dit gebouw op het moment van tekoopstelling
en op het moment van ondertekening van onderhavige overeenkomst ongeschikt of
onbewoonbaar is. De koper erkent en bevestigt deze situatie.

9.12 Waterbeleid

Voor het onroerend goed geeft het overstromingsrapport⁴ volgende scores⁵:

P score (overstromingskans voor het perceel) :

G score (overstromingskans voor het gebouw) :

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

Het overstromingsrapport en indien van toepassing het overstromingsattest wordt gevoegd bij deze
verkoopovereenkomst.

Het onroerend goed is gelegen in:

- Een afgebakend overstromingsgebied: ☐ geheel / ☐ gedeeltelijk / ☐
neen
- Een afgebakende oeverzone: ☐ geheel / ☐ gedeeltelijk / ☐
neen
- Een risicozone voor overstromingen: ☐ geheel / ☐ gedeeltelijk / ☐
neen

Het onroerend goed is gelegen in:

- een signaalgebied⁶ ☐ ja / ☐ neen
- met bouwvrije opgave ☐ geheel / ☐ gedeeltelijk / ☐
neen

Voor de impact van de aanduiding als signaalgebied wordt doorverwezen naar de informatie, ter
beschikking gesteld door de Vlaamse overheid. De vastgoedmakelaar kan hierover geen verdere

toelichting en/of advies verstrekken. Door ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst bevestigen koper en verkoper dat hen hierover geen advies werd verleend.

4. www.waterinfo.be/informatieplicht

5. Dit overstromingsrapport geeft de overstromingsgevoeligheid weer van het onroerend goed op basis van 3 kaarten.

Hierdoor kunnen geïnteresseerden meer informatie opvragen over de bron van overstromingen, namelijk:

- Pluviale overstromingen: overstromingen door intense neerslag, zoals tijdens zeer zwaar onweer of wolkbreuken.
- Fluviale overstromingen: grote rivieroverstromingen
- Kustoverstromingen: overstromingen als gevolg van storm op zee

6. <http://geoloket.vmm.be/bekkenwerking/map.phtml?config=signaal&resetsession=Y>

9.13 Rookdetectoren

De verkoper verklaart ☐ dat het goed uitgerust werd met een branddetector volgens de geldende regelgeving ☐ dat het goed niet uitgerust werd met een branddetector volgens de geldende regelgeving in welk geval de koper zelf moet zorgen voor de branddetector(en), ter volledige vrijwaring van de verkoper.

9.14 Renovatieverplichtingen

Het goed is een residentieel gebouw / residentiële gebouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat indien de akte na 1 januari 2023 wordt getekend, het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen⁷.

Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C, vanaf 2035 tot label B en vanaf 2040 tot label A.

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 vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar <https://www.vlaanderen.be/een-woningkopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023> of een energiedeskundige.

De verkoper verklaart dat er ☐ geen ☐ een termijn lopende is voor de renovatieplicht. Dit impliceert dat de renovatieplicht overgaat op de koper bij het verlijden van de authentieke akte.

9.15 Asbestattest (kies A of B)

C. De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een asbestattest:

- met unieke code: ...

..... ▪ opgesteld op:
.....

- samenvattende conclusie:

☐ het gebouw is asbestveilig ☐ het gebouw is niet asbestveilig

- Tijdens de inspectie geïdentificeerd :

..... ▪ Hoe zorgt u voor een
asbestveilige eigendom ?

Een kopie van het asbestattest werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen. Het origineel zal aan de koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

D. De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, niet over een asbestattest gelet op het feit dat :

☐ dit gebouw dateert van na bouwjaar 2000

☐ de verkoopovereenkomst dateert van vóór 23 november 2022

De koper erkent en bevestigt deze situatie.

7 Deze informatieplicht geldt alleen indien de authentieke akte verleden wordt vanaf 1 januari 2023.

ARTIKEL 10. KOSTEN

De rechten, kosten, erelonen en belastingen (daarin inbegrepen deze op de toegevoegde waarde) betreffende de verkoopakte vallen ten laste van de koper.

Komen echter ten laste van de verkoper de kosten van levering van het goed. Het betreft onder meer de kosten en vergoedingen (aan de notaris of vastgoedmakelaar verschuldigd) die uit de volgende formaliteiten voortvloeien voor zover een wettelijke of reglementaire bepaling, of onderhavige overeenkomst de verwezenlijking ervan aan de verkoper oplegt in het kader van de verkoop:

- verkaveling, verdeling, basisakte en, in het kader van voormelde verrichtingen, de plannen, afpalingen en metingen;
- bodemattesten, bodemonderzoek en grondzuivering;
- attest van controle van de mazouttank;

- attest van controle van de elektrische installatie;
- energieprestatiecertificaat;
- stedenbouwkundige inlichtingen;
- kadastrale stukken;
- handlichtingen;
- inlichtingenbrieven van de syndicus voorafgaande de verkoop;
- samenstelling van het PID;
- kopie van de eigendomstitel, basis-, verkavelings-, verdelingsakte.
- asbestattest

Zijn tevens ten laste van de verkoper, de kosten van vastgoedmakelaar, publiciteit en volmacht (met uitzondering van de aanvullende overschrijvingskosten) als hij erom verzoekt.

In afwijking met wat voorafgaat, zal de koper eveneens volgende kosten dragen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ARTIKEL 11. NOTARISKEUZE

11.1 Behoorlijk ingelicht nopens het recht om, zonder bijkomende kosten, hun respectievelijke notaris aan te duiden – voor zover hun keuze gemaakt werd binnen acht dagen na datum van heden – hebben ondergetekenden te dien einde volgende notaris aangeduid:

- voor de verkoper: notaris

..... ▪ voor de koper: notaris

.....

11.2 De partijen verbinden zich er toe om voor het verlijden van de akte voor de instrumenterende notaris op zijn voorstel te verschijnen en dit uiterlijk op

De partijen werden uitdrukkelijk op de hoogte gesteld van de verplichting van registratie en van de betaling van het verkooprecht binnen de vier maanden na de ondertekening van huidige verkoopovereenkomst of na vervulling van de opschortende voorwaarden.

- 11.3 Partijen machtigen de instrumenterende notaris om een ontwerp van de akte en de afrekening aan de vastgoedmakelaar te zenden, en om hem voorafgaandelijk op de hoogte te brengen van de afspraak voor het verlijden van de akte, zodat hij tijdig het saldo van het voorschot aan de notaris kan overmaken.

ARTIKEL 12. PRIJS

- 12.1 Onderhavige verkoop is gedaan en aanvaard tegen de prijs van: [voluit en in cijfers]

.....
.....
..... EUR.

- 12.2 Partijen worden gewezen op de wetgeving ter bestrijding van de witwas d.d. 18 september 2017, hetwelk in artikel 66, § 2 het volgende verplicht stelt: de prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van overschrijving of cheque.

- 12.3 Bij het tekenen van deze overeenkomst wordt er door de koper een bedrag betaald van

..... EUR (☐ met een cheque met nummer ten belope van
..... EUR van rekeningnummer bij de bankinstelling op naam
van en/of ☐ via overschrijving ten belope van EUR van de rekening
..... bij de bankinstelling op naam van)⁸

Dit bedrag:

Keuzeclausule

- ☐ Ofwel: geldt als voorschot en zal door de vastgoedmakelaar door wie huidige overeenkomst tot stand is gekomen:

- ☐ Ofwel:

worden geplaatst op zijn derdenrekening: uiterlijk tot datum van het verlijden van de notariële akte, zijnde de uiterste datum waartegen hij het saldo van het voorschot en de hierop intussen verworven interest, zal overmaken aan de instrumenterende notaris.

- ☐ Ofwel:

worden overgemaakt aan de instrumenterende notaris, met als opdracht dit bedrag te consigneren en dit geconsigneerde bedrag, verhoogd met de intussen verworven interest, uiterlijk bij het verlijden van de akte over te maken aan de verkoper. Het rekeningnummer van de notaris is:

De verkoper geeft de vastgoedmakelaar ☐ wel / ☐ niet de toestemming om het hem toekomende commissieloon en kosten af te nemen van het voorschot dat hem werd overhandigd. Na voorafname van het hem toekomende commissieloon en kosten zal het saldo bestemd worden als hiervoor in dit artikel beschreven.

- 8 De verkoopovereenkomst moet het of de nummer(s) van de financiële rekeningen vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgemaakt, evenals de identiteit van de houders van die rekeningen.

☐ Ofwel: geldt als waarborg voor de goede uitvoering van de verbintenissen van de koper. Partijen zijn evenwel overeengekomen dat dit bedrag mag worden aangerekend op de prijs, en dus geldt als voorschot vanwege de koper, voor zover en op het ogenblik waarop de authentieke akte vaststellende de verkoop wordt verleden. Indien de eventuele opschortende voorwaarden in onderhavige overeenkomst zich niet tijdig realiseren, dan wordt dit bedrag teruggegeven aan de koper. De intresten die werden verworven op dit bedrag komen steeds toe aan de partij aan wie dit bedrag uiteindelijk wordt betaald. Het bedrag zal door de vastgoedmakelaar door wie huidige overeenkomst tot stand is gekomen:

☐ ofwel: worden geplaatst op zijn derdenrekening: (op naam van de koper) uiterlijk tot datum van het verlijden van de notariële akte, zijnde de uiterste datum waartegen hij de waarborg en de hierop intussen verworven interest, zal overmaken aan de instrumenterende notaris.

☐ ofwel: worden overgemaakt aan de instrumenterende notaris, met als opdracht dit bedrag te consigneren en dit geconsigneerde bedrag, verhoogd met de intussen verworven interest, uiterlijk bij het verlijden van de akte over te maken aan de verkoper. Het rekeningnummer van de notaris is:

De verkoper geeft de vastgoedmakelaar ☐ wel / ☐ niet de toestemming om het hem toekomende commissieloon en kosten af te laten houden door de notaris van voormeld bedrag op het ogenblik dat de waarborg als voorschot geldt, zijnde op het ogenblik van het verlijden van de notariële akte. Na voorafname van het hem toekomende commissieloon en kosten zal het saldo bestemd worden als in dit artikel beschreven.

- 12.4 Het saldo van de koopsom, hetzij EUR is betaalbaar uiterlijk bij het verlijden van de akte.

De betaling van het saldo zal gebeuren ☐ met een cheque of meerdere cheques

.....
.....

of ☐ via overschrijving van de rekening bij de bankinstelling op naam van of

☐ via een nog te verkrijgen krediet.

- 12.5 De koper en verkoper verklaren geïnformeerd te zijn over de draagwijdte van artikel 2.9.3.0.1., § 2 Vlaamse Codex Fiscaliteit dat stelt : “De belastbare grondslag mag in geen geval lager zijn dan de verkoopwaarde van de overgedragen onroerende goederen”, inzonderheid met betrekking tot de grenswaarde van 220.000€ of 240.000€ die is verbonden aan de mogelijke toepassing van de rechtenvermindering binnen het Vlaams verkooprecht. Ingeval van prijsbewimpeling of doelbewuste tekortschatting kan VLABEL steeds art. 2.9.3.0.1, §2 VCF invoeren. Als de verkoopprijs manifest lager is dan de verkoopwaarde kan de Vlaamse fiscus op basis van die bepaling overgaan tot een raming van de verkoopwaarde, om die dan vervolgens aan te wenden als belastbare basis voor de berekening van het verkooprecht.

ARTIKEL 13. VASTGOEDMAKELAAR

- 13.1 De verkoper geeft hierbij aan de instrumenterende notaris de opdracht om het eventueel nog verschuldigd saldo van het commissieloon en kosten van de vastgoedmakelaar uit te betalen, via afhouding op de verkoopprijs.
- 13.2 De vastgoedmakelaar heeft geen mandaat om de overeenkomst namens de verkoper te ondertekenen. De koper erkent hiervan kennis genomen te hebben.

ARTIKEL 14. SANCTIES

- 14.1 In geval van vertraging in de betaling zal er door de koper van rechtswege en zonder ingebrekestelling te rekenen vanaf het opeisbaar zijn van de betaling, een nalatigheidinterest verschuldigd zijn gelijk aan 8 % per jaar op het verschuldigd gebleven bedrag.
- 14.2 Indien de authentieke akte door de fout van één der partijen niet verleden kan worden, dan zal de andere partij de keuze hebben, nadat een door haar aan de in gebreke blijvende partij bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot verrichte aanmaning 15 dagen zonder gevolg is gebleven,
- ofwel de ontbinding van de verkoop te vorderen, in welk geval door de nalatige partij een schadevergoeding gelijk aan 10 % van de koopsom zal verschuldigd zijn ten titel van forfaitaire schadevergoeding;
 - ofwel de gedwongen uitvoering van de verkoop na te streven;

Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen in beide hiervoor gestelde hypothesen, zullen ten laste komen van de in gebreke blijvende partij.

ARTIKEL 15. KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op hun bovenvermeld adres en, indien deze niet in België gelegen zijn, op het kantoor van de door hen aangewezen notaris.

ARTIKEL 16. GESCHILLEN

Ingeval van geschil zijn de rechtbanken bevoegd van het arrondissement van het verkochte goed. Deze overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht.

FACULTATIEVE BEPALINGEN (TE SCHRAPPEN INDIEN NIET VAN TOEPASSING)

ARTIKEL 1. VERZEKERINGSCLAUSULE : OPTIONELE POLIS

Dit artikel is enkel van toepassing indien deze verzekering expliciet wordt onderschreven bij Concordia en indien hiervoor een premie wordt betaald. De verzekeringsmaatschappij bezorgt dan een uniek toetredingsnummer.

De partijen erkennen dat de vastgoedmakelaar die de verkoopovereenkomst heeft opgesteld en waarvan de naam erin voorkomt, hen op de hoogte gebracht heeft van een ongevalverzekering onderschreven door de CIB Vlaanderen en waarvan de hoofdkenmerken hierna hernomen worden:

- de verzekering is kosteloos voor de koper;
- verzekerd risico : overlijden door ongeval;
- verzekerde personen : kopers natuurlijke personen;
- verzekerd kapitaal : het saldo van het aandeel van de overleden koper(s) in de verkoopprijs (verkoopprijs onder aftrek van het te betalen voorschot en/of waarborg) tot beloop van maximum
90 % van de verkoopprijs, vermeerderd met de kosten, rechten en erelonen van de overdracht;
- absolute beperking van 250 000 € / 300.000 € / 500.000 € (schrapping in functie van uw keuze) onafgezien van het aantal afgesloten verkoopovereenkomsten en het aantal kopers;
- duur van de dekking : vanaf het ondertekenen van de verkoopovereenkomst tot aan de ondertekening van de authentieke akte van aankoop, met een maximum duur van 123 dagen na ondertekening van de verkoopovereenkomst of de verwezenlijking van de opschortende voorwaarden die in de verkoopovereenkomst zouden voorkomen. Indien het overlijden zich voordoet in deze periode moet de authentieke akte verleden worden binnen de vier maanden die volgen op het overlijden.
- deze termijn wordt verlengd tot zes maanden indien er als gevolg van een overlijden door ongeval van een van de kopers minderjarige kinderen betrokken zijn bij de verkoop;
- de waarborgen van polis zullen slechts van toepassing zijn indien de zes volgende voorwaarden vervuld zijn:
 7. de verkoopovereenkomst moet opgesteld zijn op hoofding van de vastgoedmakelaar of zijn stempel dragen;

8. de verkoopovereenkomst moet door de partijen gedagtekend en ondertekend zijn;
9. de verkoopovereenkomst moet in de betaling van een voorschot en/of waarborg voorzien van minimaal € 2 500. De betaling ervan dient te gebeuren binnen de 10 werkdagen na het sluiten van de overeenkomst;
10. de verkoopovereenkomst dient voorzien van het daarvoor aan de vastgoedbemiddelaar uniek toegekende toetredingsnummer ... (E-ticket).
11. ingeval een beroep wordt gedaan op de waarborg dienen de originele documenten voorgelegd aan de verzekeraar;
12. het overlijden moet door een ongeval veroorzaakt worden. Onder ongeval begrijpen we een plotse en onvrijwillige gebeurtenis, uitwendig aan het menselijk lichaam van de verzekerde.

De geldende algemene voorwaarden zijn beschikbaar op eenvoudig verzoek, gericht aan de NV Concordia (vastgoedmakelaar@concordia.be).

ARTIKEL 2. CLAUSULE VAN OPSCHORTENDE VOORWAARDE : FINANCIERING

Deze overeenkomst wordt wel ☐ /niet ☐ gesloten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een lening/kredietopening van EUR tegen het gebruikelijke marktpercentage.

Indien de opschortende voorwaarde niet kan worden vervuld, verbindt de koper er zich toe binnen een termijn van dagen te rekenen vanaf de dagtekening van de overeenkomst per aangetekend schrijven (postdatum geldt als bewijs) melding te maken van het niet kunnen vervullen van de opschortende voorwaarde, zo niet wordt de verkoop als definitief beschouwd en zal de onderhavige overeenkomst overgemaakt worden aan de aangestelde notarissen, teneinde de notariële akte te verlijden. Indien de koper geen hypothecaire lening verkrijgt, zal hij in voormeld schrijven het bewijs moeten voorleggen van minstens twee financiële instellingen dat geen hypothecaire lening kan worden verkregen.

De koper zal er zich van weerhouden met een derde een overeenkomst te sluiten waarin met deze derde wordt overeengekomen dat de opschortende voorwaarde niet werd vervuld zodat er geen verkoop tot stand is gekomen en elke partij zijn vrijheid bekommt.

ARTIKEL 3. CLAUSULE VAN AANWAS

Deze overeenkomst wordt ☐ wel / ☐ niet gesloten met onderstaande clausule van aanwas.

De kopers verklaren ten opzichte van de verkoper, die daarvan akte neemt, dat de aankoop wat hen betreft geschiedt met een beding van aanwas. Bij overlijden van de eerststervende van de eigenaars zal zijn aandeel in het onroerend goed aangroeien bij dat van de overlevende, zonder dat deze laatste iets verschuldigd is aan de erfgenamen van de eerststervende. Aldus staat ieder van de kopers zijn aandeel af aan de andere, onder opschortende voorwaarde van zijn vooroverlijden. Als

tegenprestatie voor deze afstand verkrijgt degene die afstaat een gelijke kans om het aandeel van de andere te verwerven indien hij langer leeft.

De aanwas zal gebeuren ten voordele van iedere overlevende voor [aandeel vermelden] met ingang op datum van het overlijden van de eerststervende doch zonder terugwerkende kracht en zonder dat het verdeelrecht verschuldigd is (artikel 2.10.1.0.4 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit).

Deze aanwas zal zich uitstrekken over alle gebouwen, verbeteringen of wijzigingen die aan het onroerend goed zouden aangebracht zijn. Bijgevolg zullen de erfgenamen van de eerststervende geen enkel verhaal kunnen uitoefenen tegen de langstlevende uit hoofde van de kostprijs van de bouwwerken, verbeteringen of wijzigingen die door de eerststervende zouden zijn betaald. De bedragen die uit hoofde van dergelijke werken nog zouden zijn verschuldigd bij het overlijden van de eerststervende, zullen evenwel uitsluitend ten laste zijn van degene die de eigendom verwerft.

Om de uitvoering van het beding van aanwas te verzekeren zullen de partijen hun aandeel in het onroerend goed, voorwerp van deze overeenkomst op geen enkele wijze mogen afstaan, hetzij kosteloos hetzij ten bezwarende titel, noch met enig zakelijk recht bezwaren, tenzij met uitdrukkelijke toestemming van de andere.

ARTIKEL 4. CLAUSULE HOUDENDE BESCHERMING VAN DE VERKOPER BIJ GENOT VOORAFGAANDE AAN DE AKTE EN VOLLEDIGE BETALING

Deze overeenkomst wordt ☐ wel / ☐ niet gesloten met onderstaande clausule houdende bescherming van de verkoper bij genot voorafgaande aan de akte en volledige betaling.

Niettegenstaande de eigendom van het onroerend goed slechts overgaat bij het verlijden van de akte, wordt de koper het recht toegekend het onroerend goed in gebruik te nemen vanaf de ondertekening van deze overeenkomst.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat dit gebruik een gedoogzaamheid betreft tot aan het verlijden van de akte en de volledige betaling van de koopprijs.

De koper verbindt zich ertoe aan het onroerend goed geen enkele welkdanige verandering of wijziging aan te brengen tot aan het verlijden van de authentieke akte.

Indien de authentieke akte door de schuld van de koper niet of niet tijdig kan verleden worden en de koopprijs niet volledig betaald wordt, zal de koper met ingang van heden een bezettingsvergoeding betalen ten bedrage van EUR per maand, elke begonnen maand als een volledige maand tellend.

De koper verbindt zich er in ieder geval toe vanaf heden het onroerend goed op behoorlijke wijze te laten verzekeren voor brand, storm en andere risico's.

ARTIKEL 5. ZONNEPANELEN – GROENE STROOMCERTIFICATEN

Het fotovoltaïsch systeem, bestaande uit zonnepanelen, het montagesysteem, de spanningsomvormers, de leidingen, het schakel- en meetbord en het monitoring systeem, evenals alle andere hiermee verband houdende zaken aangebracht in en op de woning:

- ☐ Maken integraal deel uit van onderhavige verkoop en zijn in de prijs inbegrepen. De groenestroomcertificaten die door de VREG, de Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt, worden toegekend, zullen toekomen aan de koper. De koper neemt de overeenkomst over die door de verkopers met de netwerkbeheerder werd afgesloten en wordt dienaangaande gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van de verkoper. Derhalve zal de koper het recht hebben om de groenestroomcertificaten te innen bij de netwerkbeheerder. Elke gerealiseerde 1000 Kwh vóór het verlijden van de authentieke akte komt toe aan de verkoper. Elke begonnen 1000 Kwh op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte komt toe aan de koper.
- ☐ Zijn niet inbegrepen in huidige verkoop. De verkoper verbindt zich ertoe om de zonnepanelen en de (eventueel) bijhorende constructies en installaties vakkundig te (laten) verwijderen vóór de datum van ingenottreding.

ARTIKEL 6. UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING

Het hierna vermelde uitdrukkelijk ontbindend beding is ☐ wel / ☐ niet van toepassing.

Indien de fout van de koper bestaat uit het niet-tijdig betalen van (het deel van) de koopprijs, opeisbaar bij het verlijden van de authentieke akte, dan heeft de verkoper een derde keuzerecht bovenop hetgeen vermeld is in het artikel “Sancties” van de algemene voorwaarden van deze overeenkomst. Als de koper nalaat om binnen de twintig dagen na de neerlegging ter post van de aangetekende ingebrekestelling aan zijn adres, zijn betalingsverbintenis uit te voeren, dan heeft de verkoper het recht om de overeenkomst als van rechtswege ontbonden te beschouwen (dus zonder voorafgaande rechterlijke appreciatie). Partijen komen overeen dat de koper in dat geval een schadevergoeding verschuldigd is die forfaitair wordt vastgesteld op 10 % van de koopprijs. Indien de verkoper aldus op deze schadevergoeding aanspraak maakt, zijn partijen op onherroepelijke wijze overeengekomen dat het door de koper betaalde voorschot/waarborg bij voorrang bestemd wordt ter aanzuivering van deze schadevergoeding en bijgevolg aan de verkoper toekomt.

Met de aangetekende ingebrekestelling geeft de verkoper eveneens kennis aan de koper dat hij de overeenkomst, bij het uitblijven van betaling van de koopprijs binnen de termijn van 20 dagen na ingebrekestelling, als ontbonden beschouwt⁹.

Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen zullen ten laste komen van de koper.

ARTIKEL 7. LOGIESDECREET (DECREET VAN 5 FEBRUARI 2016 HOUDENDE HET TOERISTISCHE LOGIES, ZOALS GEWIJZIGD DOOR HET DECREET VAN 10 MAART 2017)

Mocht de koper de intentie hebben om het onroerend goed aan te bieden voor toeristische verhuur, wordt hij geïnformeerd over de bepalingen van het vermelde logiesdecreet. In het kader van vermeld decreet bevestigt de verkoper dat er:

- ☐ nog geen brandveiligheidsattest werd afgeleverd. De koper verklaart op de hoogte zijn van de noodzakelijkheid van een dergelijk attest vooraleer tot toeristische verhuur zoals bedoeld door vermeld decreet te kunnen overgaan.
- ☐ een brandveiligheidsattest type A / B / C werd afgeleverd door Vincotte / Brandweerzone op (geldig tot). Een kopie van het attest werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen.

In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het brandveiligheidsattest, of mocht blijken dat er geen (verlenging van) brandveiligheidsattest type A kan bekomen worden.

9 Bij toepassing van het uitdrukkelijk ontbindend beding blijft het verkooprecht verschuldigd op de aanvankelijke koopovereenkomst. De fiscus beschouwt deze operatie als een overdracht en een wederoverdracht die dus tweemaal belast wordt. Omwille van deze fiscale reden kan het aangewezen zijn om eerder de gerechtelijke ontbinding van het compromis na te streven of een minnelijke ontbinding conform de toepasselijke wettelijke bepaling .

Opgemaakt in exemplaren [*zoveel originelen als er partijen zijn met een onderscheiden belang*] te op Iedere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen:

De verkoper

#SIG01_100_200#

De koper

#SIG02_100_200#

#SIG03_100_200#

#SIG04_100_200#

#SIG05_100_200#

#SIG06_100_200#

#SIG07_100_200#

#SIG08_100_200#

#SIG09_100_200#

#SIG10_100_200#

#SIG11_100_200#

#SIG12_100_200#

VERKLARENDE NOTA BIJ HET VERKOOPRECHT IN HET VLAAMS GEWEST	
Omschrijving	Voorwaarden/opmerkingen
HET VERKOOPRECHT	
■ Bij de aankoop van een onroerend goed dat geen enige en eigen gezinswoning is, bedraagt het te betalen verkooprecht 12% (uitzondering : natuurgebied en landbouwgrond blijft 10%)	

- Bij de aankoop van een enige en eigen gezinswoning kan van een verminderd verkooprecht van 3% genoten worden.

Bij aankoop van een voorlopig of definitief beschermd monument kan de koper, mits hij aan de voorwaarden voldoet, genieten van een tarief van 6% of zelfs van 1% indien de koper het monument zal bestemmen tot gezinswoning.

7. De geheelheid van de eigendom wordt verworven;
 8. het moet gaan om een zuivere aankoop;
 9. de koper moet alleen of samen met de andere kopers de geheelheid van de gezinswoning in volle eigendom verwerven;
 10. de koper mag op de datum van de authentieke akte niet voor het geheel (volle) eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond. Indien er verschillende kopers zijn, mogen ze op datum van de authentieke akte niet gezamenlijk voor de geheelheid volle eigenaars zijn van een andere woning of bouwgrond; Uitzondering: Een koper die eigenaar is van een andere woning of bouwgrond kan desondanks genieten van het tarief van 3% indien hij zich ertoe verbindt om dit onroerend goed uiterlijk twee jaar na de datum van de authentieke akte volledig en ten bezwarende titel te vervreemden en aantoon dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de verkrijging tegen het verlaagde tarief.
 11. Inschrijving nemen in het bevolkingsregister/vreemdelingenregister op het adres van de aangekochte woning binnen 3 jaar na datum van de authentieke akte.
 12. Partijen verklaren dat de voorwaarden van het verminderd verkooprecht vervuld zijn en vragen de toepassing ervan (naargelang de situatie, in of onderaan de akte of het geschrift te vermelden.
- te genieten van het gunsttarief van 1% moet de koper aan hierboven beschreven voorwaarden, die gekoppeld zijn aan tarief van 3%, voldoen. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden.
4. De gezinswoning moet een beschermd monument betreffen waarvoor een beheersplan werd opgemaakt of zal worden opgemaakt.
 5. Minstens het genoten fiscale voordeel van 5% (t.o.v. het 6%-tarief) moet tijdig geïnvesteerd worden in de beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten noodzakelijk voor het behoud of de herwaardering van de erfgoedkenmerken en – elementen van het beschermde monument, zoals omschreven in het beheersplan. De koper mag de woning niet vervreemden zolang de investeringen niet zijn uitgevoerd.
 6. Partijen verklaren dat de voorwaarden van het

■ Bij aankoop van een gezinswoning kan een tarief van 1% genoten worden (tot 5%) wanneer de verkrijger de woning ingrijpend energetisch zal renoveren of een gedeeltelijke herbouw of een herbouw zal uitvoeren binnen een termijn van 6 jaar na de aankoop. Bij aankoop van een woning met oog op afsluiten van een huurovereenkomst met een erkend sociaal verhuurkantoor voor minimum 9 jaar binnen 3 jaar kan de koper genieten van een tarief van 7%. ■	verminderd verkooprecht vervuld zijn en vragen de toepassing ervan, in of onderaan de akte of het geschrift te vermelden. meeneembaarheid. tarief van 1% kan niet gecombineerd worden met voorwaarden: 1. nieten van het gunsttarief van 1% moet de koper :rboven beschreven voorwaarden, die gekoppeld at tarief van 3%, voldoen. Daarnaast gelden de 2. De koper moet zich binnen de 6 jaar na het verlijden van de authentieke akte inschrijven in het bevolkings- of vreemdelingenregister op het adres van het aangekochte goed. 3. De woning moet het voorwerp uitmaken van a/ een Ingrijpende Energetische Renovatie b/ een gedeeltelijke herbouw c/ een herbouw. De koper moet binnen de 6 jaar na de datum van de authentieke aankoopakte een EPB-aangifte laten indienen waaruit blijkt dat de werken Ingrijpende Energetische Renovatiewerken zijn (IER) of een sloop/heropbouw. Partijen verklaren dat de voorwaarden van het verminderd verkooprecht vervuld zijn en vragen de toepassing ervan, in of onderaan de akte of het geschrift te vermelden. 4.
RECHTENVERMINDERING	
Als de aankoopprijs van de enige en eigen gezinswoning 220.000 € (240.000 € voor de centrumsteden en de Vlaamse rand rond Brussel) niet overschrijdt, is er bijkomend een rechtenvermindering van 2.800 € (indien de koper voldoet aan de voorwaarden van verlaagd verkooprecht van 3%) Als de aankoopprijs van de enige en eigen gezinswoning die men energetisch gaat renoveren 220.000 € (240.000 € voor de centrumsteden en de Vlaamse rand rond Brussel) niet overschrijdt, bedraagt de rechtenvermindering 960 € (indien de koper voldoet aan de voorwaarden van verlaagd verkooprecht van 1 %)	
MEENEEMBAARHEID	

▪	
TERUGGAVE	
Art. 3.6.0.0.6,§2 VCF: In geval van wederverkoop van een onroerend goed, door de verkoper of zijn rechtsvoorgangers verkregen bij een akte waarop het bij artikel 2.9.4.1.1. VCF vastgestelde recht (10% of 12%) is voldaan, wordt drie vijfde van dat recht aan de wederverkoper teruggegeven indien de wederverkoop bij authentieke akte vastgesteld is binnen twee jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging (of binnen de twee jaar na de vervulling van de voorwaarde indien de verkrijging of wederverkoop heeft plaatsgehad onder een opschortende voorwaarde).	▪ De teruggave is niet van toepassing op het recht dat betrekking heeft op het gedeelte van de prijs en de lasten van de verkrijging, dat hoger is dan de heffingsgrondslag van de akte van wederverkoop. ▪ In geval van gedeeltelijke wederverkoop wordt in het verzoek tot teruggave het deel van de aanschaffingsprijs dat betrekking heeft op het wederverkochte gedeelte nader aangegeven onder controle van het bestuur. ▪ Het verzoek tot teruggave kan worden gedaan onderaan de akte, ondertekend door de wederverkoper en de instrumenterende notaris. Dit verzoek moet een afschrift van het registratierechts van de authentieke akte van verkrijging bevatten, alsook de naam van de begunstigde van de teruggave en, in

	voorkomend geval, het rekeningnummer waarop het bedrag van de terug te geven rechten moeten worden gestort.
--	---

Bibliografie

B&V Invest. (sd). *bvinvest*. Opgehaald van www.bvinvest.be: <https://www.bvinvest.be/>

B&V Invest. (sd). *www.bvinvest.be*. Opgehaald van [bvinvest](https://www.bvinvest.be/): <https://www.bvinvest.be/>

De Geyndt, R. (2024, April 14). (N. Godart, Interviewer)

Immoscoop. (sd). *www.immoscoop.be*. Opgehaald van [immoscoop.be](https://www.immoscoop.be/):
<https://www.immoscoop.be/zoeken/te-koop/aalst/alle>

Immovlan. (sd). *immovlan.be*. Opgehaald van [immovlan.be](https://immovlan.be/nl/vastgoed?transactiontypes=te-koop,in-openbare-verkoop&noindex=1):
<https://immovlan.be/nl/vastgoed?transactiontypes=te-koop,in-openbare-verkoop&noindex=1>

Immoweb. (sd). *www.immoweb.be*. Opgehaald van [immoweb](https://www.immoweb.be/index.php/nl):
<https://www.immoweb.be/index.php/nl>

Immo-Zone. (sd). *immo-zone*. Opgehaald van www.immo-zone.be: <https://www.immo-zone.be/>

Immo-Zone. (sd). *immo-zone*. Opgehaald van www.immo-zone.be: <https://www.immo-zone.be/>

Vastima. (sd). *vastima.be*. Opgehaald van vastima.be: <https://vastima.be/>

Zimmo. (sd). *www.zimmo.be*. Opgehaald van [zimmo.be](https://www.zimmo.be/nl/zoeken/?search=eyJmaWx0ZXliOnsic3RhdHVzIjp7ImIuljpbI kZPUi9TQUxFLiwiVEFLRV9PVkVSIl19LCJwbGFjZUlkIjp7ImIuljpbNTMxXX19fQ%3D%3D# gallery):
<https://www.zimmo.be/nl/zoeken/?search=eyJmaWx0ZXliOnsic3RhdHVzIjp7ImIuljpbI kZPUi9TQUxFLiwiVEFLRV9PVkVSIl19LCJwbGFjZUlkIjp7ImIuljpbNTMxXX19fQ%3D%3D# gallery>