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 **01.04.2026** die alle vorige vervangt.*

BEMIDDELEND VASTGOEDMAKELAAR: ImmoClee BV. BIV-NR: BIV 512.297 + 520.067 KANTOOR + ADRES: Naamsesteenweg 229/1 te 3800 Sint-Truiden Tel : 011/70.29.70 – Mail : info@immoclee.be Ondernemingsnummer: 0416.860.864 WAARBORGORGANISME DERDENGELDEN: AXA, polisnr. 730.390.160	

ONDERHANDSE VERKOOPOVEREENKOMST

Tussen de partijen:

Dhr./Mevr.
Naam: ..... Voornaam: .....
wonende te: .....
geboren te: ..... op: .....
burgerlijke staat: .....
tel:.....
email:.....

Dhr./Mevr.
Naam: ..... Voornaam: .....
wonende te: .....
geboren te: ..... op: .....
burgerlijke staat: .....
tel:.....
email:.....

Hierna genoemd: “de verkoper(s)”

En

Dhr./Mevr.
Naam: ..... Voornaam: .....
wonende te: .....
geboren te: ..... op: .....
burgerlijke staat: .....
tel:.....
email:……

Dhr./Mevr.
Naam: ..... Voornaam: .....
wonende te: .....
geboren te: ..... op: .....
burgerlijke staat: .....
tel:.....
email:……

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: Boekhoutstraat 5,
Land: België

- Aard: Gedeeltelijk gerenoveerde hoeve
- Kadastrale afdeling: 71007 GINGELOM AFDELING BOEKHOUT
- Kadastrale sectie: A
- Kadastraal nummer: 71007A0067/00M000
- Oppervlakte: 21a52ca

Het (niet-geïndexeerd)kadastraal inkomen bedraagt 262 EUR.

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.

Bij de ingenottreding zullen de meterstanden van de nutsvoorzieningen worden overgedragen door ImmoClee BV op naam van de koper. Door het tekenen van deze overeenkomst geven de partijen een volmacht aan ImmoClee BV om eenmalig het energieovernamedocument in te vullen en te ondertekenen in

samenwerking met Mijn Verhuis en dit voor het verloop van de administratieve afhandeling.

ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. HYPOTHECAIRE TOESTAND

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. 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; De verkoper verbindt zich ertoe het verzekeringsattest van de tienjarige aansprakelijkheid aan de koper te geven bij de ondertekening van de notariële verkoopakte indien hij werken heeft laten uitvoeren waarvoor een vergunning nodig is die is afgeleverd na 1 juli 2018.;
- 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.

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 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.

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

ARTIKEL 5. VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT – RECHT VAN WEDERINKOOP

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

ARTIKEL 6. GENOT

6.1 De verkoper verklaart dat het verkochte goed 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 geen publiciteitspanelen.

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.

Tussen partijen is overeengekomen dat de verkoper het verkochte goed nog uiterlijk tot het verlijden van de akte blijft bewonen.

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.

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

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.

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.

8.2 Verhaalbelastingen[1]
De verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn.

8.3 Het verkooprecht
De verkoop geschiedt volledig onder het stelsel van het verkooprecht.

8.4 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 ten laste genomen door de verkoper.

1 Verhaalbelasting is een gemeentelijke belasting die wordt opgelegd omdat er door de gemeente bepaalde kosten worden gemaakt om werken uit te voeren.

ARTIKEL 9. WETTELIJKE BEPALINGEN

9.1 Het bodemdecreet van 27 oktober 2006

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 op met refertenummer, omdat de grond wordt overgedragen in deze overeenkomst.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

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

9.2 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[2].

Zijn (onder meer) uitgesloten van het recht van voorkoop:
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.

2 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.

9.3 Herstelvordering

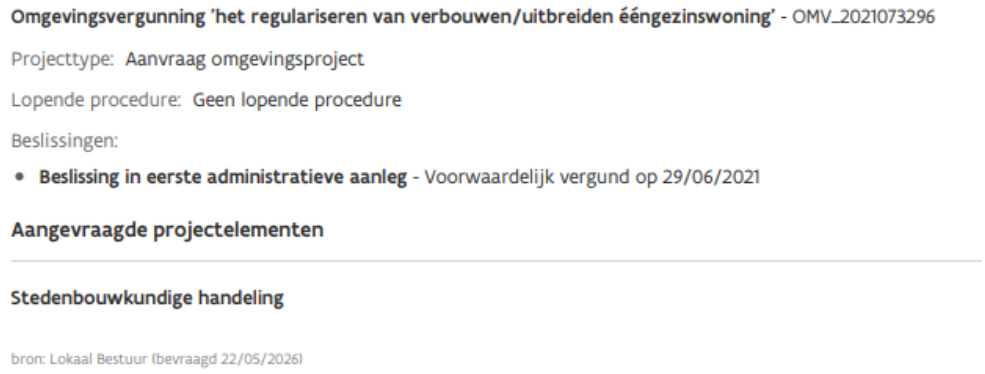
Voor het verkochte goed bestaat er geen vordering of veroordeling om het in overeenstemming te brengen met de normen inzake veiligheid, gezondheid of bewoonbaarheid.

9.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

9.4.1 Plannen-en vergunningenregister

<u>Gemeenten met goedgekeurd plannen-en vergunningenregister</u>
Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

1. Voor het verkochte goed is er een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd;


Omgevingsvergunning 'het regulariseren van verbouwen/uitbreiden ééngezinswoning' - OMV_2021073296

Projecttype: Aanvraag omgevingsproject

Lopende procedure: Geen lopende procedure

Beslissingen:

- **Beslissing in eerste administratieve aanleg** - Voorwaardelijk vergund op 29/06/2021

Aangevraagde projectelementen

Stedenbouwkundige handeling

bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 22/05/2026)

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


Gewestplan 'origineel gewestplan St-Truiden - Tongeren' - GWP_02000_222_00021_00001

Besluit tot goedkeuring op 05/04/1977

Stedenbouwkundige voorschriften: landschappelijk waardevolle agrarische gebieden, woongebieden met landelijk karakter

3. Voor het verkochte goed is er geen maatregel opgelegd als sanctie voor een inbreuk op stedenbouwkundige regels (het gaat om zowel een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel.
4. Voor het verkochte goed geldt er geen voorkooprecht betreffende complexe projecten;
5. Voorschreven goed is 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 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 22/05/2026 waarvan een afschrift bij huidige overeenkomst wordt gevoegd.

De koper wordt geïnformeerd dat voor bepaalde handelingen een vergunningsplicht geldt (art. 4.2.1 VCRO) In sommige situaties wordt de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht of een vrijstelling. (art. 4.2.3 VCRO)

De verkoper verklaart dat het goed thans met zijn huidige bestemming niet in overeenstemming is met de juiste ruimtelijke bestemming en bijgevolg zonevreemd is.
De koper verklaart zich te hebben ingelicht over de mogelijke gevolgen hiervan, onder meer dat de verbouwings-, herbouw- en aanpassingsmogelijkheden beperkter zijn dan voor een zone-eigen goed. Welke vergunningsmogelijkheden bestaan voor zonevreemde woningen en constructies is terug te vinden in artikel 4.4.10 en volgende VCRO.

9.4.2 Inbreuken op de wetgeving inzake ruimtelijke ordening

De verkoper verklaart dat er hem voor voorschreven onroerend goed geen stedenbouwkundige inbreuken bekend zijn en dat het gebruik ervan correct verloopt zonder betwisting.

9.4.3 Rooilijn

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

9.5 Decreet Natuurbehoud

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

9.6 Bosdecreet
9.7
De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

9.8 Decreet betreffende het Onroerend Erfgoed
9.8.1 Beschermd erfgoed

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet beschermd is.

9.8.2 Geïnventariseerd erfgoed

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

9.9 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.

9.10 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. De verkoper verklaart dat er een beperkt PID-dossier overhandigd kan worden.

9.11 Keuring Elektrische Installaties

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

Het proces verbaal van onderzoek van de elektrische installaties door een erkend organisme is overeenkomstig de bestaande wetgeving voorhanden en dateert van 29/05/2026.
De koper verklaart dit proces-verbaal te hebben ontvangen.
De installatie is *niet* conform het A.R.E.I.

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.

9.12 Energieprestatiecertificaat

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

- energieprestatiecertificaat met code 20260528-0003879223 opgesteld op 28/05/2026 met als energiescore 365 / label D daterend van uiterlijk 1 januari 2019.
- energieprestatiecertificaat met code 20260528-0003879167 opgesteld op 28/05/2026 met als energiescore 512 / label F daterend van uiterlijk 1 januari 2019.

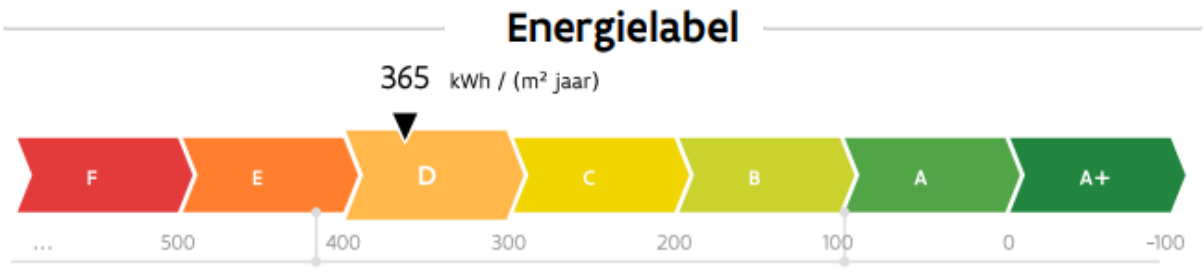
Een kopie van het certificaat werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen. Het origineel zal aan de koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

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.

Boekhoutstraat 5, 3890 Gingelom

woning, open bebouwing | oppervlakte: 316 m²

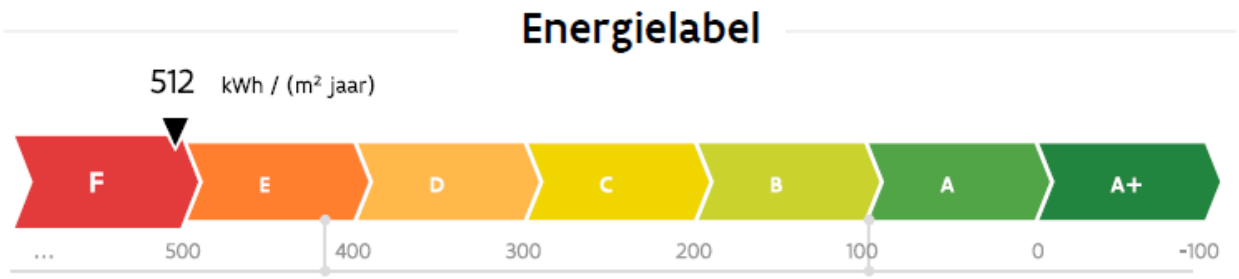
certificaatnummer: 20260528-0003879223-RES-1



Gebouw id: 31377226

woning, open bebouwing | oppervlakte: 70 m²

certificaatnummer: 20260528-0003879167-RES-1



9.13 Waterbeleid

Voor het onroerend goed geeft het overstromingsrapport[3] volgende scores[4]:

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 / een afgebakende oeverzone: ☐ ja / ☐ neen
- Een risicozone voor overstromingen: ☐ ja / ☐ neen

Het onroerend goed is gelegen in:

- een signaalgebied[5] ☐ ja / ☐ neen
- met bouwvrije opgave ☐ ja / ☐ neen

Voor de impact van de aanduiding als signaalgebied wordt gewezen op de informatie, ter beschikking gesteld door de Vlaamse overheid onder meer via https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/signaalgebieden

3.www.waterinfo.be/informatieplicht

4.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

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

9.14 Rookmelders

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

9.15 Renovatieverplichtingen

Het goed is een residentieel gebouw / residentiële gebouweenheid.
De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen zes jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.
Er is voor deze woning geen renovatieverplichting aangezien de woning reeds beschikt over een EPC D.

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 zes jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.
Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar https://www.vlaanderen.be/een-huis-of-appartement-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen.

9.16 Asbestattest

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

- met unieke code: 20260607-000154.000
- opgesteld op: 07/06/2026
- samenvattende conclusie: het gebouw is asbestveilig, maar mogelijk niet asbestvrij



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.

9.17 Wonen in eigen streek

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

Het goed valt onder de toepassing van het decreet van 23 juni 2023 over “wonen in eigen streek” als :

- De gemeente waar het goed gelegen is, opgenomen is in de lijst van de Vlaamse Regering van gemeenten die een beroep kunnen doen op de regeling rond wonen in eigen streek

- **EN** De gemeente waar het goed gelegen is, een gemeentelijk reglement heeft aangenomen op rond wonen in eigen streek
- **EN** De omgevingsvergunning voor verkavelen van gronden/stedenbouwkundige handelingen, de verkochte grond/woning aanduidt als grond/woning bestemd voor wonen in eigen streek.

9.18 Maatregelenregister

Het uittreksel van het maatregelenregister, geraadpleegd op 01/06/2026 bevat geen informatie over het goed.

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.

Extra kosten die voortvloeien uit het nalezen en/of aanpassen van de verkoopovereenkomst door de notaris(sen) zullen enkel ten laste vallen van de partij voor wie deze notaris optreedt en niet ten laste van de vastgoedmakelaar.

In ruil voor de levering van de diensten hierboven beschreven is de koper een veilingfee/servicekost/dossierkost aan Bid and Buy verschuldigd gelijk aan **€ 1.512,50 (incl. BTW), zijnde € 1.250 + 21% BTW.**

Indien de koper nalaat tijdig te betalen, machtigt hij hierbij de instrumenterende notaris om dit bedrag in te

houden op het gestorte voorschot en bij het verlijden van de akte door te storten aan de vastgoedmakelaar.

Het laatste plaatsbezoek kan worden uitgesteld totdat de administratieve kost volledig werd voldaan.

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 (via overschrijving van de rekening ……..... bij de bankinstelling ..... op naam van ……..)[6]

Dit bedrag geldt als voorschot en zal door de koper binnen de 10 dagen worden overgemaakt op de derdenrekening van de vastgoedmakelaar ImmoClee BV: IBAN : BE173350 5311 4721 - BIC : BBRUBEBB te rekenen van heden, (mededeling: voorschot Boekhoutstraat 5), uiterlijk tot datum van het verlijden van de notariële akte, zijnde de uiterste datum waartegen de vastgoedmakelaar het saldo van het voorschot en de hierop intussen verworven interest, zal overmaken aan de instrumenterende notaris.
De verkoper geeft de vastgoedmakelaar 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.

6 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.

Indien de eventuele opschortende voorwaarden in onderhavige overeenkomst zich niet tijdig realiseren, dan wordt dit bedrag teruggegeven aan de koper.

De verkoper geeft de vastgoedmakelaar 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 resterende saldo van de koopsom is betaalbaar uiterlijk bij het verlijden van de akte.

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 uitvoering door één van de partijen zal er van rechtswege en zonder ingebrekestelling te rekenen vanaf het opeisbaar zijn aan de andere partij, een nalatigheidsintrest verschuldigd zijn gelijk aan 8 % per jaar op het verschuldigd gebleven bedrag. De intresten worden berekend op de verkoopprijs en geteld per dag vertraging tot de dag waarop de notariële verkoopakte kan ondertekend worden. Als 1 van beide partijen schade lijdt door de vertraging die de fout is van de andere, kan die daarvoor bijkomend nog een schadevergoeding vragen.

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 verwijlinterest tegen de referentie-interestvoet vermeerderd met acht procentpunten zoals bedoeld in artikel 5, tweede lid, van de wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties, 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.

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 20 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.

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.

ARTIKEL 17. CLAUSULE VAN OPSCHORTENDE VOORWAARDE : FINANCIERING

☐ Deze overeenkomst wordt niet gesloten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een lening.

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

De kandidaat-koper verbindt zich ertoe:

- uiterlijk binnen vijf werkdagen na ondertekening van huidige overeenkomst een volledige kredietaanvraag in te dienen;
- alle door de kredietverstrekker gevraagde documenten onverwijld aan te leveren;
- uiterlijk binnen dezelfde termijn het bewijs van dossieropstart aan de vastgoedmakelaar te bezorgen.

De kopers zullen “met minimum 1 grote en 2 kleine banken contact opnemen om een financieringsovereenkomst rond te krijgen. Hij zal hiervoor alle mogelijke inspanningen leveren en dit ook moeten kunnen bewijzen aan de hand van een concreet leningsdossier.

De koper verbindt er zich ertoe een termijn van 4 weken te rekenen vanaf de dagtekening van de overeenkomst per aangetekend schrijven (postdatum telt als bewijs) melding te maken van het vervullen van de opschortende voorwaarde, door het bewijs voor te leggen ven een onderhandse overeenkomst van een in België gevestigde bank- of kredietinstelling, dat het krediet is toegestaan.

Bij gebreke aan toezending van dit bewijs, zal de voorwaarde niet vervuld zijn, en zal de verkoop van rechtswege als onbestaande worden beschouwd. Een voorschot of waarborgsom die reeds betaald is door de koper, zal alsdan aan hem worden terugbetaald, zonder intresten. Partijen zijn alsdan wederzijds niets aan elkaar verschuldigd.

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 bekomt.

De koper wordt eveneens gewezen op Art. 1178 van het oud Burgerlijk Wetboek. inhoudende dat " indien een partij de vervulling van de opschortende voorwaarde heeft verhinderd, de voorwaarde geacht wordt zich te zijn vervuld."

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 De koper

BIJLAGEN

- Asbestattest
- Bodemattest
- Kadastrale legger
- EPC
- Stedenbouwkundige inlichtingen
- Keuring elektriciteit
- Info Vlaanderen (voorkooprecht – watertoets – gewestplan - ……)
- Maatregelenregister

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 2% genoten worden.	1. De geheelheid van de eigendom wordt verworven; 2. het moet gaan om een zuivere aankoop uitsluitend door natuurlijke personen; 3. de koper moet alleen of samen met de andere kopers de geheelheid van de gezinswoning in volle eigendom verwerven; gesplitste aankoop wordt uitgesloten; 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 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; 5. Inschrijving nemen in het bevolkingsregister/vreemdelingenregister op het adres van de aangekochte woning binnen 3 jaar na datum van de authentieke akte en deze behouden voor een ononderbroken periode van 1 jaar; 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: 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 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.