*De basis van dit document is opgesteld door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw in samenwerking met de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (KFBN).*

| | |
|---|---|
| Bemiddelen vastgoedmakelaar: Jens Verriest<br>BIV-NR: 507.278<br>Kantoor: fasade.be (BE 0749.820.094)<br>Stationsplein 26 in Beernem<br>BA en borgstelling: NV AXA BELGIUM (polisnr. 730.390.160) | FASADE |

# ONDERHANDSE VERKOOPOVEREENKOMST

**Tussen de partijen:**

**1.** Dhr. Koen Reyserhove
Wonende te Biesemgoedstraat 12, 9880 Aalter
Geboren te: op:
Burgerlijke staat:
Gsm & mail:

Handelend in de hoedanigheid van eigenaar

Hierna genoemd: "*de verkoper*"

En

[indien natuurlijk persoon:]
**2.** Dhr./Mevr.
Wonende te:
Geboren te: op:
Burgerlijke staat:
Gsm & mail:

[indien vennootschap:]
Onderneming: ..... met ondernemingsnummer:.....
met zetel te:

Straat: ..... Nr.: ..... Bus: .....
Postcode: ..... Stad: ..... Land: .....

Hier vertegenwoordigd door:
Dhr./Mevr.
Naam: ..... Voornaam: .....
wonende te:
Straat: ..... Nr.: ..... Bus: .....
Postcode: ..... Stad: ..... Land: .....
in hoedanigheid van: .....

De verkoper verkoopt hierbij aan de koper, die aanvaardt:
☐ voor zichzelf
☐ voor een vennootschap
☐ in navolgende verhouding: *****

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: Biesemgoedstraat 12 in Aalter

- Aard: huis
- Kadastrale afdeling: 44502 AALTER 2 AFD
- Kadastrale sectie: D
- Kadastraal nummer: 566 M2 P0000
- Oppervlakte: 11a 72ca en volgens in de eigendomstitel aangehaald meetplan 1.172,43m². Lot 23 op het verkavelingsplan en volgens verkavelingsakte lot 19 van de aldaar gelegen goedgekeurde verkaveling.
- Het (niet-geïndexeerd)kadastraal inkomen bedraagt € 1.339

De verkopers verbinden er zich toe het goed borstelschoon te leveren en het proper te maken tegen het verlijden van de akte. Een eventuele beerput moet zijn geleegd.

In het kader van de leveringsplicht van de verkoper, komen partijen onderling overeen dat de koper het voorbeschreven goed zal kunnen bezichtigen de week voorafgaand aan de ondertekening van de akte en dit op eerste verzoek van de koper om zich ervan te kunnen vergewissen dat de staat van het voorbeschreven goed overeenstemt met de huidige staat.

Meeverkochte roerende goederen:

In huidige verkoop zijn de roerende goederen inbegrepen van op de inventarislijst in bijlage. De prijs van deze goederen is begrepen in de hierna vermelde totale koopsom en de waarde ervan wordt pro fisco geschat op € 5.000.
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 niet-zichtbare.

**De vissen in de vijver worden niet mee verkocht en zullen door de eigenaar meegenomen worden bij verhuis.**

**ALGEMENE BEPALINGEN**

## 1. HYPOTHECAIRE TOESTAND

Het goed wordt verkocht onder de opschortende voorwaarde dat het bij het verlijden van de authentieke verkoopakte voor 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.
Deze opschortende voorwaarde is enkel bedongen in voordeel van de kopers, die de enige zijn die haar kunnen inroepen.

## 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. De koper werd aangaande de oppervlakte van voorschreven goed evenwel gewezen op het meetplan dat betreffende voorschreven goed als deel van gemelde verkaveling destijds werd opgemaakt door landmeter Jan Van Reeth te Aalter op 9 januari 1998 van welk plan de koper erkent kopie te hebben ontvangen.

- 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. De verkoper is niet gehouden tot vrijwaring voor de verborgen gebreken van het goed, tenzij ingeval van bedrog of kennis van het verborgen gebrek door de verkoper. De verkoper verklaart dat hij geen verborgen gebreken van het goed kent. 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.

- de verkoper verklaart geen kennis te hebben van koopvernietigende verborgen gebreken. In dit verband verklaart de verkoper geen kennis te hebben van enig koopvernietigend gebrek in de constructies, zoals betonrot, huiszwam, houtworm, schimmels of dergelijke meer, en hij bevestigt dat de overheid dienaangaande geen enkele maatregel heeft bevolen.

## 3. LASTEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN GEMEENSCHAPPEN

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden, al dan niet bekend en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden betreffende voorschreven goed te hebben gevestigd en ook geen weet te hebben van bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden die voorschreven goed bezwaren BEHOUDENS deze in voorkomend geval opgenomen in de verkavelingsakte verleden voor notaris Jacques Devos destijds te Gent op 20 december 1972 en/of haar bijlagen, welke verkavelingsakte met haar bijlagen als bijlage bij deze overeenkomst wordt gevoegd om met deze overeenkomst 1 geheel te vormen.
De koper erkent hierbij kopie van gemelde verkavelingsakte en haar bijlagen te hebben ontvangen en verklaart te weten dat zij vanaf het verlijden van de akte verkoop dienaangaande in alle rechten en plichten van de verkoper zullen treden en de voorwaarden van gemelde verkaveling zullen moeten eerbiedigen en deze tevens zullen moeten opleggen aan hun rechtsopvolgers en alle gebruikers van voormeld goed.

## 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 verkoper verklaart dat het verkochte goed met geen enkel recht van voorkoop, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard. Huidige verkoop geschiedt in voorkomend geval 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.

**4.3.** De verkoop is gesloten door het ondertekenen van onderhavige overeenkomst, onder voorbehoud van eventueel hierna vermelde opschortende voorwaarde(n). De koper bekomt 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.

**4.4.** De verkoop omvat niet de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters.

## 5. GENOT

**5.1.** De verkoper verklaart dat het verkochte niet verhuurd is.

**5.2.** Op het goed bevinden zich geen publiciteitspanelen

**5.3.** In de periode tussen de ondertekening van onderhavige verkoopovereenkomst en het verlijden van de authentieke akte, verbindt de verkoper zich ertoe geen huurovereenkomst af te sluiten. 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.

**5.4.** Tussen partijen is overeengekomen dat de verkoper het verkochte goed nog uiterlijk tot 1 maanden na het verlijden van de akte verkoop zal mogen blijven bewonen, zonder bewoningsvergoeding, last pro fisco geschat op 1.500 EUR/maand.
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.

**5.5.** De verkoper verklaart dat hem geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij ook geen kennis heeft van enige ondergrondse inneming betreffende het goed, voorwerp van huidige verkoping.

**5.6.** De verkoper verklaart dat er geen hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het onroerend goed voorhanden zijn.

## 6. 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 voor de duur van het uitgesteld gebruik 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.

## 7. FISCALE BEPALINGEN

**7.1.** 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 de ingenottreding. Eventuele persoons- en of bedrijfsgebonden heffingen zoals heffingen op niet bebouwde percelen, leegstand, verwaarlozing, ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, ophalen huisvuil, oppervlaktewateren, poldergebieden, tweede verblijf, blijven ten laste van de verkopers voor huidig heffingsjaar.

**7.2.** Verhaalbelastingen

de verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn.

**7.3.** BTW – het verkooprecht

De verkoop geschiedt volledig onder het stelsel van het verkooprecht.

**7.4.** Bepalingen aangaande leegstand, verwaarlozing, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

Het verkochte goed is niet opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen als bepaald in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen.

Het verkochte goed is 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 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 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.

## 8. WETTELIJKE BEPALINGEN

**8.1.** Het bodemdecreet van 27 oktober 2006

De verkoop betreft een overdracht van een onroerend goed waarop géén risico-inrichting wordt of werd uitgevoerd, opgenomen in bijlage 1 van VLAREBO of bijlage 1 van VLAREM II (kolom 8),.

1. De verkoper verklaart dat in het verkochte goed, voorwerp van huidige overeenkomst, geen inrichting wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is op één van de lijsten van de risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

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

3. De verkoper verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd en dat er voor het sluiten van deze overeenkomst een bodemattest is afgeleverd door OVAM op 28.09.2026 met attestnummer: 20260644316 - volgnummer: 000 - formuliernummer: 20260642999 waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.
2.0 EXTRA INFORMATIE:
Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS
De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT
Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m3 een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.
3 OPMERKINGEN
1 Voor algemene informatie over het bodemattest:
ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.
2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer .
3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.
4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

te Mechelen, 28.09.2026

De koper erkent een kopie van bedoeld attest te hebben ontvangen en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan en dit vóór het sluiten van deze overeenkomst.

**8.2.** Vlaamse Codex Wonen

Het verkochte goed ligt niet in een zone bestemd voor wonen, afgebakend door de gemeente via een gemeenteraadsbesluit, waardoor de woonmaatschappij(en), Vlabinvest apb of de gemeente een recht van voorkoop kan uitoefenen.

Het verkochte goed betreft geen perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied[1].

Conform art. 5.76, §3 van de Vlaamse Codex Wonen zijn (onder meer) uitgesloten van het recht van voorkoop:

---

[1] Gemeenten die op 9 juni 2023 in bijzonder gebied liggen, blijven tot en met 31 december 2024 onderworpen aan de oude regelgeving, zoals van kracht voor 9 juni 2023.

1° de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom doet ontstaan;
2° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht;
3° afzonderlijke garages en staanplaatsen voor fietsen en motorvoertuigen;
4° de aankoop van een perceel of een gebouw dat door een of meer natuurlijke personen bestemd zal worden als enige en eigen woning, op voorwaarde dat al die verkrijgers samen geen andere woning of ander perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in eigendom of

volledig in vruchtgebruik hebben op de dag waarop de overeenkomst tot koop wordt gesloten;
5° ...
Indien het verkochte goed zich in dergelijke zone bestemd voor wonen of bijzonder gebied bevindt en geen van de uitzonderingen spelen vermeld in art. 5.76, §3 van de Vlaamse Codex Wonen, wordt de overeenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het voorkooprecht door de woonmaatschappij(en), Vlabinvest apb of de gemeente.

## **8.3.** Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

### **8.3.1.** Plannen-en vergunningenregister

Gemeenten met goedgekeurd plannen-en vergunningenregister

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

1. Voor het verkochte goed is er een stedenbouwkundige- en omgevingsvergunning afgeleverd

**Stedenbouwkundige vergunning 'Bouwen van een nieuwe ééngezinswoning'**

Dossier: 44001_1998_2556
Gemeentelijk dossier: 44001/7430/B/1998/105
Vergunningsprocedure:

- **College burgemeester schepenen: Vergund** op 23/03/1998
- Geen beroep aangetekend

bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 01/10/2026)

**Omgevingsvergunning 'het plaatsen van een veranda'** - OMV_2018130193

Projecttype: Aanvraag omgevingsproject 2017

Lopende procedure: Geen lopende procedure

Beslissingen:

- **Beslissing in eerste administratieve aanleg**
  Beslissing : Voorwaardelijk vergund -
  Beslist door College van Burgemeester en Schepenen - Beslist op 17/12/2018

**Aangevraagde projectelementen**

**Stedenbouwkundige handeling**

bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 01/10/2026)

2. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed, volgens het Gewestplan; woongebieden met landelijk karakter.
3. Het verkochte goed: 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 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 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.



**Verkavelingsvergunning 'Aanvraag voor een nieuwe verkaveling'**

Gemeentelijk dossier: 44001/16765/V/25_66/1
Register: 44001_1966_1945
Aard van de aanvraag: Nieuw
Vergunningsprocedure:

- **College burgemeester schepenen: Vergund** op 12/10/1966
- Geen beroep aangetekend

**Niet vervallen**

bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 01/10/2026)

**Verkavelingsvergunning 'Aanvraag voor een nieuwe verkaveling'**

Gemeentelijk dossier: 44001/151/V/16_71/1
Register: 44001_1972_2123
Aard van de aanvraag: Nieuw
Vergunningsprocedure:

- **College burgemeester schepenen: Vergund** op 01/03/1972
- Geen beroep aangetekend

**Niet vervallen**

Loten:

- **Lot 1** - Niet vervallen
- **Lot 2** - Niet vervallen
- **Lot 3** - Niet vervallen
- **Lot 4** - Niet vervallen
- **Lot 6** - Niet vervallen
- **Lot 7** - Niet vervallen
- **Lot 8** - Niet vervallen
- **Lot 9** - Niet vervallen
- **Lot 10** - Niet vervallen
- **Lot 12** - Niet vervallen
- **Lot 13** - Niet vervallen
- **Lot 14** - Niet vervallen
- **Lot 15** - Niet vervallen
- **Lot 17** - Niet vervallen
- **Lot 19** - Niet vervallen
- **Lot 20** - Niet vervallen
- **Lot 21** - Niet vervallen
- **Lot 22** - Niet vervallen
- **Lot 24** - Niet vervallen
- **Lot 25** - Niet vervallen
- **Lot 28** - Niet vervallen
- **Lot 23** - Niet vervallen
- **Lot 11** - Niet vervallen
- **Lot 27** - Niet vervallen
- **Lot 16** - Niet vervallen
- **Lot 5** - Niet vervallen
- **Lot 26** - Niet vervallen
- **Lot 18** - Niet vervallen

bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 01/10/2026)

6. Het onroerend goed maakt geen voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
7. Voorschreven goed maakt geen voorwerp uit van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied.

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van 28.09.2026 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.

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 Marc De Groo op 20.12.1972.

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

**8.3.2.** Inbreuken op de wetgeving inzake ruimtelijke ordening

De verkoper verklaart voor alle door hem uitgevoerde werken, handelingen of wijzigingen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning vereist was, een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning te hebben bekomen en de werken, handelingen of wijzigingen ook te hebben uitgevoerd overeenkomstig de bekomen stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen.
**De verkoper verklaart zelf in samenspraak met de buurman de fietsenberging te hebben opgericht op de perceelsgrens. Goedkeuring van de buurman is te raadplegen in bijlage. Verder verklaart de verkoper geen bouwmisdrijven te hebben begaan en verklaart verder geen kennis te hebben van bouwmisdrijven**, ook niet van bouwmisdrijven die dagtekenen van vóór zijn verwerving van het hoger beschreven onroerend goed en ook niet van bouwmisdrijven die door anderen zouden zijn gepleegd. Hij verklaart dat bij zijn weten geen juridische of stedenbouwkundige procedures hangende zijn betreffende het overgedragen goed.

De koper erkent ervan op de hoogte te zijn dat het belangrijk is om in de mate van het mogelijke ook zelf na te gaan of voorschreven eigendom wel volledig in overeenstemming is met de bestaande vergunningen en wetgeving. Hij kan zich hiervoor rechtstreeks wenden tot de dienst stedenbouw van de gemeente of stad waarin het eigendom gelegen is om inzage te vragen van de afgeleverde vergunningen en bijhorende plannen. De verkoper is immers niet noodzakelijk op de hoogte van stedenbouwkundige overtredingen die werden begaan voor hij zelf eigenaar werd van het goed, en de optredende makelaar gaat enkel voort op de informatie die door die stedenbouwkundige dienst van de gemeente of stad werd bezorgd, stedenbouwkundige dienst die vaak helemaal niet op de hoogte is van het bestaan van stedenbouwkundige overtredingen.

<u>Vergunningsplichtige werken</u>

Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit artikel omvat een lijst van handelingen die een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen. Meldingsplichtige en niet vergunningsplichtige werken Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

**8.3.3.** Rooilijn

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

**8.4.** Decreet Natuurbehoud

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

**8.5.** Bosdecreet

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

**8.6.** Decreet betreffende het Onroerend Erfgoed

**8.6.1.** Beschermd erfgoed

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet beschermd is.

**8.6.2.** Geïnventariseerd erfgoed

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet opgenomen is op één van de in artikel 4.1.1. van het Decreet Onroerend Erfgoed vermelde inventarissen.

**8.7.** Stookolietanks

De verkoper verklaart dat zich in het goed een 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.

**8.8.** Postinterventiedossier

Een postinterventiedossier (indien werken werden uitgevoerd in samenwerking met een veiligheidscoördinator) of een technisch dossier (indien werken werden uitgevoerd zonder veiligheidscoördinator) bevatten nuttige informatie over bouwwerken die zijn uitgevoerd op het verkochte goed. Partijen zijn op de hoogte van het belang van het dossier.

De verkoper verklaart dat er na 1 mei 2001 op het verkochte goed werken werden uitgevoerd, meerbepaald het plaatsen van een tuinberging en de zwemvijver. Deze werken werden niet gecoördineerd door een veiligheidscoördinator.
De verkoper verbindt zich ertoe om het technische dossier (bestaande uit o.a. eventuele facturen, bestekken en plannen) aan de koper te overhandigen ten laatste wanneer ze de

notariële verkoopakte ondertekenen.

**8.9.** Keuring Elektrische Installaties

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 8 oktober 2026 en is niet conform.

De koper verklaart dit verslag te hebben ontvangen.

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.

**8.10.** Energieprestatiecertificaat (bestaand gebouw met woonfunctie/nieuwbouw)

De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met code 20261009-0003972599-RES-1 opgesteld op 9 oktober 2026 met als energiescore 251 kWh/m² jaar / label C.
Een kopie van het certificaat werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen.

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 energieprestatiecertificaat.

**8.11.** Waterbeleid

Voor het onroerend goed geeft het overstromingsrapport volgende scores:

P score (overstromingskans voor het perceel) : A

G score (overstromingskans voor het gebouw) : A

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: neen
- Een afgebakende oeverzone: neen
- Een risicozone voor overstromingen: neen

Het onroerend goed is gelegen in:

- een signaalgebied: neen
- met bouwvrije opgave: 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.

**8.12.** Rookdetectoren

De verkoper verklaart dat het goed uitgerust werd met een branddetector volgens de geldende regelgeving.

**8.13.** Renovatieverplichting

Het goed is een residentieel gebouw is niet van toepassing.

**8.14.** Asbestattest

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

- met unieke code: 20261013-000189.000
- opgesteld op: 13 oktober 2026

- samenvattende conclusie: het gebouw is asbestveilig




Een kopie van het asbestattest werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen.

De koper erkent en bevestigt deze situatie.

**8.15.** Wonen in eigen streek

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet onder de toepassing valt van het decreet "wonen in eigen streek".

**8.16.** Herstelvordering – Vlaamse Codex Wonen

Op het goed rust geen vordering of veroordeling zoals vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen.

## 9. 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;
- bodemattesten;
- attest van controle van de mazouttank;
- attest van controle van de elektrische installatie;
- asbestattest;

- rookdetectoren;
- energieprestatiecertificaat;
- stedenbouwkundige inlichtingen;
- kadastrale stukken;
- handlichtingen;
- kopie van de eigendomstitel.

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

**10.** NOTARISKEUZE

**10.1.** 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: notarissen Bart Cluyse en Lien Roelens
- voor de koper: notaris ********

**10.2.** 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 binnen de 4 maand vanaf heden.
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.

**10.3.** 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.

**11.** PRIJS

**11.1.** Onderhavige verkoop is gedaan en aanvaard tegen de prijs van:

(In cijfers)€ ....., zegge (Voluit) ..... euro.

De verkoopovereenkomst (compromis) en de notariële akte moeten het nummer van de financiële rekening vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgedragen (zowel de bankinstelling als het banknummer dienen te worden vermeld).

**11.2.** 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.

**11.3.** Bij het tekenen van deze overeenkomst wordt er door de koper een bedrag betaald van € ..... van rekeningnummer ..... op naam van ..... bij de bankinstelling ..... op de derdenrekening van de vastgoedmakelaar BE83 1431 1259 8715.

Dit bedrag 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.

De verkoper geeft de vastgoedmakelaar de toestemming om het hem toekomende makelaarsloon van de waarborg dat hem werd overhandigd af te houden en het saldo zoals bovenstaand beschreven door te storten aan de instrumenterende notaris.

**11.4.** Het saldo van de koopsom, hetzij € ..... is betaalbaar uiterlijk bij het verlijden van de akte.
De betaling van het saldo zal gebeuren via overschrijving van de rekening ..... bij de bankinstelling ..... en/of via een nog te verkrijgen krediet.

11.5. 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 inroepen. 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.

## **12.** SANCTIES

**12.1.** Als één van de partijen zijn verbintenissen niet op tijd nakomt, dan moet die partij de andere partij hiervoor schadeloos stellen, van rechtswege en zonder dat een ingebrekestelling vereist is. Dit gebeurt door betaling van een nalatigheidsvergoeding. Deze vergoeding wordt tussen partijen forfaitair vastgelegd op een bedrag gelijk aan de wettelijke intrest verhoogd met twee procent per jaar, berekend op de totale verkoopprijs, hetgeen van dag tot dag zal worden berekend.

Opgelet: als de verkoper handelt als een onderneming (natuurlijke persoon of rechtspersoon die op duurzame wijze een economisch doel nastreeft) en de koper een consument is: Bij niet-betaling van (het saldo van) de koopsom, zal de verkoper een kosteloze ingebrekestelling versturen in de vorm van een 1ste herinnering.

Indien er geen (volledige) betaling volgt binnen veertien kalenderdagen na voormelde ingebrekestelling (waarbij deze termijn een aanvang neemt op de derde werkdag na de verzending, dan wel de eerste dag na de verzending ingeval van een elektronische ingebrekestelling), dan is de koper verschuldigd:
1/ een nalatigheidsintrest aan de intrestvoet uit de Wet op de Betalingsachterstand in Handelstransacties (2 augustus 2002), verhoogd met 8%, berekend op de nog te betalen som, alsook
2/ een forfaitaire vergoeding die als volgt wordt begroot:
*20 € als het verschuldigd saldo lager dan of gelijk aan 150 € is,
*30 € vermeerderd met 10% van het verschuldigde bedrag op de schijf tussen 150,01 en 500 € als het verschuldigde saldo tussen 150,01 en 500 € is,
*65€ vermeerderd met 5 % van het verschuldigde bedrag op de schijf boven 500 € met een maximum van 2.000 € als het verschuldigde saldo hoger dan 500 € is.

**12.2.** 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 hypotheses, zullen ten laste komen van de in gebreke blijvende partij.

**12.3.** 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 beschouwt.

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

**13.** 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.

**14.** GESCHILLEN

Ingeval van geschil zijn de rechtbanken bevoegd van het arrondissement van het verkochte goed. Deze overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht.
Als er een conflict ontstaat over de geldigheid, de totstandkoming, de interpretatie, verbreking of uitvoering van deze overeenkomst, dan kunnen de koper en verkoper een alternatieve conflictoplossing gebruiken. Mogelijkheden zijn verzoening of bemiddeling.

**15.** VERZEKERINGSCLAUSULE

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 ongevallenverzekering ten gevolge van ongeval 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 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 toegekend ID-nummer van het 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 (vastgoed@concordia.be).

## **16.** ZONNEPANELEN – GROENE STROOMCERTIFICATEN

NVT

## **17.** BIJZONDERE BEPALING - DOCUMENTEN

De kopers erkennen voorafgaand aan de ondertekening volgende documenten per mail te hebben verkregen en er de inhoud van te kennen:

- kadastrale leggers en plannen;
- bodemattesten;
- EPC
- asbestattest
- document conformiteitsattesten
- document Gewestinfo
- document herstelverordeningen
- document omgevingsrapport
- document ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring
- document onroerend erfgoed
- document overstromingsgevaar
- document recht van voorkoop

- vastgoedinformatie
- maatregelenregister
- plannen
- PID (beperkt dossier)
- attest buitendienststellen mazouttank
- verkavelingsakte en bijbehorend verkavelingsplannen

**18.** LOGIESDECREET

Mocht de koper de intentie hebben om het onroerend goed aan te bieden voor toeristische verhuur, wordt hij geïnformeerd over de bepalingen van het 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.

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.

**19.** TOEKOMSTIGE AANWENDING VAKANTIEVERHUUR - STEDENBOUW

De koper wordt gewezen:

- op het feit dat het Logiesdecreet de conformiteit met de stedenbouwkundige reglementering als basisvoorwaarde oplegt bij de uitbating van een toeristisch logies;

- op de mogelijke noodzaak van een corresponderende omgevingsvergunning/vergunningsplichtige functiewijziging wanneer de koper het goed in de toekomst zou wensen uit te baten als toeristisch logies. De koper zal zich in deze moeten vergewissen van de mogelijkheden;

- op het feit dat aan toeristische verhuur van het pand in het verleden of op heden geen rechten kunnen ontleend worden wat betreft toekomstige toeristische verhuring .

De eventuele functiewijziging naar verblijfsrecreatie is afhankelijk van de stedenbouwkundige verordeningen, reglementen, beleidsplannen en structuurvisies van de stad of gemeente waar het pand gelegen is. Informatie over de mogelijkheden tot functiewijziging kan worden ingewonnen bij de stad of gemeente.

Inzake occasionele uitbating als toeristisch logies wordt de koper gewezen op artikel 7.3 van het Vrijstellingsbesluit dat voorziet dat een tijdelijke wijziging van de hoofdfunctie van een bestaand, hoofdzakelijk vergund of vergund geacht gebouw is vrijgesteld van

vergunningsplichtige functiewijziging, als de tijdelijke wijziging een maximale duur van vier periodes van dertig aaneengesloten dagen per kalenderjaar niet overschrijdt. Op de eerste dag van de functiewijziging begint de periode van dertig dagen te lopen, ongeacht of de functiewijziging de volle dertig dagen gebeurt. De periodes van dertig dagen kunnen aaneengesloten zijn, maar overlappen elkaar niet. De koper wordt erop gewezen dat deze bepaling samen moet worden gelezen met artikel 3 van ditzelfde Vrijstellingsbesluit, dat zegt: 'De bepalingen van dit besluit zijn van toepassing, voor zover deze handelingen niet strijdig zijn met de voorschriften van gewestelijke, provinciale of gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen, of met de uitdrukkelijke voorwaarden van omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen'.

In voorkomend geval is het tevens raadzaam dat de koper de eventuele bestaanbaarheid nagaat van permanente of occasionele toeristische verhuur met de statuten en reglementen van het gebouw waarin het goed zich bevindt.

Opgemaakt in 3 exemplaren (één voor de kopende partij, één voor de verkopende partij en een kopie voor fasade.be) te ********* op *********.
Iedere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen:
De verkoper De koper

| 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 is 10%) | |
| • Bij de aankoop van een enige en eigen gezinswoning kan van een verminderd verkooprecht van 2% genoten worden. | 1. de geheelheid van de eigendom wordt verworven;<br>2. het moet gaan om een zuivere aankoop;<br>3. de koper moet alleen of samen met de andere kopers de geheelheid van de gezinswoning in volle eigendom verwerven;<br>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;<br>Uitzondering: Een koper die eigenaar is van een andere woning of bouwgrond kan desondanks genieten van het tarief van 2% 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 aantoont dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de verkrijging tegen het verlaagde tarief.<br>5. Inschrijving nemen in het bevolkingsregister / vreemdelingenregister op het adres van de aangekochte woning binnen 3 jaar na datum van de authentieke akte.<br>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. |
| • 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%. | |
| 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 1.867 € (indien de koper voldoet aan de voorwaarden van verlaagd verkooprecht van 2%) | |
| TERUGGAVE | |
| Art. 3.6.0.0.6,§2 VCF:<br><br>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.<br>• 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.<br>• 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 registratierelaas 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. |