


*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).*

<p>Bemiddelen vastgoedmakelaar: Jens Verriest BIV-NR: 507.278 <u>Kantoor</u>: facade.be (BE 0749.820.094) Stationsplein 26 in Beernem BA en borgstelling: NV AXA BELGIUM (polisnr. 730.390.160)</p>	
---	---

## ONDERHANDSE VERKOOPOVEREENKOMST

### Tussen de partijen:

**1.** Dhr. Wouter Pollet  
Wonende te Albrecht Rodenbachstraat 29 in 8730 Beernem  
Geboren te:                    op:  
Burgerlijke staat:  
Gsm & mail:

EN

Mevr. Ria Demeulenaere  
Wonende te Albrecht Rodenbachstraat 29 in 8730 Beernem  
Geboren te:                    op:  
Burgerlijke staat:  
Gsm & mail:

Handelend in de hoedanigheid van eigenaars

Hierna genoemd: “*de verkopers*”

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: Albrecht Rodenbachstraat 29 in 8730 Beernem

- Aard: Huis
- Kadastrale afdeling: 31003 BEERNEM 1 AFD/BEERNEM/
- Kadastrale sectie: D
- Kadastraal nummer: 25 W3 P0000
- Oppervlakte: 2a oca
- Het (niet-geïndexeerd)kadastraal inkomen bedraagt € 436

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 gelegegd.

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 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.

### **ALGEMENE BEPALINGEN**

#### **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.

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;
- 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.

### **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 geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en zelf er ook geen te hebben gevestigd.

### **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 zijn 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 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.
- 5.4.** 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.
- 5.5.** 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 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 het verlijden van de notariële akte. 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 gebruiksbepalingen of andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
3. Uit de opzoeking in de PFAS kartering blijkt dat voormeld onroerend goed niet gelegen is in PFAS-gebied.
4. 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 24.02.2026 met attestnummer: 20260132423 - volgnummer: 000 - formuliernummer: 20260125895 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 risicoground 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 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

## 3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](http://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.vlaanderen.be/disclaimer](http://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, 24.02.2026

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 voorkeepsrecht 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 vergunning afgeleverd:

Beschrijving: bouwen van 33 sociale woningen

Referentie: 31003\_1960\_80

Gemeentelijk dossiernummer: 31003/23880/B/1966/501

Aard aanvraag: Nieuw eengezinswoning

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 03/10/1960

Vergunningverlenende overheid: Vlaams Gewest

Verval:

Status: Niet onderzocht

Motivering:

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 11/03/2026)

2. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed, volgens het:
  - origineel gewestplan Brugge-Oostkust de dato 7 april 1977: woongebieden
  - BPA met datum 8 april 2009: halfopen en gesloten bebouwing
  - PRUP met datum 5 juni 2025: overdruk solitaire vakantiewoningen

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 niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling.
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 11.03.2026 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.

Het feit dat er een vergunning werd verleend voor voorschreven goed, impliceert niet dat alle constructies op voorschreven goed effectief vergund zijn, noch dat de constructies werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen vergund te zijn. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding, garandeert niet dat er geen stedenbouwkundige overtreding bestaat.

De koper verklaart vooraf in kennis te zijn gesteld van de mogelijkheid om voorafgaandelijk aan deze, alle inlichtingen (stedenbouwkundige voorschriften, vergunningen, goedgekeurde plannen, enzovoort) omtrent de stedenbouwkundige toestand van voorschreven goed op te vragen bij de dienst stedenbouw van de bevoegde overheid.

Het voorgaande is enkel informatief ten aanzien van de koper en exonereert geenszins de verkoper voor alle verklaringen die hij aflegt in deze overeenkomst

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

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

### **8.3.3.** Rooilijn

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

#### **8.3.4.** Specifieke bepalingen uit de VCRO

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.

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.

#### **8.4.** 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.** Geïntariseerd 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 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.

### **8.8.** Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat er sinds 1 mei 2001 op het verkochte goed geen werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moet worden opgemaakt.

### **8.9.** Keuring Elektrische Installaties

Het pand, voorwerp van huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg is aangevat voor 01.10.1981

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.

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 20260303-0003814573-RES-1 opgesteld op 03.03.2026 met als energiescore 320 kWh / label D.

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, waarbij de renovatieplicht niet van toepassing is, daar het EPC reeds een label D heeft.

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

#### **8.14.** Asbestattest

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

- met unieke code: 20260306-000023.000
- opgesteld op: 06.03.2026
- samenvattende conclusie: het gebouw is asbestveilig (*maar mogelijk niet asbestvrij, gezien de schouw niet is kunnen gecontroleerd worden.*)
  - Tijdens de inspectie geïdentificeerd: geen

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:

- bodemattesten;
- 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: notaris Karel Vanbeylen
  - 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 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.

## **12. SANCTIES**

**12.1.** 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.

Indien de akte laattijdig wordt verleden om reden(en) die te wijten is (zijn) aan de verkoper, dan is de verkoper van rechtswege en zonder verplichting tot ingebrekestelling ertoe gehouden de koper schadeloos te stellen, door betaling van een forfaitair tussen partijen vastgestelde nalatigheidsvergoeding die berekend wordt, van dag tot dag, aan een intrestvoet verhoogd van 8% op de verkoopprijs op jaarbasis, vanaf het verstrijken van de overeengekomen datum.

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 nalatighedsintrest 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 hypothesen, zullen ten laste komen van de in gebreke blijvende partij.

### **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**

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 ongevallenverzekering 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 € 300 000 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 toegekende e-ticketnummer .....
  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](mailto:vastgoedmakelaar@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

**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 facade.be) te \*\*\*\*\* op \*\*\*\*\*.

Iedere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen:

De verkoper

De koper