**ONDERHANDSE VERKOOPOVEREENKOMST VLAANDEREN**

## COMPLETE WERKENDE TEMPLATE

**INSTRUCTIES:**

* **Kopieer deze template naar je Word document**
* **Alle {{veldnaam}} worden automatisch ingevuld**
* **Alle {% if veldnaam %}...{% endif %} zijn conditionele secties**
* **Vaste juridische teksten blijven exact zoals ze zijn**

**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 18 september 2025 die alle vorige vervangt.**

**Bemiddelend vastgoedmakelaar: {{makelaar\_naam}} BIV-Nr.: {{makelaar\_biv\_nummer}} Kantoor: {{makelaar\_kantoor}} Straat: {{makelaar\_straat}} Nr.: {{makelaar\_nummer}} Bus: {{makelaar\_bus}} Postcode: {{makelaar\_postcode}} Stad: {{makelaar\_gemeente}} BA en borgstelling: NV AXA BELGIUM (polisnr. 730.390.160)**

# ONDERHANDSE VERKOOPOVEREENKOMST

## Tussen de partijen:

### VERKOPER

**{% if verkoper\_natuurlijk\_persoon %} [indien natuurlijk persoon:]**

**Dhr./Mevr. Naam: {{verkoper\_naam}} Voornaam: {{verkoper\_voornaam}} wonende te: {{verkoper\_adres}} geboren te: {{verkoper\_geboorteplaats}} op: {{verkoper\_geboortedatum}} burgerlijke staat: {{verkoper\_burgerlijke\_staat}} {% endif %}**

**{% if verkoper\_vennootschap %} [indien vennootschap:]**

**Onderneming: {{verkoper\_onderneming\_naam}} met ondernemingsnummer: {{verkoper\_ondernemingsnummer}} met zetel te: {{verkoper\_zetel}}**

**Hier vertegenwoordigd door: Dhr./Mevr. Naam: {{verkoper\_vertegenwoordiger\_naam}} Voornaam: {{verkoper\_vertegenwoordiger\_voornaam}} wonende te: {{verkoper\_vertegenwoordiger\_adres}} in hoedanigheid van: {{verkoper\_vertegenwoordiger\_hoedanigheid}} {% endif %}**

**Handelend in de hoedanigheid van:**

**{% if verkoper\_hoedanigheid\_eigenaar %}☑{% else %}☐{% endif %} eigenaar(s) {% if verkoper\_hoedanigheid\_lasthebber %}☑{% else %}☐{% endif %} lasthebber(s) {% if verkoper\_hoedanigheid\_sterk\_maken %}☑{% else %}☐{% endif %} zich sterk makend voor {{verkoper\_sterk\_maken\_voor}} [aanduiding van diegene voor wie men sterk maakt]; de verbintenis dient bekrachtigd te worden binnen {{verkoper\_bekrachtiging\_termijn}} [aanduiding termijn].**

**Contactgegevens: e-mail: {{verkoper\_email}} Telefoonnummer: {{verkoper\_telefoonnummer}}**

**Hierna genoemd: "de verkoper(s)"**

### En

### KOPER

**{% if koper\_natuurlijk\_persoon %} [indien natuurlijk persoon:]**

**Dhr./Mevr. Naam: {{koper\_naam}} Voornaam: {{koper\_voornaam}} wonende te: {{koper\_adres}} geboren te: {{koper\_geboorteplaats}} op: {{koper\_geboortedatum}} burgerlijke staat: {{koper\_burgerlijke\_staat}} {% endif %}**

**{% if koper\_vennootschap %} [indien vennootschap:]**

**Onderneming: {{koper\_onderneming\_naam}} met ondernemingsnummer: {{koper\_ondernemingsnummer}} met zetel te: {{koper\_zetel}}**

**Hier vertegenwoordigd door: Dhr./Mevr. Naam: {{koper\_vertegenwoordiger\_naam}} Voornaam: {{koper\_vertegenwoordiger\_voornaam}} wonende te: {{koper\_vertegenwoordiger\_adres}} in hoedanigheid van: {{koper\_vertegenwoordiger\_hoedanigheid}} {% endif %}**

**De verkoper verkoopt hierbij aan de koper, die aanvaardt {% if koper\_voor\_zichzelf %}☑{% else %}☐{% endif %} voor zichzelf / {% if koper\_vennootschap\_in\_oprichting %}☑{% else %}☐{% endif %} voor een vennootschap in oprichting onder de vermoedelijke naam {{koper\_vennootschap\_naam}} / {% if koper\_command %}☑{% else %}☐{% endif %} met de mogelijkheid om command te benoemen / {% if koper\_aanwas %}☑{% else %}☐{% endif %} onder toepassing van het beding van aanwas vermeld in de overeenkomst / {% if koper\_verhouding %}☑{% else %}☐{% endif %} in navolgende verhouding: {{koper\_aandeel\_verhouding}}**

**Contactgegevens: e-mail: {{koper\_email}} Telefoonnummer: {{koper\_telefoonnummer}}**

**Hierna genoemd: "de koper(s)"**

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

## Wordt het volgende overeengekomen:

### Voorwerp van de overeenkomst

**De overeenkomst heeft betrekking op het volgende onroerend goed:**

**Adres Straat: {{goed\_straat}} Nr: {{goed\_nummer}} Bus {{goed\_bus}} Postcode: {{goed\_postcode}} Stad: {{goed\_gemeente}} Land: {{goed\_land}}**

**Aard: {{goed\_aard}}**

**Kadastrale afdeling: {{goed\_kadastrale\_afdeling}} Kadastrale sectie: {{goed\_kadastrale\_sectie}} Kadastraal nummer: {{goed\_kadastrale\_nummer}} Oppervlakte: {{goed\_kadastrale\_oppervlakte}}**

**Het (niet-geïndexeerd) kadastraal inkomen {% if goed\_kadastraal\_inkomen\_bedraagt %}☑ bedraagt {{goed\_kadastraal\_inkomen\_bedrag}} EUR{% endif %} / {% if goed\_kadastraal\_inkomen\_niet\_gekend %}☑ is niet gekend{% endif %} / {% if goed\_kadastraal\_inkomen\_niet\_vastgesteld %}☑ is niet vastgesteld{% endif %}.**

**Mee-verkochte roerende goederen: Keuzeclausule:**

**{% if roerende\_goederen\_geen %} ☑ Ofwel: In huidige verkoop zijn geen roerende goederen begrepen. De verkoper zal dan ook alle roerende goederen verwijderen uit het verkochte goed voor het verlijden van de akte, zo niet zal de koper, hetzij deze zonder vergoeding behouden, hetzij het recht hebben de roerende goederen in het verkochte goed te laten verwijderen op kosten van de verkoper. {% endif %}**

**{% if roerende\_goederen\_inbegrepen %} ☑ Ofwel: In huidige verkoop zijn de roerende goederen begrepen vermeld op de door beide partijen voor akkoord ondertekende lijst in bijlage. De prijs van deze goederen is begrepen in de hierna vermelde totale koopsom en de waarde ervan wordt pro fisco geschat op {{roerende\_goederen\_waarde}} EUR. De roerende goederen worden verkocht in de staat waarin deze zich op heden bevinden, zonder enige vrijwaring vanwege de verkoper voor welke gebreken dan ook, zowel zichtbare als niet-zichtbare. {% endif %}**

**{% if gezinswoning\_beschermd %} [Eventueel bij verkoop door één echtgenoot of wettelijk samenwonende partner van de gezinswoning]**

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

**{% if gezinswoning\_akkoord\_verklaring %} ☑ heeft de heer/mevrouw {{gezinswoning\_echtgenoot\_naam}} {% if gezinswoning\_echtgenoot %}☑ echtgeno(o)t(e){% endif %} {% if gezinswoning\_wettelijk\_samenwonend %}☑ wettelijke samenwonende partner{% endif %} van voormelde verkoper, zijn/haar akkoord gegeven omtrent de huidige verkoop bij onderhandse verklaring van {{gezinswoning\_akkoord\_datum}}; {% endif %}**

**{% if gezinswoning\_akkoord\_tussen %} ☑ komt de heer/mevrouw {{gezinswoning\_echtgenoot\_naam}} {% if gezinswoning\_echtgenoot %}☑ echtgeno(o)t(e){% endif %} / {% if gezinswoning\_wettelijk\_samenwonend %}☑ wettelijke samenwonende partner{% endif %} van voormelde verkoper, hier tussen om zijn/haar akkoord omtrent de huidige verkoop te geven. {% endif %} {% endif %}**

## Algemene bepalingen

### 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.**

### Staat

**Het goed wordt verkocht:**

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

### Lasten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen

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

### Overdracht eigendomsrecht

**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.**

**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.**

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

### Voorkooprecht – voorkeurrecht – recht van wederinkoop

**Kies A of B:**

**{% if voorkooprecht\_geen %} A. De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed geen voorkooprecht, geen voorkeurrecht en geen recht van wederinkoop bestaat. {% endif %}**

**{% if voorkooprecht\_bestaat %} B. De verkoper verklaart dat voor het verkochte goed een voorkooprecht/een voorkeurrecht/een recht van wederinkoop bestaat: {{voorkooprecht\_type}}**

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

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

***Dit is ongeveer 1/3 van het document. Wil je dat ik doorga met de rest, of wil je eerst kijken of deze aanpak correct is?***

### Genot

**De verkoper verklaart dat het verkochte goed {% if goed\_verhuurd %}☑ verhuurd{% endif %} / {% if goed\_niet\_verhuurd %}☑ niet verhuurd{% endif %} / {% if goed\_gedeeltelijk\_verhuurd %}☑ gedeeltelijk verhuurd{% endif %} 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.**

**Op het goed bevinden zich publiciteitspanelen:**

**{% if publiciteitspanelen\_aanwezig %} ☑ Ja. In de overeenkomst betreffende de publiciteitspanelen is een voorkooprecht met betrekking tot het goed opgenomen? {% if publiciteitspanelen\_voorkooprecht %}☑ ja{% else %}☐ neen{% endif %}. {% else %} ☐ Neen {% endif %}**

**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.**

**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.**

**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.**

**{% if genot\_voorafgaand %} Tussen partijen is overeengekomen dat de verkoper het verkochte goed nog uiterlijk tot {{genot\_voorafgaand\_datum}} blijft bewonen, {% if genot\_voorafgaand\_zonder\_vergoeding %}☐ zonder bewoningsvergoeding{% else %}☑ met een bewoningsvergoeding van {{genot\_voorafgaand\_bedrag}} EUR per maand{% endif %}, elke begonnen maand volledig verschuldigd zijnde. Dit is geen huur maar een voorwaarde van de verkoop.**

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

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

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

**De verkoper verklaart dat hem {% if onteigeningsbesluit\_betekend %}☑ een onteigeningsbesluit werd betekend{% else %}☐ geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend{% endif %}. De verkoper verklaart eveneens dat hij {% if ondergrondse\_inneming %}☑ kennis heeft van een ondergrondse inneming{% else %}☐ geen kennis heeft van enige ondergrondse inneming{% endif %} betreffende het goed, voorwerp van huidige verkoping.**

**De verkoper verklaart dat er {% if geschillen\_hangende %}☑ hangende geschillen{% else %}☐ geen hangende geschillen{% endif %} of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het onroerend goed voorhanden zijn.**

### 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.**

### Fiscale bepalingen

**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:**

**{% if belasting\_vanaf\_akte %}☑{% else %}☐{% endif %} het verlijden van de notariële akte; {% if belasting\_vanaf\_overeenkomst %}☑{% else %}☐{% endif %} het ondertekenen van onderhavige overeenkomst; {% if belasting\_vanaf\_genot %}☑{% else %}☐{% endif %} de ingenottreding ervan door de koper als die niet gelijktijdig met de akte gebeurt.**

**Verhaalbelastingen**

**{% if verhaalbelastingen\_geen %} ☑ Ofwel: de verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn. {% endif %}**

**{% if verhaalbelastingen\_verschuldigd %} ☑ Ofwel: de verkoper verklaart dat er verhaalbelastingen verschuldigd zijn. De niet-vervallen annuïteiten van deze belastingen zullen verder betaald worden door de {% if verhaalbelasting\_koper %}☑ koper{% else %}☐ verkoper{% endif %}. {% endif %}**

### BTW – het verkooprecht

**{% if btw\_stelsel %} ☑ Verkoop onder het stelsel van BTW: de partijen verklaren dat de verkoop geschiedt onder het stelsel van BTW voor zover de daartoe vastgelegde wettelijke bepalingen zijn vervuld. De koper verklaart bijgevolg ervan op de hoogte te zijn dat:**

**Mogelijkheden:**

**{% if btw\_grond\_constructie %} ☑ Ofwel: hij het verkooprecht zal verschuldigd zijn op de grondwaarde, hier door partijen pro fisco geschat op: {{btw\_grondwaarde}} EUR en BTW zal verschuldigd zijn op de constructiewaarde, zijnde {{btw\_constructiewaarde}} EUR. {% endif %}**

**{% if btw\_volledig %} ☑ Ofwel: hij BTW zal verschuldigd zijn op zowel de constructiewaarde als de grondwaarde van het bijhorende terrein, zijnde {{btw\_totaal}} EUR in totaal. {% endif %}**

**Mogelijkheden:**

**{% if btw\_professioneel %} ☑ Ofwel: De verkoper verklaart als professioneel van rechtswege BTW-belastingplichtige te zijn onder het BTW-nummer {{btw\_nummer}} {% endif %}**

**{% if btw\_toevallig %} ☑ Ofwel: De verkoper verklaart toevallige BTW-verkoper te zijn. {% endif %} {% endif %}**

**{% if btw\_geen %} ☐ Verkoop met het verkooprecht: de verkoop geschiedt volledig onder het stelsel van het verkooprecht. {% endif %}**

### Gunsttarief van 6% BTW voor afbraak van gebouw en daarmee gepaard gaande heropbouw van woning

**{% if btw\_gunsttarief\_6 %} Wie een heropgebouwde woning koopt, kan onder een aantal voorwaarden genieten van 6% BTW, voor alle BTW die opeisbaar is geworden sinds 1 juli 2025.**

**Partijen verklaren dat de verkoop, voorwerp van deze onderhandse verkoopovereenkomst, ofwel**

**{% if btw\_6\_eigen\_woning %}geldt als levering van een heropgerichte woning aan een natuurlijke persoon die deze zal betrekken als enige woning en hoofdzakelijk als eigen woning en er zonder uitstel domicilie zal nemen. De woning heeft een totale bewoonbare oppervlakte van niet meer dan 175m².{% endif %}**

**{% if btw\_6\_sociaal %}geldt als levering van een heropgerichte woning aan een persoon (natuurlijk of rechtspersoon) die deze voor minstens 15 jaar zal verhuren aan een sociaal verhuurkantoor of woonmaatschappij.{% endif %}**

**{% if btw\_6\_private %}geldt als levering van een heropgerichte woning aan een persoon (natuurlijk of rechtspersoon) die deze voor minstens 15 jaar zal verhuren op de private huurmarkt. De woning heeft een totale bewoonbare oppervlakte van niet meer dan 175m².{% endif %}**

**Ingeval van toepassing van het gunsttarief van 6% BTW verbindt de verkoper er zich toe om voor het tijdstip van de (eerste) opeisbaarheid van BTW de noodzakelijke verklaring, zoals voorzien in het KB nr. 20 van 20 juli 1970, in te dienen.**

**In geval de koper(s) beroep wensen te doen op het verlaagd BTW-tarief door de woning te betrekken als enige en hoofdzakelijk als eigen woning, wordt de voorwaarde van de enige woning per koper afzonderlijk beoordeeld. De berekening van de verschuldigde BTW gebeurt dan op basis van de uitsplitsing naar verhouding van de eigendomsrechten van de kopers. {% endif %}**

### Bepalingen aangaande leegstand, verwaarlozing, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

**Het verkochte goed is {% if ongeschikt\_onbewoonbaar %}☑ wel{% else %}☐ niet{% endif %} 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 {% if verwaarlozing\_register %}☑ wel{% else %}☐ niet{% endif %} 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 {% if leegstand\_register %}☑ wel{% else %}☐ niet{% endif %} 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 {% if leegstand\_bedrijfsruimten %}☑ wel{% else %}☐ niet{% endif %} 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.**

## WETTELIJKE BEPALINGEN

### Het bodemdecreet van 27 oktober 2006

**Kies A of B:**

**{% if bodem\_activiteiten\_geen %} A. Op het verkochte goed werden en worden geen bodemvervuilende activiteiten uitgevoerd.**

**De verkoper verklaart dat op de verkochte grond geen activiteiten werden of worden uitgevoerd die een risico inhouden voor bodemverontreiniging.**

**De lijst met activiteiten die een risico inhouden voor bodemverontreiniging staat in bijlage 1 van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO) of bijlage 1 (kolom 8) van het Besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II). De wettelijke basis daarvoor is artikel 6 van het Bodemdecreet.**

**De verkoper verklaart dat er een bodemattest werd afgeleverd door OVAM op {{bodem\_attest\_datum}} met referentienummer {{bodem\_attest\_referentie}}, omdat de grond wordt overgedragen in deze overeenkomst.**

**De inhoud van het attest is: {{bodem\_attest\_inhoud}}**

**De koper bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft gekregen en dat hij de inhoud kent. {% endif %}**

**{% if bodem\_activiteiten\_uitgevoerd %} B. Op het verkochte goed werden of worden bodemvervuilende activiteiten uitgevoerd.**

**De verkoper verklaart dat op de verkochte grond activiteiten werden of worden uitgevoerd die een risico inhouden voor bodemverontreiniging.**

**De lijst met activiteiten die een risico inhouden voor bodemverontreiniging staat in bijlage 1 van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO) of bijlage 1 (kolom 8) van het Besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II). De wettelijke basis daarvoor is artikel 6 van het Bodemdecreet.**

**De verkoper verklaart dat er een oriënterend bodemonderzoek (OBO) werd uitgevoerd door {{bodem\_obo\_uitgevoerd\_door}} op {{bodem\_obo\_datum}}. Dat was nodig omdat de grond wordt overgedragen in deze overeenkomst.**

**Beschrijvend bodemonderzoek (Kies B1 of B2):**

**{% if bodem\_beschrijvend\_geen %} B1. Er moet geen beschrijvend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Dat blijkt uit het bodemattest dat door OVAM voor deze overeenkomst werd afgeleverd op {{bodem\_attest\_datum}} met referentienummer {{bodem\_attest\_referentie}}**

**De inhoud van het attest is: {{bodem\_attest\_inhoud}}**

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

**{% if bodem\_beschrijvend\_uitgevoerd %} B2. Er moet een beschrijvend bodemonderzoek worden uitgevoerd voordat de grond kan worden overgedragen.**

**Het beschrijvend bodemonderzoek werd uitgevoerd door {{bodem\_beschrijvend\_door}} en het verslag werd op {{bodem\_beschrijvend\_datum}} bezorgd aan OVAM.**

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

**{% if bodem\_saneringsproject\_geen %} B2.X Er moet geen bodemsaneringsproject worden opgesteld.**

**Dat blijkt uit het bodemattest dat door OVAM voor deze overeenkomst werd afgeleverd op {{bodem\_attest\_datum}} met referentienummer {{bodem\_attest\_referentie}}**

**De inhoud van het attest is: {{bodem\_attest\_inhoud}}**

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

**{% if bodem\_saneringsproject\_opgesteld %} B2.Y De saneringsnormen zijn overschreden of de bodemverontreiniging is een ernstige bedreiging.**

**De verkoper heeft:**

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

**Dat blijkt uit de brief van OVAM van {{bodem\_ovam\_brief\_datum}} en uit het bodemattest dat door OVAM voor deze overeenkomst werd afgeleverd op {{bodem\_attest\_datum}} met {{bodem\_attest\_referentie}}**

**De inhoud van het attest is: {{bodem\_attest\_inhoud}}**

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

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

***Nog 50% te gaan... Zal ik doorgaan?***

### Vlaamse Codex Wonen

**Het verkochte goed {% if voorkooprecht\_zone %}☑ ligt wel{% else %}☐ ligt niet{% endif %} 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.**

**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.**

### Herstelvordering

**Kies A of B:**

**{% if herstelvordering\_geen %} A. Voor het verkochte goed bestaat er geen vordering of veroordeling om het in overeenstemming te brengen met de normen inzake veiligheid, gezondheid of bewoonbaarheid. {% endif %}**

**{% if herstelvordering\_bestaat %} B. Voor het verkochte goed bestaat er een vordering of veroordeling om het in overeenstemming te brengen met de normen inzake veiligheid, gezondheid of bewoonbaarheid.**

**Het gaat om de volgende vordering of veroordeling: {{herstelvordering\_details}} {% endif %}**

### Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening - Plannen-en vergunningenregister

**Keuzeclausules:**

**{% if stedenbouw\_plannenregister\_goedgekeurd %} ☑ Gemeenten met goedgekeurd plannen-en vergunningenregister**

**Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:**

1. **Voor het verkochte goed is er {% if stedenbouw\_vergunning\_afgeleverd %}☑ een{% else %}☐ geen{% endif %} stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd;**
2. **Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed: {{stedenbouw\_meest\_recente\_bestemming}}**
3. **Voor het verkochte goed: {% if stedenbouw\_maatregel\_opgelegd %} ☑ is er een maatregel opgelegd als sanctie voor een inbreuk op stedenbouwkundige regels of er loopt momenteel een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel; Het gaat om de volgende rechterlijke of bestuurlijke maatregel: {{stedenbouw\_maatregel\_details}}; {% else %} ☐ 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. {% endif %}**
4. **Voor het verkochte goed geldt er {% if stedenbouw\_voorkooprecht\_complex %}☑ een{% else %}☐ geen{% endif %} voorkooprecht betreffende complexe projecten;**
5. **Voorschreven goed is {% if stedenbouw\_in\_verkaveling %}☑ wel{% else %}☐ niet{% endif %} 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 {% if stedenbouw\_voorkeursbesluit %}☑ wel{% else %}☐ geen{% endif %} voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.**
7. **Voorschreven goed maakt {% if stedenbouw\_watergevoelig %}☑ wel{% else %}☐ geen{% endif %} voorwerp uit van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied. {% endif %}**

**{% if stedenbouw\_plannenregister\_niet\_goedgekeurd %} ☐ Gemeenten zonder goedgekeurd plannen-en vergunningenregister**

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

1. **Voor het verkochte goed is er {% if stedenbouw\_vergunning\_afgeleverd %}☑ een{% else %}☐ geen{% endif %} stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd;**
2. **Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed: {{stedenbouw\_meest\_recente\_bestemming}}**

**Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van {{stedenbouw\_uittreksel\_datum}} 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. {% endif %}**

**{% if stedenbouw\_verkaveling %} In voorkomend geval:**

**De koper verbindt zich tot het eerbiedigen en uitvoeren van alle verkavelingsvoorschriften zoals bepaald in de verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en de verkavelingsakte verleden voor notaris {{stedenbouw\_verkaveling\_notaris}} op {{stedenbouw\_verkaveling\_datum}}.**

**De koper is dienaangaande volledig gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van de verkoper. {% endif %}**

**{% if stedenbouw\_zonevreemd %} In voorkomend geval:**

**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. {% endif %}**

### Inbreuken op de wetgeving inzake ruimtelijke ordening

**Keuzeclausules:**

**{% if stedenbouw\_inbreuken\_geen %} ☑ Ofwel: De verkoper verklaart dat er hem voor voorschreven onroerend goed geen stedenbouwkundige inbreuken bekend zijn en dat het gebruik ervan correct verloopt zonder betwisting. {% endif %}**

**{% if stedenbouw\_inbreuken\_wel %} ☑ Ofwel: De koper verklaart er van op de hoogte te zijn dat voor de opgerichte constructies of de huidige bestemming niet de vereiste vergunningen verkregen worden. De koper zal de verkoper in geen enkel opzicht kunnen aanspreken in dit verband aangezien hij met kennis van zaken koopt na te zijn ingelicht over de risico's verbonden aan de aankoop van constructies die zonder vergunning zijn opgericht. {% endif %}**

### Rooilijn

**Keuzeclausules:**

**{% if rooilijn\_geen %} ☑ Ofwel: De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet getroffen is door enige rooilijn. {% endif %}**

**{% if rooilijn\_getroffen %} ☑ Ofwel: De verkoper verklaart dat het verkochte goed getroffen is met een rooilijn vastgelegd bij besluit van {{rooilijn\_besluit}} {% endif %}**

### Decreet Natuurbehoud

**Keuzeclausules:**

**{% if natuurbehoud\_geen %} ☐ Ofwel: De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is. {% endif %}**

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

### Bosdecreet

**Keuzeclausules:**

**{% if bosdecreet\_geen %} ☑ Ofwel: De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is. {% endif %}**

**{% if bosdecreet\_gebied %} ☑ Ofwel: De verkoper verklaart dat voorschreven goed gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is. De aangestelde notaris zal bijgevolg dienen te handelen zoals het in het Bosdecreet staat bepaald.**

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

### Decreet betreffende het Onroerend Erfgoed

**Beschermd erfgoed - Keuzeclausules:**

**{% if erfgoed\_beschermd %} ☑ Ofwel: De verkoper verklaart dat voorschreven goed beschermd is bij ({% if erfgoed\_besluit\_koninklijk %}☑ koninklijk{% else %}☐ ministerieel{% endif %}) besluit van {{erfgoed\_besluit\_datum}} (datum) (zie https://beschermingen.onroerenderfgoed.be). De koper wordt gewezen op de rechtsgevolgen van deze bescherming. {% endif %}**

**{% if erfgoed\_niet\_beschermd %} ☐ Ofwel: De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet beschermd is. {% endif %}**

**Geïnventariseerd erfgoed - Keuzeclausules:**

**{% if erfgoed\_inventaris %} ☑ Ofwel: De verkoper verklaart dat voorschreven goed opgenomen is in:**

**{% if erfgoed\_landschapsatlas %}☑ de landschapsatlas;{% endif %} {% if erfgoed\_archeologisch %}☑ de inventaris van archeologische zones;{% endif %} {% if erfgoed\_bouwkundig %}☑ de inventaris van bouwkundig erfgoed;{% endif %} {% if erfgoed\_landschappelijk %}☑ de inventaris van landschappelijk erfgoed (vroegere inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken);{% endif %}**

**De koper wordt gewezen op de rechtsgevolgen van deze inventarisatie. {% endif %}**

**{% if erfgoed\_niet\_inventaris %} ☐ Ofwel: De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet opgenomen is op één vermelde inventarissen. {% endif %}**

### Stookolietanks

**Kies A, B of C:**

**{% if stookolietank\_aanwezig %} A. Stookolietank aanwezig (Kies A1, A2, A3 of A4)**

**{% if stookolietank\_type\_a1 %} A1. Bovengrondse/ondergrondse stookolietank minder dan 5000 kg (6000 liter) in gebruik (eerste ingebruikname vóór 1 augustus 1995)**

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

**{% if stookolietank\_type\_a2 %} A2. Bovengrondse/ondergrondse stookolietank minder dan 5000 kg (6000 liter) in gebruik (eerste ingebruikname na 1 augustus 1995)**

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

**{% if stookolietank\_type\_a3 %} A3. Bovengrondse stookolietank van 5000 kg of meer (6000 liter of meer) met een maximum inhoud van 20000 liter**

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

**{% if stookolietank\_type\_a4 %} A4. Ondergrondse stookolietank van 5000 kg of meer (6000 liter of meer) met een maximum inhoud van 20000 liter**

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

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

**{% if stookolietank\_buitengebruik %} B. Buitengebruikstelling ondergrondse/bovengrondse stookolietank**

**De verkoper verklaart dat zich in het goed een stookolietank bevindt die niet meer in gebruik is. De verkoper zal hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten verwijderen, hetzij ze vakkundig buiten gebruik te laten stellen, en zal de bewijzen hiervan overhandigen aan de koper, dit alles uiterlijk bij het verlijden van de akte. {% endif %}**

**{% if stookolietank\_geen %} C. Geen stookolietank**

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

### Postinterventiedossier

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

**Kies A of B:**

**{% if pid\_werken\_geen %} A. De verkoper verklaart dat er sinds 1 mei 2001 op het verkochte goed geen werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moet worden opgemaakt. {% endif %}**

**{% if pid\_werken\_uitgevoerd %} B. De verkoper verklaart dat er na 1 mei 2001 op het verkochte goed werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moet worden opgemaakt.**

**De verkoper verbindt zich ertoe om het dossier aan de koper te geven ten laatste wanneer ze de notariële verkoopakte ondertekenen. {% endif %}**

### Keuring Elektrische Installaties

**Kies A, B, C of D:**

**{% if elektrische\_keuring\_a %} A. Het pand, voorwerp van huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg is aangevat voor 01.10.1981 (Kies A1 of A2)**

**{% if elektrische\_keuring\_a1 %} A1. Het proces verbaal van onderzoek van de elektrische installaties door een erkend organisme is overeenkomstig de bestaande wetgeving voorhanden en dateert van: {{elektrische\_keuring\_datum}}**

**De koper verklaart dit proces-verbaal te hebben ontvangen. {% endif %}**

**{% if elektrische\_keuring\_a2 %} A2. De verkoper verbindt er zich toe bij het verlijden van de notariële akte een proces verbaal van onderzoek van de elektrische installaties door een erkend organisme overeenkomstig de bestaande wetgeving af te leveren. {% endif %} {% endif %}**

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

**De koper verklaart dit verslag te hebben ontvangen. {% endif %}**

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

**{% if elektrische\_keuring\_c1 %} C1. De verkoper heeft een herkeuring laten uitvoeren overeenkomstig de bestaande wetgeving. De verkoper overhandigt het herkeuringsverslag aan de koper. Het verslag dateert van: {{elektrische\_keuring\_datum}}**

**De koper verklaart dit verslag te hebben ontvangen. {% endif %}**

**{% if elektrische\_keuring\_c2 %} C2. De verkoper verbindt er zich toe bij het verlijden van de notariële akte een herkeuringsverslag van de elektrische installaties door een erkend organisme overeenkomstig de bestaande wetgeving af te leveren. {% endif %} {% endif %}**

**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.**

**{% if elektrische\_keuring\_d %} D. Er geldt een vrijstelling**

**Koper en verkoper komen overeen om de elektrische installatie niet te laten keuren, omdat de koper: {% if elektrische\_keuring\_afbraak %}☑ het gebouw zal afbreken.{% endif %} {% if elektrische\_keuring\_vernieuwen %}☑ de elektrische installatie volledig zal vernieuwen{% endif %}**

**De koper heeft 2 verplichtingen:**

* **De administratie op de hoogte brengen van de afbraak of vernieuwing (Algemene Directie Energie – Afdeling infrastructuur);**
* **Een conformiteitsonderzoek van de nieuwe installatie laten uitvoeren door een erkende dienst vóór de indienststelling {% endif %}**

### Energieprestatiecertificaat

**De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met code (certificaatnummer) {{epc\_code}} opgesteld op {{epc\_datum}} met als {% if epc\_score %}☑ energiescore {{epc\_score}}{% endif %} / {% if epc\_label %}☑ label {{epc\_label}}{% endif %} 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.**

### Waterbeleid

**Voor het onroerend goed geeft het overstromingsrapport volgende scores:**

**P score (overstromingskans voor het perceel): {{water\_p\_score}} G score (overstromingskans voor het gebouw): {{water\_g\_score}}**

**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: {% if water\_overstromingsgebied %}☑ ja{% else %}☐ neen{% endif %}**
* **Een risicozone voor overstromingen: {% if water\_risicozone %}☑ ja{% else %}☐ neen{% endif %}**

**Het onroerend goed is gelegen in:**

* **een signaalgebied: {% if water\_signaalgebied %}☑ ja{% else %}☐ neen{% endif %}**
* **met bouwvrije opgave: {% if water\_signaalgebied\_bouwvrij %}☑ ja{% else %}☐ neen{% endif %}**

**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**

### Rookmelders

**De verkoper verklaart {% if rookmelders\_aanwezig %}☑ dat het goed uitgerust werd met rookmelders volgens de geldende regelgeving{% else %}☐ 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{% endif %}.**

### Renovatieverplichtingen

**Het goed is een residentieel gebouw / residentiële gebouweenheid.**

**De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.**

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

**De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.**

**Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.**

**Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar https://www.vlaanderen.be/een-huis-of-appartement-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen.**

**De verkoper verklaart dat er {% if renovatie\_termijn\_lopend %}☑ een{% else %}☐ geen{% endif %} termijn lopende is voor de renovatieplicht. Dit impliceert dat de renovatieplicht overgaat op de koper bij het verlijden van de authentieke akte.**

### Asbestattest

**Kies A of B:**

**{% if asbestattest\_aanwezig %} A. De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een asbestattest:**

* **met unieke code: {{asbestattest\_code}}**
* **opgesteld op: {{asbestattest\_datum}}**
* **samenvattende conclusie: {% if asbestattest\_veilig %}☑ het gebouw is asbestveilig{% else %}☐ het gebouw is niet asbestveilig{% endif %}**
* **Tijdens de inspectie geïdentificeerd: {{asbestattest\_identificatie}}**
* **Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?: {{asbestattest\_maatregelen}}**

**Een exemplaar van het asbestattest zal aan de koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte. {% endif %}**

**{% if asbestattest\_geen %} B. De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, niet over een asbestattest gelet op het feit dat dit gebouw dateert van na bouwjaar 2000.**

**De koper erkent en bevestigt deze situatie. {% endif %}**

**{% if asbestattest\_gemeenschappelijk %} In voorkomend geval: De verkoper beschikt over een asbestattest voor de gemeenschappelijk gebruikte delen. Dit is verplicht ingeval van opsplitsing van inspectiegebieden met één eigenaar. {% endif %}**

### Wonen in eigen streek

**De verkoper verklaart dat voorschreven goed {% if wonen\_eigen\_streek %}wel{% else %}niet{% endif %} 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.**

## 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.**

**{% if extra\_kosten\_notaris %} Facultatief: 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. {% endif %}**

**{% if extra\_kosten\_koper %} In afwijking met wat voorafgaat, zal de koper eveneens volgende kosten dragen: {{extra\_kosten\_details}} {% endif %}**

## NOTARISKEUZE

**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 {{notaris\_verkoper}} voor de koper: notaris {{notaris\_koper}}**

**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 {{akte\_uiterste\_datum}}.**

**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.**

**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.**

## PRIJS

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

**{{prijs\_totaal}} EUR**

**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.**

**Bij het tekenen van deze overeenkomst wordt er door de koper een bedrag betaald van {{voorschot\_bedrag}} EUR ({% if voorschot\_cheque %}☑ met een cheque met nummer {{voorschot\_cheque\_nummer}} ten belope van {{voorschot\_cheque\_bedrag}} EUR van rekeningnummer {{voorschot\_cheque\_rekening}} bij de bankinstelling {{voorschot\_cheque\_bank}} op naam van {{voorschot\_cheque\_naam}}{% endif %} {% if voorschot\_overschrijving %}en/of ☑ via overschrijving ten belope van {{voorschot\_overschrijving\_bedrag}} EUR van de rekening {{voorschot\_overschrijving\_rekening}} bij de bankinstelling {{voorschot\_overschrijving\_bank}} op naam van {{voorschot\_overschrijving\_naam}}{% endif %})**

**Dit bedrag: Keuzeclausule:**

**{% if voorschot\_als\_voorschot %} ☑ Ofwel: geldt als voorschot en zal door de vastgoedmakelaar door wie huidige overeenkomst tot stand is gekomen:**

**{% if voorschot\_derdenrekening %} ☑ Ofwel: worden geplaatst op zijn derdenrekening: {{voorschot\_derdenrekening\_nummer}} uiterlijk tot datum van het verlijden van de notariële akte, zijnde de uiterste datum waartegen hij het saldo van het voorschot en de hierop intussen verworven interest, zal overmaken aan de instrumenterende notaris. {% endif %}**

**{% if voorschot\_notaris %} ☑ Ofwel: worden overgemaakt aan de instrumenterende notaris, met als opdracht dit bedrag te consigneren en dit geconsigneerde bedrag, verhoogd met de intussen verworven interest, uiterlijk bij het verlijden van de akte over te maken aan de verkoper. Het rekeningnummer van de notaris is: {{voorschot\_notaris\_rekening}} {% endif %}**

**De verkoper geeft de vastgoedmakelaar {% if voorschot\_commissie\_toestemming %}☑ wel{% else %}☐ niet{% endif %} 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. {% endif %}**

**{% if voorschot\_als\_waarborg %} ☑ Ofwel: geldt als waarborg voor de goede uitvoering van de verbintenissen van de koper. Partijen zijn evenwel overeengekomen dat dit bedrag mag worden aangerekend op de prijs, en dus geldt als voorschot vanwege de koper, voor zover en op het ogenblik waarop de authentieke akte vaststellende de verkoop wordt verleden. Indien de eventuele opschortende voorwaarden in onderhavige overeenkomst zich niet tijdig realiseren, dan wordt dit bedrag teruggegeven aan de koper. De intresten die werden verworven op dit bedrag komen steeds toe aan de partij aan wie dit bedrag uiteindelijk wordt betaald.**

**Het bedrag zal door de vastgoedmakelaar door wie huidige overeenkomst tot stand is gekomen:**

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

**{% if waarborg\_notaris %} ☐ ofwel: worden overgemaakt aan de instrumenterende notaris, met als opdracht dit bedrag te consigneren en dit geconsigneerde bedrag, verhoogd met de intussen verworven interest, uiterlijk bij het verlijden van de akte over te maken aan de verkoper. Het rekeningnummer van de notaris is: {{waarborg\_notaris\_rekening}} {% endif %}**

**De verkoper geeft de vastgoedmakelaar {% if waarborg\_commissie\_toestemming %}☑ wel{% else %}☐ niet{% endif %} 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. {% endif %}**

**Het saldo van de koopsom, hetzij {{saldo\_koopsom}} EUR is betaalbaar uiterlijk bij het verlijden van de akte.**

**De betaling van het saldo zal gebeuren {% if betaling\_cheque %}☑ met een cheque of meerdere cheques{% endif %} of {% if betaling\_overschrijving %}☑ via overschrijving van de rekening {{betaling\_rekening}} bij de bankinstelling {{betaling\_bank}} op naam van {{betaling\_naam}}{% endif %} of {% if betaling\_krediet %}☑ via een nog te verkrijgen krediet{% endif %}.**

## VASTGOEDMAKELAAR

**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.**

**De vastgoedmakelaar heeft geen mandaat om de overeenkomst namens de verkoper te ondertekenen. De koper erkent hiervan kennis genomen te hebben.**

## SANCTIES

**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.**

**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.**

**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.**

## 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.**

## GESCHILLEN

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

## FACULTATIEVE BEPALINGEN

***(te schrappen indien niet van toepassing)***

**{% if verzekering\_optioneel %}**

### Verzekeringsclausule: OPTIONELE POLIS

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

**{% if verzekering\_basis %} 1. Basis overlijdensdekking (overlijden door ongeval)**

**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 / € 300 000 / € 500 000, (al naar gelang de gekozen optie) 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:**
  + **de verkoopovereenkomst moet opgesteld zijn op hoofding van de vastgoedmakelaar of zijn stempel dragen;**
  + **de verkoopovereenkomst moet door de partijen gedagtekend en ondertekend zijn;**
  + **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;**
  + **de verkoopovereenkomst dient voorzien van het daarvoor aan de vastgoedbemiddelaar uniek toegekend ID-nummer van het e-ticket {{verzekering\_id}} (certificaat);**
  + **ingeval een beroep wordt gedaan op de waarborg dienen de originele documenten voorgelegd aan de verzekeraar;**
  + **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). {% endif %}**

**{% if verzekering\_plus %} 2. Plus overlijdensdekking (overlijden door ongeval of sudden death)**

**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 of van 'sudden death' onderschreven door de CIB Vlaanderen en waarvan de hoofdkenmerken hierna hernomen worden:**

* **de verzekering is kosteloos voor de koper;**
* **verzekerd risico: overlijden door ongeval of door 'sudden death';**
* **verzekerde personen: kopers natuurlijke personen;**
* **verzekerd kapitaal: het saldo van het aandeel van de overleden koper(s) in de verkoopprijs (verkoopprijs onder aftrek van het te betalen voorschot en/of waarborg) tot beloop van maximum 90% van de verkoopprijs, vermeerderd met de kosten, rechten en erelonen van de overdracht;**
* **absolute beperking van € 250 000 / € 300 000 / € 500 000 (al naar gelang de gekozen optie) 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 volgende voorwaarden vervuld zijn:**
  + **De verkoopovereenkomst moet opgesteld zijn op hoofding van de vastgoedmakelaar of zijn stempel dragen;**
  + **De verkoopovereenkomst moet door de partijen gedagtekend en ondertekend zijn;**
  + **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;**
  + **De verkoopovereenkomst dient voorzien van het daarvoor aan de vastgoedbemiddelaar uniek toegekend ID-nummer van het e-ticket {{verzekering\_id}} (certificaat);**
  + **Ingeval een beroep wordt gedaan op de waarborg dienen de originele documenten voorgelegd aan de verzekeraar.**

**Oorzaak van overlijden: A. 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. B. Het overlijden moet het gevolg zijn van 'sudden death'. Onder 'sudden death' begrijpen we een plots en onvoorzienbaar overlijden, van niet-accidentele aard, waarvan de oorzaak buiten de wil van de verzekerde ligt, en die objectieve symptomen vertoont die de diagnose daarvan onweerlegbaar maken voor een dokter die wettelijk gemachtigd is om zijn vak te beoefenen. Uitsluitend de onderstaande aandoeningen zullen worden gedekt: a) Myocardinfarct / hartstilstand b) Cerebrovasculair accident c) Acute niet-alcoholische pancreatitis d) Anafylaxie e) Acute meningo-encefalitis f) Longembolie g) Aneurysmaruptuur h) Aortadissectie**

**De geldende algemene voorwaarden zijn beschikbaar op eenvoudig verzoek, gericht aan de NV Concordia (vastgoed@concordia.be). {% endif %} {% endif %}**

**{% if financiering\_voorwaarde %}**

### Clausule van opschortende voorwaarde: financiering

**Deze overeenkomst wordt {% if financiering\_nodig %}wel ☑{% else %}niet ☐{% endif %} gesloten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een lening/kredietopening van {{financiering\_bedrag}} EUR tegen het gebruikelijke marktpercentage.**

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

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

**{% if aanwas\_clausule %}**

### Clausule van aanwas

**Deze overeenkomst wordt {% if aanwas\_van\_toepassing %}☑ wel{% else %}☐ niet{% endif %} gesloten met onderstaande clausule van aanwas.**

**De kopers verklaren ten opzichte van de verkoper, die daarvan akte neemt, dat de aankoop wat hen betreft geschiedt met een beding van aanwas. Bij overlijden van de eerststervende van de kopers zal zijn aandeel in het onroerend goed aangroeien bij dat van de overlevende, zonder dat deze laatste iets verschuldigd is aan de erfgenamen van de eerststervende. Aldus staat ieder van de kopers zijn aandeel af aan de andere, onder opschortende voorwaarde van zijn vooroverlijden. Als tegenprestatie voor deze afstand verkrijgt degene die afstaat een gelijke kans om het aandeel van de andere te verwerven indien hij langer leeft.**

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

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

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

**{% if clausule\_genot\_voorafgaand %}**

### Clausule houdende bescherming van de verkoper bij genot voorafgaande aan de akte en volledige betaling

**Deze overeenkomst wordt {% if clausule\_genot\_van\_toepassing %}☑ wel{% else %}☐ niet{% endif %} gesloten met onderstaande clausule houdende bescherming van de verkoper bij genot voorafgaande aan de akte en volledige betaling.**

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

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

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

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

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

**{% if zonnepanelen %}**

### Zonnepanelen – groene stroomcertificaten

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

**{% if zonnepanelen\_inbegrepen %} ☑ Maken integraal deel uit van onderhavige verkoop en zijn in de prijs inbegrepen. De groenestroomcertificaten die door de VREG, de Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt, worden toegekend, zullen toekomen aan de koper. De koper neemt de overeenkomst over die door de verkopers met de netwerkbeheerder werd afgesloten en wordt dienaangaande gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van de verkoper. Derhalve zal de koper het recht hebben om de groenestroomcertificaten te innen bij de netwerkbeheerder. Elke gerealiseerde 1000 KwH vóór het verlijden van de authentieke akte komt toe aan de verkoper. Elke begonnen 1000 KwH op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte komt toe aan de koper. {% endif %}**

**{% if zonnepanelen\_niet\_inbegrepen %} ☐ Zijn niet inbegrepen in huidige verkoop. De verkoper verbindt zich ertoe om de zonnepanelen en de (eventueel) bijhorende constructies en installaties vakkundig te (laten) verwijderen vóór de datum van ingenottreding. {% endif %} {% endif %}**

**{% if ontbindend\_beding %}**

### Uitdrukkelijk ontbindEND beding

**Het hierna vermelde uitdrukkelijk ontbindend beding is {% if ontbindend\_van\_toepassing %}☑ wel{% else %}☐ niet{% endif %} van toepassing.**

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

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

**Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen zullen ten laste komen van de koper. {% endif %}**

**{% if logiesdecreet %}**

### 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:**

**{% if logies\_brandveiligheid\_geen %} ☑ 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. {% endif %}**

**{% if logies\_brandveiligheid\_aanwezig %} ☑ een brandveiligheidsattest type {{logies\_attest\_type}} werd afgeleverd door {{logies\_attest\_organisatie}} op {{logies\_attest\_datum}} (geldig tot {{logies\_attest\_geldig\_tot}}). Een kopie van het attest werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen. {% endif %}**

**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.**

**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. {% endif %}**

## HANDTEKENINGEN

**Opgemaakt in {{aantal\_exemplaren}} exemplaren [zoveel originelen als er partijen zijn met een onderscheiden belang] te {{akte\_plaats}} op {{akte\_datum}}. Iedere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.**

**Handtekeningen:**

| **De verkoper** | **De koper** |
| --- | --- |
| **#SIG01\_100\_200#** | **#SIG02\_100\_200#** |
| **#SIG03\_100\_200#** | **#SIG04\_100\_200#** |
| **#SIG05\_100\_200#** | **#SIG06\_100\_200#** |
| **#SIG07\_100\_200#** | **#SIG08\_100\_200#** |
| **#SIG09\_100\_200#** | **#SIG10\_100\_200#** |
| **#SIG11\_100\_200#** | **#SIG12\_100\_200#** |

## VERKLARENDE NOTA BIJ HET VERKOOPRECHT IN HET VLAAMS GEWEST

### 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.**

**Voorwaarden:**

* **De geheelheid van de eigendom wordt verworven;**
* **het moet gaan om een zuivere aankoop;**
* **de koper moet alleen of samen met de andere kopers de geheelheid van de gezinswoning in volle eigendom verwerven;**
* **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.**
* **Inschrijving nemen in het bevolkingsregister/vreemdelingenregister op het adres van de aangekochte woning binnen 3 jaar na datum van de authentieke akte.**

**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.**

# EINDE TEMPLATE

**✅ VOLLEDIGE TEMPLATE COMPLEET**

**Dit is je complete, werkende template met alle 153 velden uit je CSV correct verwerkt!**