

[www.FED-net.org](http://www.FED-net.org) > Referentie **GM04010 9990 MALDEGEM, Lippenstr 13 2 R2 B4 P8 P10**



Objectief Aanbod > instelprijs 643.700 EURO  
EPC niet van toepassing  
Vloeroppervlakte commerciële ruimte ca. 728 m<sup>2</sup>.



## TE KOOP

Bezichtiging en complete info, gratis,  
via uw persoonlijke bemiddelaar, die u zelf kiest.

info en voorwaarden > [www.FED-net.org](http://www.FED-net.org) > Referentie **GM04010** > **DOSSIER** versie 3

	<b>OPBOUW van het FED-net-dossier</b>	<b>index</b>
Dossier	De plaats	A.
	Info & bezichtiging	B.
	Technische elementen & milieu	C.
	Elementen & staat	C.1.
	Milieu & exploitatie	C.2.
	Financieel	D.
	Opbrengsten	D.1.
	Onkosten & lasten	D.2.
	Waarborgen & reserves	D.3.
	Juridisch	E.
	Kadastrale en metrieke bekendheid	E.1.
	Situatie in rechte	E.2.
	Ruimtelijke ordening & C°	E.3.
	Voorkoop-, voorkeur- en andere voorrechten	E.4.
	Plus- & minpunten	F.
	Praktische info & hulp	G.
	Subsidies, financiële en andere hulp	G.1.
	Leningen & C°	G.2.
	Verzekering	G.3.
	Voorwaarden van overeenkomst	H.
	Prijs, kosten & pro fisco	I.
	De manier van handelen	J.
	Hoe kopen	J.1.
	Bij weerhouden tot afhandeling	J.2.
	Plannen > Commentaar	K.
	Statistisch prijzenmateriaal en nog andere	L.
	<b>Het FED-net-systeem &gt; samenvatting termijnen</b>	<b>op laatste blad</b>
Annexe A	Plannen; Kadastrale stukken; Hypothecair getuigschrift.	in bijlage
Annexe B	Aanstippingslijst ... Ruimtelijke Ordening - Publiekrechtelijke Zakelijke Rechten.	in bijlage
Annexe C	OVAM bodemattest.	in bijlage
Annexe D	Mede-eigendom; Attest syndic.	in bijlage
Annexe E	Prijzen uit notariële akten (NIS)	in bijlage
<b>De FED-net-CODEX</b>	Met daarin het FED-net-systeem (zie hoofdstuk 2), <b>staat vrij toegankelijk voor iedereen op:</b> www.FED-net.org ► Uitleg en tekst ► Het FED-net-systeem uit de FED-net-CODEX of <a href="http://www.fed-net.org/downloads/FED-net-CODEX_H12.pdf">http://www.fed-net.org/downloads/FED-net-CODEX_H12.pdf</a>	www.FED-net.org
Gebruikte afkortingen	"n.a." = niet actief = niet beschikbaar, niet toepasselijk "n.s." = niet significant = zonder betekenis "p.m." = pro memorie = hier en nu bestaande, maar nog niet concreet bekend of niet relevant	

## TE KOOP

Aard  
Commerciële ruimte 2 (18)  
+ Stationsstraat 16 Staanplaats nr. 4 (1)  
+ Stationsstraat 16 Staanplaats nr. 8 (2)  
+ Stationsstraat 16 Staanplaats nr. 10 (3)  
in residentie ALIX

Sub-aard  
In nieuw appartementsgebouw, met bijhorigheden en grond.

Casco.

De instelprijs 643.700 EURO voor commerciële ruimte met 3 parking-plaatsen

onder voorwaarden  
De instelprijs is de minimumprijs waaraan deze zaak hier aangeboden wordt, onder de voorwaarden van het FED-net-systeem.

Die voorwaarden staan verder vermeld in dit dossier met annexes, laatste versie, en in de FED-net-CODEX.

De modaliteiten en termijnen van bieden staan in 't kort op het laatste blad van dit dossier, en zie op het vorige blad "Hoe u de FED-net-CODEX vrij en direct toegankelijk kan lezen en printen", en/of bevrage uw bemiddelaar.

Alle andere stukken en publicaties (zoals fiches, draft-teksten, aankondigingen, enz.) hebben geen contractuele waarde of andere rechtskracht. Die andere stukken en publicaties gebeuren onder alle voorbehoud, zelfs van vergissing.

Alle uitleg en alle antwoorden op uw persoonlijke vragen over het goed en de voorwaarden en het FED-net-systeem, en alle hulp bij bezichtiging en verder, krijgt u van de bemiddelaar die u hiervoor zelf en vrij moet kiezen.

Op Objectieve Wijze in toepassing van het FED-net-systeem, "Objectieve Vermarkting" genoemd. Dit systeem, dat als voorwaarde geldt bij dit aanbod/bod, staat beschreven in de FED-net-CODEX, dat met dit FED-net-dossier één geheel uitmaakt.

Omdat de consument én over het aanbod én over het FED-net-systeem, compleet ingelicht moet worden en al zijn persoonlijke vragen beantwoord moet krijgen, en omdat de consument onpartijdig raad en hulp bij bezichtiging, formaliteiten, enz. moet krijgen, en omdat FED-net als VZW deze Objectieve Vermarkting organiseert en controleert maar zelf geen bemiddeling voert, moet de geïnteresseerde zich wenden tot een bemiddelaar (vastgoedmakelaar, een notaris, diens vertrouwenspersoon, die aan de voorwaarden voldoet om als bemiddelaar op te treden in het FED-net-systeem). Bemiddelaar die als zelfstandige de professionele bekwaamheid, aansprakelijk en beroepsverzekering heeft.

De geïnteresseerde kiest zijn bemiddelaar zelf en totaal vrij.  
De geïnteresseerde moet zelf niets betalen aan zijn bemiddelaar voor de diensten die deze aan hem verleent in het kader van de FED-net-CODEX. Die vergoeding voor de bemiddelaar gebeurt conform de FED-net-CODEX en uitsluitend via FED-net.

Voor deze bemiddelaar wordt er geen onderscheid gemaakt of deze wel lid of geen lid is van gene of van andere beroepsgroepering.  
Dergelijk lidmaatschappen hebben geen enkel belang in het FED-net-systeem.

Iedere bemiddelaar die aan de voorwaarden voldoet, kan zichzelf gratis registreren via [www.FED-net.org](http://www.FED-net.org) > Bemiddelaar worden?  
ASAP kijkt FED-net die aanvraag na, en bericht aan deze over de reden van weigering, of kent aan deze diens FED-net-erkenning toe.  
De bemiddelaar moet daarvoor noch bij aanvang noch nadien, nooit enige vergoeding aan FED-net betalen.  
De bemiddelaar moet enkel de beste zorgen aan zijn klant besteden.

Voor nog meer info: zie de website [www.FED-net.org](http://www.FED-net.org), of telefoneer naar +32 (0)477972648 (enkel algemene info, ook voor bemerkings over bemiddelaars).

Reden  
Dit aanbod is vrijwillig in een *pro justitia* kader, waarbij er het risico bestaat dat involge een eventuele precaire toestand van de aanbieders, de aangeboden onderhandse transactie zich niet zal kunnen realiseren als een rechthoudende schuldeiser geen handlichting zou geven of ander wettelijk obstakel zich zou voordoen. In voorkomend geval zijn er dan ook door niemand, dus ook niet door de aanbieder, en ook niet door de bieder vergoedingen te betalen (ook niet aan FED-net), of te eisen. Vergoedingen van welke aard of omvang dan ook, van wie dan ook. Op deze manier is dit risico bij dit aanbod *ab ovo* bekend *erga omnes*. (Betekenis van *pro justitia* = gerechtelijk kader, *ab ovo* = van meet af aan, *erga omnes* = ten opzichte van iedereen.)

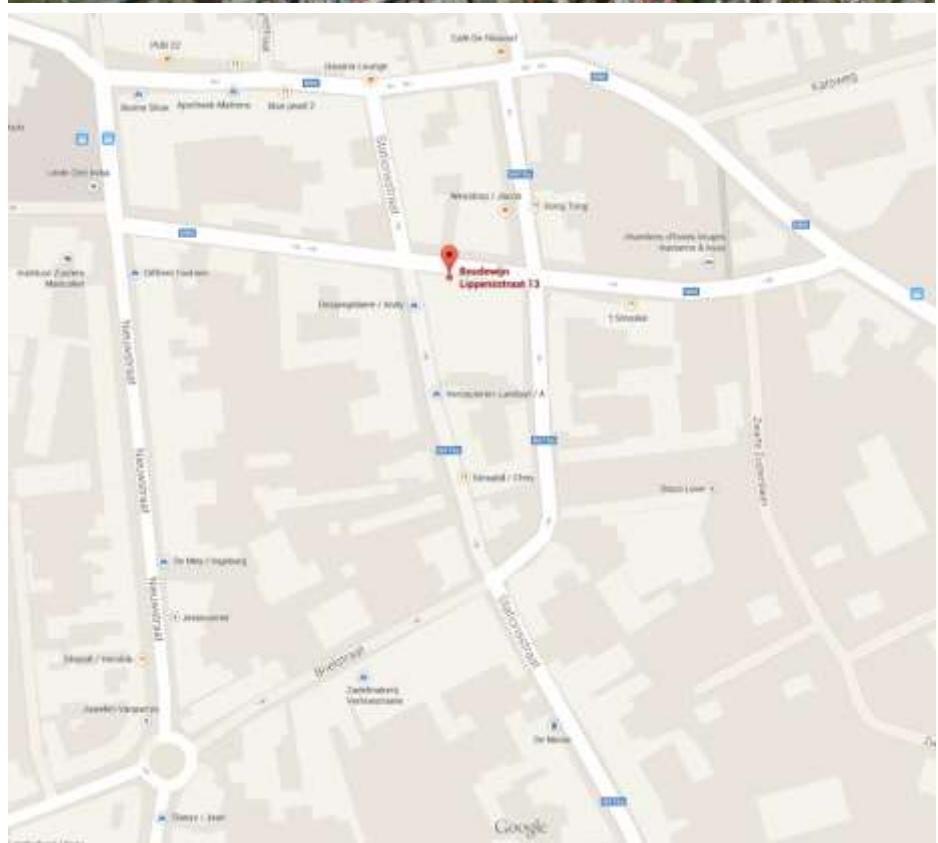
DE PLAATS

A.

Postcode & Gemeente	<b>9990 MALDEGEM.</b>
Straat & nr.	<b>Boudewijn Lippensstraat, 16/1 e.a.</b>
Streek	Meetjesland.
Uitzicht	Het goed is gelegen in het centrum, met een uitzicht op de rijwoning aan de overzijde van de straat.
Buurt	Dorpskern; woonkern; kantoorbuurt.
	Overwegend eigenaars; overwegend mensen middelbare leeftijd; typische Vlaams.
	Buren in nabijheid.
Werkgelegenheid	De werkgelegenheidsgraad is de procentuele verhouding tussen het aantal beschikbare arbeidsplaatsen in een gemeente (loontrekkende plus zelfstandigen) en de bevolking op actieve leeftijd (van 18-64 jaar). De werkgelegenheidsgraad toont aan in hoeverre een gemeente erin slaagt om werk te verschaffen. Hij kan in tegenstelling tot de activiteitsgraad sterk verschillen van gemeente tot gemeente. Een typische woongemeente zal een lage werkgelegenheidsgraad hebben, een werkgemeente een hoge. Uit oudere statistieken (1998-2005) bleek dat de Meetjeslandse werkgelegenheidsgraad (45%) duidelijk onder het Oost-Vlaamse (60,7%) en Vlaamse (65%) niveau ligt. Dit betekent dat een aanzienlijk deel van de bevolking buiten de regio werkt. Voor het Meetjesland richt de uitgaande pendel zich voor meer dan de helft op de Gentse Kanaalzone. Het Meetjesland is dus vooral een woonregio.
Onderwijs	Basisscholen: - Maldegem: 12 vestigingsplaatsen - Adegem: 3 vestigingsplaatsen - Middelburg: 1 vestigingsplaats  Secundair onderwijs: - Maldegem: 4 vestigingsplaatsen
Cultuur	- Canada Museum: "Het beste museum voor Vrede en Vrijheid - Op tocht doorheen het verleden" Ga op tocht doorheen de geschiedenis van WOII, beleef de mobilisatie, verzet, bevrijding en het leven van tijdens de Tweede Wereldoorlog in Vlaanderen. - Poland Museum: "Zij die vochten voor geen Vaderland - Beleef WOII in miniatuur" - Stoomcentrum Maldegem: Het charmante station uit 1862 is beschermd als monument en mag zich vandaag terecht 'een levend stoommuseum' noemen. - Smoufelbeekhoeve: Een Porsche in een landbouwmuseum? Jawel! In het agrarisch museum Smoufelbeekhoeve te Donk vind je 30 oldtimertractoren die met veel geduld en passie werden opgeknapt tot juweeltjes van techniek. - Bezoekerscentrum Middelburg: Vlaktbij de grens met Nederland, in de uiterste hoek van Oost-Vlaanderen vinden we het charmante dorpje Middelburg. Vandaag is deze deelgemeente van Maldegem een pittoresk, landelijk dorpje. - Paardenmelkerij Filippus: In de paardenmelkerij worden de paarden tot vijf keer per dag gemolken. Het resultaat van al dat werk is een geneeskrachtig natuurproduct dat voor van alles goed is. - Ter Paddepoel: Ontdek ongedwongen de boerderij 'Ter Paddepoel' in al haar facetten. Snuif de sfeer op van de hedendaagse boerderij en proef letterlijk én figuurlijk het Oost-Vlaamse platteland. - Bijenhuis Lekens: In het prachtige Middelburg kunt u op bezoek gaan bij een echte imker. Bij Bijenhuis Lekens voelt u zich net in de Provence: een prachtige tuin met geurende kruiden en veel lavendel. - Pomme Charelle: In een omgebouwde schuur vinden we het familiebedrijfje 'Pomme Charelle'. De Pomme Charelle is een natuurzuivere zoete appelwijn, gegarandeerd zonder toevoeging van enige chemische stof. Op een originele en ludieke manier komt u meer te weten over het maken van deze wijn, hoe deze behandeld werd en vooral hoe ze te drinken. - Tuinen van Adegem: "De Groene Parel in het Meetjesland": Ontdek de unieke private tuinen van dhr. Gilbert Van Landschoot, hij neemt je mee op een tocht al rijmend en dichtend door zijn 3Ha eigen aangelegde tuinstijl. - Krulbollen in het André Trensstadion: De volkssport nummer 1 in het Meetjesland is ongetwijfeld het krulbollen. Op een zandig speelveld zijn twee staken in de grond geslagen. Met een zware houten bol, moet u die staak zo dicht mogelijk benaderen. Het lijkt makkelijk maar u zult merken dat niets is wat het lijkt. - Camera Obscura: Camera Obscura vertelt een beetje het erfgoed van honderd jaar film en honderdvijftig jaar fotografie. U vindt er een uitgebreide verzameling rond fotografica, film en fotograferende beeldjes, die een rode draad bieden doorheen de tentoonstelling.
Winkels	Maldegem is geen grote shoppingstad, maar men kan er wel terecht voor de dagelijkse inkopen.
Toegankelijkheid van het goed	Het goed is gelegen in het centrum, de parkeergelegenheid in de straat is eerder beperkt. Onder de kantoren bevindt zich een ondergrondse garage met de mogelijkheid tot het aankopen van bijkomende staanplaatsen of garageboxen.
Openbaar vervoer	Trein, bus, op respectievelijk 550m en 220m
Wegenplan & reisroute	Als men op de E40 Brussel-Oostende richting Oostende rijdt: - Neem afslag 11-Aalter richting Knokke-Heist/Tielt/Aalter en volg dit voor ca. 500 m. - Neem op de rotonde de 2e afslag naar Knokkeweg/N44 en ga verder op de N44. Volg dit voor

ca. 13,7 km.

- Sla linksaf naar de Aalterbaan/N44a en volg dit voor ca. 1,1 km.
- Neem op de rotonde de 2e afslag naar Stationsstraat/N410a en volg dit voor ca. 220 m.
- Sla linksaf naar de Stationsplein en volg dit voor ca. 260 m.
- Stationsplein draait iets naar rechts en wordt Nieuwstraat en ga rechtdoor over één rotonde, volg dit voor ca. 350 m.
- Sla rechtsaf naar de Boudewijn Lippensstraat/N410a/N9d en ga verder op de Boudewijn Lippensstraat/N9d.
- U vindt uw bestemming rechts na ca. 160 m.







	<b>INFO &amp; BEZICHTIGING</b>	<b>B.</b>
Info & bezichtiging	<p><b>Via uw eigen gekozen bemiddelaar</b> (zie hoger).</p> <p>Behoudens aan FED-net, zal de opdrachtgever zelf geen uitleg verschaffen, en de opdrachtgever zal zelf geen vragen beantwoorden die betrekking hebben op dit dossier en dit Objectieve Aanbod. Dit noch aan de geïnteresseerde, noch aan de bemiddelaar.</p> <p>De geïnteresseerde moet zijn vragen stellen aan zijn eigen bemiddelaar.</p> <p>De bemiddelaar kan die en zijn vragen op professionele manier stellen aan en beantwoord krijgen door/via FED-net, tenzij voor vragen die subjectief eigen zijn aan de geïnteresseerde of de bemiddelaar, die deze laatste rechtstreeks en buiten FED-net om moet stellen aan de hiervoor bevoegde derden.</p> <p>FED-net begeleidt zelf geen bezichtiging en neemt ook geen enkele andere taak van bemiddelaar waar.</p> <p>FED-net organiseert en controleert het FED-net-systeem. Het contact met FED-net gebeurt via uw bemiddelaar.</p> <p>[FED-net-centrale 0477 65 70 87, alleen voor alg. info en melden problemen]</p>	
	<b>TECHNISCHE ELEMENTEN &amp; MILIEU</b>	<b>C.</b>
	<b>ELEMENTEN &amp; STAAT</b>	<b>C.1.</b>
Bouwjaar	2014	
Oriëntatie	Vanaf de grond in de richting van de straat kijkend, kijkt men in de richting oost.	

Gebouw gevelbreedte	Grenzend aan Boudewijn Lippensstraat: ca. 14,50m Grenzend aan Stationsstraat: ca. 1,00m	
Terrein - straatbreedte	Grenzend aan Boudewijn Lippensstraat: ca. 41,00m Grenzend aan Stationsstraat: ca. 44,00m	
Terrein - tot. grondoppervlakte	ca. 1613m <sup>2</sup>	
Terreinvorm & gem. breed / diep	Het totale terrein is hoofdzakelijk rechthoekig. Met een gemiddelde breedte van ca. 41,00m en een gemiddelde diepte van ca. 44,00m.	
Terrein - bodemstaat & -bezetting	Het terrein is volledig bebouwd.	
Type bebouwing	Gesloten.	
Vorm van hoofdgebouw	Hoofdzakelijk rechthoekig.	
Bijgebouwen	Geen.	
Vloeroppervlakte - totaal brut	ca. 728,61m <sup>2</sup>	
Vloeropp. - gelijkvloers brut	ca. 728,61m <sup>2</sup>	
Configuratie van het ganse goed	Het goed is een deel van de gelijkvloerse verdieping in het gebouw.	
gelijkvloerse verdieping	Kantoorruimte, sanitair blok met 2 toiletten.	
ondergronds	3 autostaanplaatsen in de ondergrondse garage.	
Staat van onderhoud & vetustiteit	Nieuwbouw.	
Materialen - hoofdgebouw& alg.	buiten:	binnen:
de muren	Gevelsteen.	Steen.
muren (bezetting)	Zonder.	Pleister.
deuren	Alu.	Hout.
ramen	Alu.	Niet aanwezig.
beglazing	Dubbel.	n.t.
vloeren	Geen.	Steen.
daken buiten* - plafonds binnen	Kunststof.	Plat dak.
Nutsvoorzieningen - aanwezig	aangesloten:	in de straat:
elektriciteit	Ja*.	*Traditioneel.
gas	Ja.	
telefoon	Ja.	
kabel TV	Ja.	
brandblusmateriaal	Ja.	
water - toevoer	Leidingwater.	
waters - afvoer	Openbaar riool.	
Verwarming	Geen. Kan via een warmtepomp.	
energie - voor verwarming	Geen.	
verbruik	Geen, er is nog geen verwarming aanwezig gezien het om casco panden gaat.	
alternatieve energie	Geen.	
	<b>MILIEU &amp; EXPLOITATIE</b>	
	C.2.	
Bodem	Een attest werd afgeleverd, en in annexe gevoegd.	
info	OVAM, Stationstraat 10, 2800 MECHELEN, 015 28 42 84, fax 015 20 32 75, info@ovam.be, www.OVAM.be.	
toelichting inzake bodemtoestand	Er was een oriënterend bodemonderzoek nodig: OVAM dossiernr: 24296.0 conf: OBO laatste:	

OBO-2009.  
Zie in Annexe C.

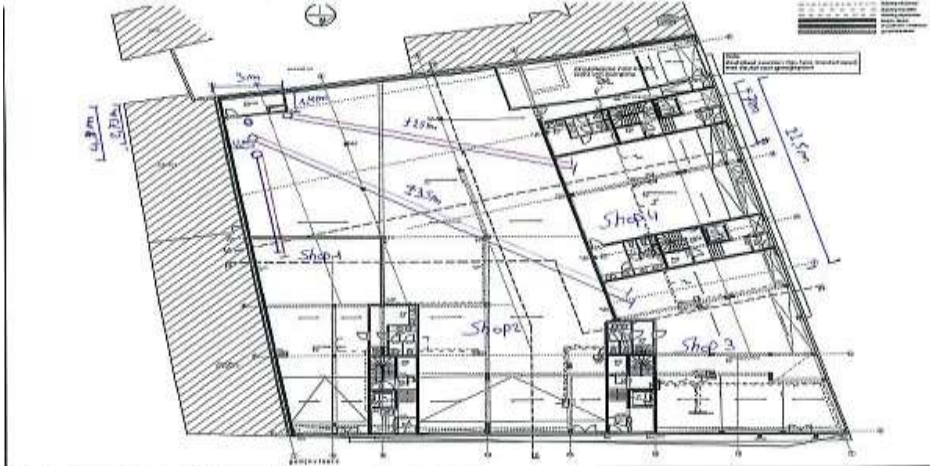
Op verklaring van de opdrachtgever: alles wat moest gebeuren is inmiddels gebeurd, zodat dit OVAM-dossier zonder voorwerp is geworden. Hiervoor verleent de Opdrachtgever (promotor) solidaire vrijwaring voor het geheel en dit *erga omnes* en voor alles.



Stookolietank	Neen.	
Gastank	Neen.	
Grondwaterwinn. >500m <sup>2</sup> /j mech.	Neen.	
Huish. afvalwater naar waterloop	Neen.	
Landbouw	Neen.	
VLAREBO in Vlaanderen	Niets te melden volgens opdrachtgever, wetende dat de meldings- en handelingsplicht op de overlater blijft rusten, indien toch toepasselijk.	
Nog andere	Neen.	
	<b>FINANCIËEL</b>	<b>D.</b>
	<b>OPBRENGSTEN</b>	<b>D.1.</b>
Opbrengsten	0,00 € /jaar	Nieuwbouw.
	<b>ONKOSTEN &amp; LASTEN</b>	<b>D.2.</b>
Kadastraal inkomen	KI voor index.	KI na index. nieuwbouw ... zal later door kadaster worden behandeld
	Onbekend	x 1,7000 in 2014 in huidig concept en met huidige bestemming
Onroerende voorheffing	Dit is afhankelijk van de status van de eigenaar, en in voorkomend geval van de huurder: dit kan men in functie van zijn eigen status (laten) berekenen (door zijn bemiddelaar), via: Vlaanderen: <a href="http://www.onroerendevoorheffing.be/nlapps/docs/default.asp?id=95">http://www.onroerendevoorheffing.be/nlapps/docs/default.asp?id=95</a> Brussel: <a href="http://www.woneninbrussel.be/belastingen/onroerende_voorheffing.asp">http://www.woneninbrussel.be/belastingen/onroerende_voorheffing.asp</a> Wallonië: <a href="http://www.cadastre.be/Cadastre/Pr%C3%A9compte_immobilier">http://www.cadastre.be/Cadastre/Pr%C3%A9compte_immobilier</a>	
waarin opcentiemen	Voor de gemeente: 1650; voor de provincie: 295; voor het gewest: 2,5%	



Taksen, andere dan KI-voorheffing	<p>Enkele belastingen en retributies in Maldegem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Retributiereglement administratieve prestaties</li> <li>- Retributiereglement huwelijksceremonieel</li> <li>- Gemeentebelasting op afgifte internationale paspoorten en (voorlopige en internationale) rijbewijzen</li> <li>- Retributiereglement bibliotheek</li> <li>- Retributiereglement betreffende prestaties geleverd door de vrijwillige brandweer ten behoeve van particulieren</li> <li>- Retributiereglement gemeenschapscentrum</li> <li>- Retributiereglement uitlenen signalisatiemateriaal</li> <li>- Retributiereglement werken aan nutsvoorziening op openbaar domein</li> <li>- Retributiereglement gebruik gemeentelijke elektrische aansluitingskasten</li> <li>- Retributiereglement uitvoeren van werken voor derden</li> <li>- Aanvullende belasting op de personenbelasting</li> <li>- Gemeentelijk opcentiemen op de onroerende voorheffing</li> <li>- Belasting op het vervoer van personen met een politievoertuig</li> <li>- Belasting op de privative ingebruikname van het openbaar domein door fooringstellingen en circussen</li> <li>- Belasting op de privative ingebruikname van het openbaar domein</li> <li>- Algemene gemeentebelasting op de uitbatingen met klasse van hinderlijkheid</li> <li>- Belasting op tweede verblijven</li> <li>- Gemeentebelasting op de afgifte van administratieve stukken</li> <li>- Retributiereglement gemeentelijke jeugdlokalen</li> <li>- Retributiereglement uitleendienst</li> <li>- Subsidiereglement plaatselijk jeugdwerk Maldegem</li> <li>- Belasting op het weghalen van sluikestortingen</li> <li>- Retributiereglement verkoop restafvalzakken</li> <li>- Retributiereglement verkoop standaard pmd-zakken</li> <li>- Gemeentelijk belastingsreglement voor de leegstandsheffing</li> <li>- Retributiereglement sportactiviteiten georganiseerd door Sportdienst</li> <li>- Retributiereglement sportstadion Maurice De Waele</li> <li>- Retributiereglement toeristische verkoopartikelen en prestaties</li> <li>- Retributieverordening op het parkeren in zone met beperkte tijd</li> </ul>	
	<b>MEDE-EIGENDOM</b>	<b>D.3.</b>
Mede-eigendom	Er bestaat een gedwongen mede-eigendom. Zie in Annexe D.	
voor het aandeel van	123/1000	
Te muteren deel in reserve-fonds	Zie in de Annexes voor de details van aard en omvang, en bevraag eventueel ook nog zelf de syndicus. In de mate dat alle schuld aan de mede-eigendom tot de dag van de akte betaald zal zijn door de verkoper, moet het beschikbaar blijvend deel in de reserve voor dit goed, door bieder-koper overgenomen worden, lees uitbetaald worden aan de verkoper op eenvoudige vraag van de penhouder, en dit onafhankelijk van de prijs en andere onkosten.	
Syndicus	Zakenkantoor Van Rie. Nieuwstraat 54, 9990 Maldgem. Tel 050 71 17 04.	
	<b>JURIDISCH</b>	<b>E.</b>
	Dat een goede administratie vereist: dat eenieder die gegevens bekend maakt welke hem bekend zijn aan diegene die er belang bij hebben, zodat alle gegevens inzake ruimtelijke ordening en andere publiekrechtelijke elementen die alleen bekend zijn aan de gemeente, of respectievelijke instanties, alleen maar door deze instanties kunnen bekend gemaakt worden. Aangezien FED-net deze vragen ook gesteld heeft aan deze instanties. Wanneer deze informatie afgeleverd is geworden, dan werd deze in dit dossier behandeld (bij dit dossier horen de annexes als één geheel). En wanneer deze instantie bij de vrijgave van dit dossier nog steeds niet gereageerd heeft, dan is de volgende (over)macht van toepassing: het aanbod kan niet blijven wachten op langdurige administratieve handelingen, waarbij de burger niet weet wanneer en/of er wel een antwoord zal komen, en soms weigert deze instantie om deze informatie en dit attest af te leveren om reden die haar eigen is. Iedereen doet wat hij kan, maar niemand is tot het onmogelijke gehouden, noch tot het ongewild onhebbelijk lang aanslepen van wachten op reacties van derden.	
	Met als gevolg dat alleen deze overheid, haar organen en de betrokken ambtenaren verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid treft. En niet aan de opdrachtgever, noch de Bemiddelaars, noch FED-net vzw.	
	De informatie in dit dossier wordt verstrekt aan de hand van voormelde overheidsstukken, én op verklaring van de opdrachtgever. Stilzwijgen van de opdrachtgever bevestigt ook dat de vermelde informatie juist is, of dat de opdrachtgever zelf niet beter weet.	
	De verstrekte informatie zal voldoende zijn voor de bieder. En als dit niet zo is, dan kan hij aan zijn eigen bemiddelaar-vertrouwenspersoon, of naar de overheidsinstanties zelf, die informatie	

	opvragen dewelke nodig of nuttig zijn voor hem persoonlijk. Die gegevens en die stukken worden <i>ne veritas</i> medegedeeld, en die konden en moeten door de FED-net vzw ook niet verder gecontroleerd worden. (Betekenis <i>ne veritas</i> = zoals deze aan FED-net voor volledig en waar werden medegedeeld / bevestigd door de opdrachtgever of derde, en door FED-net niet meer zelf dient nagekeken te worden.)	
	Maten & waarden & andere cijfers en soortgelijke uitdrukkingen zijn niet noodzakelijk precies, en worden onder alle voorbehoud (zelfs van vergissen) vermeld. Iedere vergissing wordt onweerlegbaar vermoed ongewild en zonder enige bijbedoeling te zijn vermeld. Zij zijn louter indicatief en ruw waargenomen of op verklaring van de opdrachtgever genoteerd, en dienen enkel om een algemeen beeld weer te geven. De realiteit moet ter plaatse en in geschriften worden bekeken. De kandidaat kan altijd ter plaatse een en ander nakijken, of dit uitdrukkelijk vragen aan zijn eigen bemiddelaar-vertrouwenspersoon, en wordt onweerlegbaar geacht dit te hebben gedaan of hieraan op eigen risico te hebben verzaakt. Deze vermeldingen hebben ook geen enkele contractuele waarde, noch enige andere rechtskracht.	
	<b>KADASTRALE &amp; METRIEKE BEKENDHEID</b>	<b>E.1.</b>
Kadastrale legger	Een attest werd afgeleverd, en in annexe gevoegd.	
Kadastrale identiteit zoals aangegeven door opdrachtgever	Maldegem Div. 1°, Sect. G, Num. 249/K (deel)	
	info over codes: <a href="http://www.fed-net.org/biblio/FED-net_Biblio_NL_INFOKadaster.pdf">http://www.fed-net.org/biblio/FED-net_Biblio_NL_INFOKadaster.pdf</a> *deze kadastrale gegevens zonder contractuele waarde en onder voorbehoud, zie verder in dit FED-net-dossier, hoofdstuk H. onderaan ► "Algemene voorwaarden bij alle transacties" ► "Gelden hierbij als contractuele voorwaarden".	
Oppervlakte volgens kadaster*	p.m.	
	<b>SITUATIE IN RECHTE</b>	<b>E.2.</b>
De opdrachtger	De promotor (opstalhouder en de grondeigenaar ... indien het grondaandeel nog niet ingekocht zou zijn bij de realisatie).	
De hypothecaire staat	Een attest werd afgeleverd, en in annexe gevoegd.	
De hypothecaire staat - uitleg	Niets te melden op verklaring van opdrachtgever.	
Hypothecaire vrijwaring	In ieder geval, gebeurt deze transactie voor vrij en onbelast ten dage van de ondertekening van de akte.	
Eerder gevestigde rechten en plichten	Naar derden toe zijn er geen gevestigde rechten en plichten, en zijn er ook geen gevestigd, onverminderd de erfdiensbaarheden (indien bestaande - zie hieronder).	
Heden gevestigde rechten en plichten	Als gevolg van verplichte mede-eigendom: leidingen op diverse plaatsen, gemene muren, enz.	
Erfdiensbaarheid v privaat recht		
ter plaatse zichtbaar	Geen zichtbaar.	
uit bestaande geschriften & feiten	Geen zichtbaar. Er waren er wel van voorheen, maar door verreniging in één hand zijn deze er vandaag niet meer. Op verklaring van opdrachtgever.	
ingesteld hierbij	Er wordt een erfdiensbaarheid ingesteld voor nog aan te brengen leidingen als volgt:	
	 <p>Gelijkvloers "Residentie Alix Maldegem"</p>	

Erfdienstb. v publ. recht, alg. belang		
ter plaatse zichtbaar	Geen zichtbaar.	
bekend via de gemeente	Een attest werd afgeleverd, en in annexe gevoegd.	
gekende leidingen via KLIP	Kan op naam aangevraagd worden op <a href="http://klip.agiv.be/">http://klip.agiv.be/</a> .	
Zakelijke rechten - nog andere	Geen zichtbaar.	
Nog andere	Geen zichtbaar.	
	<b>RUIMTELIJKE ORDENING &amp; C°</b>	<b>E.3.</b>
Algemene Gewestplan	Eeklo-Aalter (nr. 9).	



aard - stedenbouwkundig	Woongebied.
Gewestelijk Uitvoeringsplan	Er is geen Gewestelijk Uitvoeringsplan waarin dit goed gelegen is. Het RUP voor Maldegem is terug te vinden via: <a href="http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/grup/00050/00071_00001/index.html">http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/grup/00050/00071_00001/index.html</a> en <a href="http://www.gisoost.be/GWP/">http://www.gisoost.be/GWP/</a>

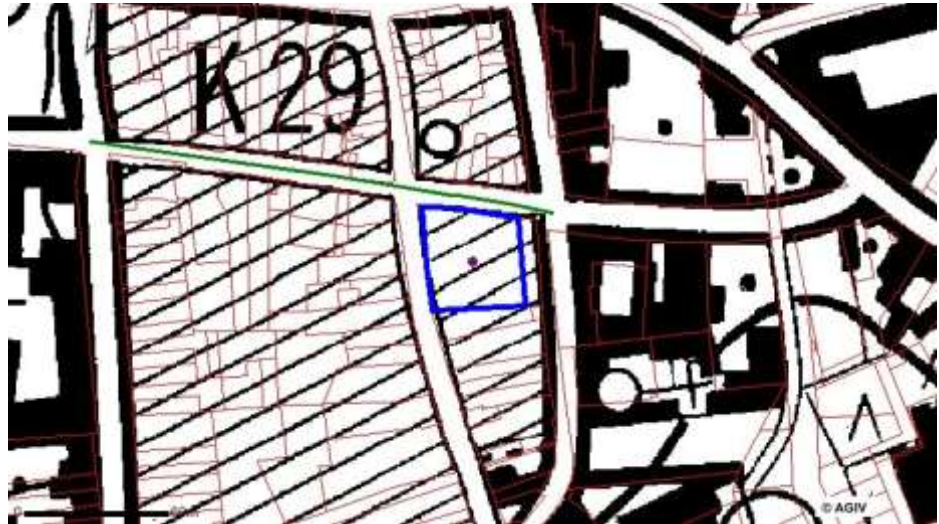


Bijzonder Plan van Aanleg	Er is geen BPA van toepassing waarin dit goed gelegen is. <a href="http://www.gisoost.be/GWP/">http://www.gisoost.be/GWP/</a>
---------------------------	---





Zonliteit	Geen zonevreemde constructie.										
Registers	<table border="1"> <tr> <td>structuurplan:</td> <td>plannenregister:</td> <td>vergunningen:</td> <td>onbebouwd:</td> <td>ontvoogd:</td> </tr> <tr> <td>ja</td> <td>ja</td> <td>ja</td> <td>ja</td> <td>ja</td> </tr> </table>	structuurplan:	plannenregister:	vergunningen:	onbebouwd:	ontvoogd:	ja	ja	ja	ja	ja
structuurplan:	plannenregister:	vergunningen:	onbebouwd:	ontvoogd:							
ja	ja	ja	ja	ja							
meer info over structuurplan	Maldegem beschikt over een eigen goedgekeurd Ruimtelijk Structuurplan. Omwille van de uitdagingen die de steden en gemeenten hebben inzake ruimtelijk beleid, is het belangrijk dat iedere gemeente zelf nadenkt over de ruimtelijke ontwikkeling van haar grondgebied en een korte en lange termijn visie hierop uitwerkt. Binnen het beleidskader dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het provinciaal ruimtelijk structuurplan aanreiken, kan de gemeente haar eigen ruimtelijk beleid uitstippelen. Meer informatie over het ruimtelijk structuurplan kan men vinden via: <a href="http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding/GRS">http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding/GRS</a>										
meer info over plannenregister	Het plannenregister is een gemeentelijk gegevensbestand waarin voor het grondgebied van de gemeente alle plannen opgenomen zijn die een invloed kunnen hebben op het nemen van een ambtelijke beslissing i.v.m. ruimtelijke ordening. Het plannenregister bevat onder meer de geldende plannen van aanleg, de ruimtelijke uitvoeringsplannen en ontwerpen ervan; de stedenbouwkundige verordeningen en de onteigeningsplannen. Maldegem beschikt over een eigen goedgekeurd plannenregister. Meer informatie over het plannenregister kan men terugvinden op: <a href="http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding/Plannenregister">http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding/Plannenregister</a>										
meer info over vergunningen algemeen	Het vergunningenregister is een geïnformatiseerd gegevensbestand over perceelsgebonden informatie m.b.t. de ruimtelijke ordening en stedenbouw op het grondgebied van de gemeente. Maldegem beschikt over een eigen goedgekeurd vergunningenregister. Meer informatie over het vergunningenregister kan men terugvinden op: <a href="http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding/Vergunningenregister">http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding/Vergunningenregister</a>										
meer info over onbebouwd	Het Register Onbebouwde Percelen is, zowel voor de gemeenten als voor de Vlaamse Overheid, een uitstekend monitorinstrument voor het woonbeleid. Het Register lijst op hoeveel onbebouwde percelen in woongebied in aanmerking komen voor bebouwing, geeft aan waar die percelen zich situeren en welke van die kavels eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen. Meer informatie over onbebouwde percelen kan men terugvinden op: <a href="http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding/ROP">http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding/ROP</a>										
meer info over ontvoogd	De lokale besturen zijn zeer belangrijk bij het realiseren van de ruimtelijke ordening op het terrein. Zij beslissen over het verlenen of weigeren van de meeste stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen. Ontvoogde gemeenten (gemeenten met vergunningsautonomie) beslissen daar zelfstandig over. In niet ontvoogde gemeenten is in sommige gevallen het bindend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar nog vereist. Meer informatie hierover kan men terugvinden op: <a href="http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding">http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding</a>										
Vergunningen concreet	Bestaande, op verklaring van de opdrachtgevers.										
Watertoets en overstromingskaarten	Gemeente Maldegem Waterbekken Bekken Brugse polders Dit punt stroomt af naar: Ede met als beheerder: Provincie Oost-Vlaanderen met als categorie: Geklasseerd, tweede categorie Overstromingsgevoeligheid (2014) Niet overstromingsgevoelig										



Huidig gebruik	Het gebouw staat momenteel leeg.
Toegelaten gebruik	Zie o;a. op pagina 27 en 28 van Annexe D.
Ruimtelijke ordening, nuttige info	Afhankelijk van de bedoeling van de geïnteresseerde, zich bevragen bij:
info Gemeente	Bloemestraat 45, 9990 Maldegem - gelijkvloers. Contact: tel.: 050 72 86 15 - e-mail: ruimtelijke.ordening@maldegem.be
info provinciaal - AROHM	Oost-Vlaanderen Gebr. Van Eyckstraat 4-6, 9000 Gent 09/2654650 fax 09/2654651
info Provincie	Provinciaal Administratief Centrum 'Het Zuid', Woodrow Wilsonplein 2 - 6de verdieping, 9000 Gent, op werkdagen van 9 tot 12 uur en van 14 tot 16 uur (bij voorkeur na afspraak), tel. 09-267 76 00, fax 09-267 76 99, patrimonium.en.technische.dienst@oost-vla
info Gewest	Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap; Afdeling Ruimtelijke Planning; Graaf de Ferrarisgebouw; Koning Albert II-laan 20 bus 7; 1000 Brussel; tel : (02)553 83 79; fax : (02)553 83 85; e-mail : roger.lieken@lin.vlaanderen.be.
Inventaris Erfgoed	Het onroerend goed is niet opgenomen op de Inventaris van Onroerend Erfgoed.
Monumenten & Landschappen	Het onroerend goed is niet opgenomen als Beschermd monument.



info Gemeente	Gemeentehuis - Marktstraat 7, gelijkvloers, 9990 Maldegem Contact: Tel.: 050 / 72 89 79 - Fax: 050 / 71 94 10 - E-mail: cultuurdienst@maldegem.be Facebook: www.facebook.com/uitinmaldegem
info Provincie	Gebr. Van Eyckstraat 2-6, 9000 Gent, 09 265 46 18, fax 09 265 46 00.
Wegenissen (&lucht&water)	Niets bekend aan de opdrachtgever, noch aan FED-net.
info Gemeente	Dienst infrastructuur: Adres: Bloemestraat 45, 9990 Maldegem Contact: Tel.: 050 / 72 86 00 - E-mail: infrastructuur@maldegem.be Briefwisseling richten tot Gemeentebestuur Maldegem: Marktstraat 7, 9990 Maldegem Verantwoordelijke schepen: Erwin Goethals
info Provincie	Bollebergen 2B Bus 12, 9052 ZWIJNAARDE, 09/241.74.30, fax 09/241.77.75,

	wegen.oostvlaanderen@vlaanderen.be.
info Nationaal	Ministerie van Verkeer en Infrastructuur; Algemeen Secretariaat; Aarlenstraat 104; 1040 Brussel; 02/233.12.11; fax 02/231.18.33; e-mail: as.sg@vici.fgov.be.
Bijz. wetgeving - Vlaamse Gewest	uit de VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING geciteerd:
art. 5.2.5.	Iedereen die een onderhandse akte van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, en ook van vestiging van erfpacht of opstal opmaakt, moet vermelden of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt en of het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2°, voor de overdracht verplichte as-buittattest is uitgereikt en gevalideerd, en moet de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister overnemen. In voorkomend geval worden ook vermeld: de dagvaardingen die met betrekking tot het goed werden uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of artikel 6.1.41 tot en met 6.1.43 alsook iedere in de zaak gewezen beslissing, de op het goed rustende voorkeuren, vermeld in artikel 2.4.1, respectievelijk het feit dat op het goed een verkavelingvergunning van toepassing is.
art. 5.2.6.	Iedereen die voor eigen rekening of als tussenpersoon een goed verkoopt, verhuurt voor meer dan negen jaar, inbrengt in een vennootschap, een erfpacht of een opstalrecht overdraagt, of op andere wijze de eigendomsoverdracht met een vergeldend karakter van het goed bewerkstelligt, vermeldt in de hieraan verbonden publiciteit: 1° of er voor het goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt; 2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister; 3° of er voor het goed een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 en iedere in de zaak gewezen beslissing; 4° of er op het goed een voorkeuren rust, in de zin van artikel 2.4.1; 5° of voor het goed een verkavelingvergunning van toepassing is; 6° of het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2°, voor de overdracht verplichte as-buittattest is uitgereikt en gevalideerd. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor de vorm en de modaliteiten van de vermeldingen in de publiciteit en voor de vrijstelling van deze bepalingen voor bepaalde vormen van publiciteit.
art. 4.2.1.	Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning: 1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken: a) het optrekken of plaatsen van een constructie, b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat, c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie; 2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet; 3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen; 4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt; 5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor: a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval, b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens, c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund of van vergunning vrijgesteld openlucht recreatief terrein in de zin van de decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies; 6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt; 7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal wooneenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer; 8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad.
	Om aan de Wet te voldoen: qua stedenbouwkundige vergunning: zie onder nr. E.3. in dit dossier. qua meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister: zie nr. E.3. in dit dossier. qua dagvaarding: dat er volgens de opdrachtgever geen bekend is, indien dit niet uitdrukkelijk wordt behandeld onder nr. E.3. in dit dossier. qua verkavelingvergunning: dat er aan de opdrachtgever niets bekend is, anders wordt dit behandeld onder nr. E.2. van dit dossier; qua voorkeuren: dat er aan de opdrachtgever niets bekend is, anders wordt dit behandeld onder nr. E.4. van dit dossier.
Postinterventiedossier	Geen - Op verklaring van de overdrager : sedert 01.05.2002 zijn er geen handelingen gesteld die aanleiding geven tot (formaliteiten inzake) veiligheids- en gezondheidsplan, het coördinatiedagboek, het postinterventiedossier en de coördinatiestructuur.
Keuring elektrische installatie	Geen - Op verklaring van de overdrager: er zijn geen elektische installatie begonnen vóór 1981-10-01 en die nog geen controleonderzoek hebben ondergaan. Is niet nodig omdat: het om een casco pand gaat.
EnergiePrestatie en Binnenklimaat	Is niet nodig omdat: het om een casco pand gaat.
Energie Prestatie Certificaat	Is niet nodig in deze.
CO2 attest	Is niet nodig omdat: dit enkel van toepassing is voor bedrijven.
Rioleringsattest	Is niet nodig omdat: Bij nieuwbouw of bij grote werken aan uw leidingnet voor de afvoer van afval- en/of regenwater, moet u de privéwaterafvoer laten keuren. Met 'privéwaterafvoer' wordt bedoeld: uw leidingen voor de afvoer van afvalwater en/of regenwater tot aan de aansluiting op de openbare riolering. Voorwaarden: U moet uw privériolering laten keuren in de volgende gevallen: - vóór de eerste ingebruikname - bij belangrijke wijzigingen aan de privériolering die de werking van het openbare rioleringsnetwerk kunnen bedreigen - na het vaststellen van een inbreuk, op verzoek van de rioolbeheerder



	- bij het aanleggen van een gescheiden riolering in de straat, met de verplichting om af te koppelen op uw privédomein. Deze keuring is verplicht bij alle aanvragen tot aansluiting of heraansluiting op de openbare riolering (sinds 1 juli 2011).
As built attest	Is niet nodig omdat: Volgens de laatste wetgeving is vanaf 1 juni 2012 bij nieuwbouw, verbouwing en verkoop van een woning of niet-residentieel gebouw het voorleggen van een as-built attest verplicht. Deze datum kon echter niet worden aangehouden, aangezien er nog geen uitvoeringsbesluiten zijn gepubliceerd. Dit is dus nog niet verplicht.
Opslag stookolie attest	Is niet nodig omdat: er geef stookolietank aanwezig is.
Opslag gas attest	Is niet nodig omdat: er geen opslagtank voor gas aanwezig is.
Asbest attest	Volgens weten en op verklaring van opdrachtgever: niet aanwezig, minstens niet in de zin van de wet opdat er melding moet van worden gemaakt. Bij verkoop of verhuur van een woning is de eigenaar niet verplicht een asbestinventaris van de woning ter beschikking te stellen. De potentiële koper of huurder heeft wel het recht hierover een clausule te laten opnemen in het contract of in de notariële akte. Een asbestinventaris is wel verplicht bij grote renovatie- of sloopwerken in een woning. In dit geval moet voor de werken een asbestinventaris worden opgesteld zodat diegene die de werken uitvoert op de hoogte is van de mogelijke aanwezigheid ervan (CODEX art 148 decies). In bepaalde gevallen moet eerst het asbest weggehaald worden voor de eigenlijke werken kunnen starten.
Andere attesten	Geen gekend.
Bijz. wetgeving - andere	Geen gekend.
Verplichte formaliteit	Geen gekend.

<b>VOORKOOP-, VORKEUR- en ANDERE VOORRECHTEN</b>	<b>E.4.</b>
--	-------------

Privaat voorkooprecht	Neen.
Privaat voorkeurrecht	Neen.
Recht tot wederinkoop	Neen.
Publiek of ander voorrecht	Sinds 1 oktober 2012 is het Harmoniseringsdecreet in werking en moeten aanbiedingen en uitvoeringen via het e-voorkooploket van de VLM verlopen. Belangrijk: De rangschikking van de begunstigden die een identieke volgorde hebben in onderstaande lijst is willekeurig en doet geen uitspraak over de volgorde van uitvoeren. Geen recht van voorkoop van toepassing op 14/01/2015 op het perceel 43010G0249/00K000. Dichtstbijzijnde adres: Stationstraat 18, Maldegem.



Info	De vererving is in dit geval een maatregel voor de bescherming van het natuurlijk milieu. De onroerende goederen die verworven worden door uitoefening van het voorkooprecht in het VEN en in de natuurreservaten en hun uitbreidingszone, worden in de regel aangewezen als Vlaams natuurreservaat, bosreservaat of domeinbos of, na gebruiksoverdracht aan een erkende terreinbeherende natuurvereniging, erkend als natuurreservaat." Meer informatie hierover kan men terugvinden via: <a href="http://www.vlm.be/overheden/evoorkooploket/soorten/natuur/Pages/default.aspx">http://www.vlm.be/overheden/evoorkooploket/soorten/natuur/Pages/default.aspx</a>
Voorkooprecht voor natuurbehoud	Neen.

Info	Het recht van voorkoop ruilverkaveling wil de verwerving van onroerende goederen bevorderen om de agrarische structuur en de landinrichting te verbeteren. De Vlaamse Grondenbank kan een recht van voorkoop hebben in geval van verkoop van landeigendommen gelegen in de zones die door de Minister uitdrukkelijk worden aangewezen als vatbaar voor ruilverkaveling. Meer informatie hierover kan men nalezen op: <a href="http://www.vlm.be/overheden/evoorkooploket/soorten/ruilverkaveling/Pages/default.aspx">http://www.vlm.be/overheden/evoorkooploket/soorten/ruilverkaveling/Pages/default.aspx</a>	
Voorkooprecht inzake ruilverkaveling	Neen.	
Verkaveling	die nog niet gerealiseerd is	
in uitvoering	Neen.	
in onderzoek	Neen.	
Ruilverkaveling	die nog niet gerealiseerd is	
in uitvoering	Neen.	
in onderzoek	Neen.	
Nog andere	Geen gekend.	
	<b>PLUS- &amp; MIN-PUNTEN</b>	<b>F.</b>
Pluspunt	De centrale ligging.	
Pluspunt	De vlotte bereikbaarheid.	
Pluspunt	Het multifunctioneel karakter van het pand.	
Minpunt	Het pand is nog niet volledig afgewerkt. Maar op deze manier kan men het pand naar eigen smaak en middelen afwerken.	
	<b>PRAKTISCHE INFO &amp; HULP</b>	<b>G.</b>
	<b>SUBSIDIES, FINANCIËLE &amp; ANDERE HULP</b>	<b>G.1.</b>
Europese subsidies & C°	<a href="http://europa.eu.int/geninfo/info/contact/citizens/index_nl.htm">http://europa.eu.int/geninfo/info/contact/citizens/index_nl.htm</a>	
Gewestelijke overheidssubsidies	Departement Economie, Werkgelegenheid, Binnenlandse Aangelegenheden en Landbouw, Markiesgebouw, Markiesstraat,1,1000,BRUSSEL, 02-553 39 02,02-553 40 67,info@ewbl.vlaanderen.be Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen, Graaf de Ferrarisgebouw, Koning Albert II-laan,20 bus 7,1000,BRUSSEL, 02-553 83 11,02-553 83 05,arohm@lin.vlaanderen.be <a href="http://www2.vlaanderen.be/ned/sites/economie/brochures/SVO2001.PDF">http://www2.vlaanderen.be/ned/sites/economie/brochures/SVO2001.PDF</a> <a href="http://www.wonen.vlaanderen.be/Pages/home.html">http://www.wonen.vlaanderen.be/Pages/home.html</a>	
Provinciale subsidies	Provincie Oost-Vlaanderen, Gouvernmentstraat 1, 9000 Gent, T.09-267 80 00, T.0800-94 808, F.09-267 80 99, of <a href="http://www.oost-vlaanderen.be/economie/gom/wegwijzer/bedrijvenloket/index.cfm">http://www.oost-vlaanderen.be/economie/gom/wegwijzer/bedrijvenloket/index.cfm</a>	
Gemeente-/stedelijke subsidies	Via dienst Ruimtelijke Ordening - zie hoger.	
Ontwikkelingsmaatschappijen	GOM-OOST-VLAANDEREN, Seminariestraat 2, 9000 GENT, 09 267 86 30, Fax 09 267 86 96.	
Monumenten-financiering	<a href="http://www.monument.vlaanderen.be/aml/nl/steun/intro.html">http://www.monument.vlaanderen.be/aml/nl/steun/intro.html</a>	
Subsidies in België per gemeente	<a href="http://www.premiezoeker.be">www.premiezoeker.be</a>	
Subsidies Regionaal	<a href="http://www.vlaanderen.be">www.vlaanderen.be</a> > Premies en subsidies, <a href="http://www.wallonie.be">www.wallonie.be</a> > Primes et subsides, <a href="http://www.bruxelles.irisnet.be">www.bruxelles.irisnet.be</a>	
Energie	<a href="http://www.energiesparen.be/subsidies/subsidiemodule">http://www.energiesparen.be/subsidies/subsidiemodule</a>	

	<b>LENINGEN &amp; C°</b>	<b>G.2.</b>
Subsidies	In bepaalde individuele gevallen, kunnen er misschien subsidies verkregen worden. Bevrage uw bemiddelaar in verband met uw eigen situatie.	
	<a href="http://www.agentschapondernemen.be/maatregel/eu-subsidies-algemeen-vleva;">http://www.agentschapondernemen.be/maatregel/eu-subsidies-algemeen-vleva;</a> <a href="https://www.premiezoeker.be/">https://www.premiezoeker.be/</a>	
Sociale leningen	<a href="http://www.vlaamswoningfonds.be/">http://www.vlaamswoningfonds.be/</a>  <a href="http://www.sociaal-woonkrediet.be">www.sociaal-woonkrediet.be</a>  <a href="http://socialeleningen.be/nl_BE/home.html">http://socialeleningen.be/nl_BE/home.html</a>	
Nog andere	Info via gemeente/stadsbestuur van de gemeente/stad waarin het goed gelegen is.	
	<b>Verzekering</b>	<b>G.3.</b>
	De Federatie voor Publieke Goederen, FED-net vzw, waakt over de kwaliteiten van de door haar erkende Bemiddelaars. Die moeten voldoen aan de beroepsbekwaamheid en de voorwaarden van de FED-net-CODEX. Enkel de alzo door FED-net erkende Bemiddelaars mogen dit label dragen. De bemiddelaars beschikken over hun groepsverzekering en individuele verzekering. Men zal zich vooraf bij deze hierover individueel naar vrije keuze bevrage.	
	<b>VOORWAARDEN</b>	<b>H.</b>
Het FED-net-systeem als voorwaarde	<p><b>Alle handelingen naar aanleiding van dit aanbod en van biedingen, gebeuren conform de voorwaarden en de modaliteiten van de FED-net-CODEX. Zie hoger, onderaan de index "Hoe u de FED-net-CODEX vrij en direct toegankelijk kan lezen en printen", en/of bevrage uw bemiddelaar.</b></p> <p>of <a href="http://www.fed-net.org/downloads/FED-net-CODEX_H12.pdf">http://www.fed-net.org/downloads/FED-net-CODEX_H12.pdf</a></p> <p>De FED-net-CODEX bevat de regeling van de rechten en de plichten van iedereen die feiten en handelingen stelt met het FED-net-systeem en FED-net vzw, of die daarbij betrokken is. De FED-net-CODEX is een toetredingscontract dat de betrokkenen tot wet strekt krachtens art. 1134 van het Belgisch Burgerlijk Wetboek. Toetreding gebeurt zonder enige formaliteit, door het daadwerkelijk stellen van die feiten of handelingen met het FED-net-systeem of FED-net vzw, mede voorbereidende feiten en handelingen hiertoe.</p> <p><b>Wil men dit niet, dan onthoudt men zichzelf</b> van die feiten en die handelingen. Stelt men die feiten en die handelingen wel, dan bewijst dit <i>iuris et de iure</i>* dat men de regels van de FED-net-CODEX heeft aanvaard, na deze te hebben gelezen en zich te hebben laten informeren. Of aan die mogelijkheden zelf te hebben verzaakt op eigen risico. Zodat men nadien hieruit geen enkel voordeel kan trachten te halen. Noch in de zin van "ik heb het niet geweten of niet begrepen of niet gezien", noch in welke andere zin dan ook. (*onder "iuris et de iure" wordt begrepen dat het tegendeel niet mag en niet kan bewezen worden.)</p> <p>Om duidelijk te zijn en verwijzend naar de FED-net-CODEX: het FED-net-systeem bepaalt ook de manier waarop biedingen in aanmerking genomen worden qua <b>rangregeling</b> tot verdere afhandeling van de transactie. Mede de plichten van de aanbieder als deze anders handelt en o.a. van die rangregeling afwijkt.</p> <p>De bieder verwerft dus geen direct recht op de transactie, maar die verwerft slechts een rang volgens de regels van de FED-net-CODEX én de criteria van de opdrachtgever die in dit FED-net-dossier staan ingeschreven.</p> <p>Met andere woorden, als diens bod weerhouden wordt dan betekent dit "<b>weerhouden tot verder onderhandse afhandeling van de transactie</b>", waarbij er daardoor nog geen enkele transactie zelf tot stand komt. En waarna er dan verder gebeurt, o.a.: onderzoek naar die elementen die de wet verplicht, naar de rechtsbekwaamheid / handelingsbekwaamheid en de solvabiliteit van de bieder. En het is pas als dit alles in orde bevonden wordt door de aanbieder, dat die dan zelf tot de transactie zal overgaan, zonder afdwingbare verplichting. Dit alles wel binnen een normale, redelijke termijn van diligent handelen.</p> <p>De bieder blijft gehouden door zijn belofte voor de duur dat deze die belofte heeft uitgebracht (die duur staat vermeld op het bodformulier van eenzijdige belofte), plus als zijn belofte wordt weerhouden tot verdere afhandeling van de transactie, voor de duur die voor deze verdere afhandeling nodig is.</p> <p>Het bestaan van een aanbod (waaronder begrepen wordt de éénzijdige belofte) van de verkoper, vererfpachter, en andere vorm van aanbieder (ook "de later" genoemd), van de zaak en de transactievorm, en het bestaan van een bod (waaronder begrepen wordt de éénzijdige belofte) van de (toekomstige) koper, erfpachter, en andere vorm van bieder (ook "de nemer" genoemd), van de prijs en eventuele andere prestaties voor die zaak en die transactievorm,</p>	

	<p>brengt niet van rechtswege de transactie, de overeenkomst van (ver)koop, vererfpachting, en andere, tot stand, zelfs al is die mogelijkheid als alternatief recht in de wet ingeschreven (zoals bijvoorbeeld in art. 1589 B.W., waarvan de toepassing dus uitdrukkelijk uitgesloten wordt).</p>
	<p><b>Bij dit aanbod gebeurt de rangregeling van de biedingen volgens de hoogst geboden prijs eerst.</b></p>
Algemene voorwaarden	<p>Deze (trans)actie(manier) gebeurt volgens de voorwaarden en de modaliteiten van de Belgische wet en <b>het Belgische recht</b>, met uitsluiting van alle andere wetten en recht. Die Belgische regels zijn als standaard van toepassing, indien in dit dossier en/of in de FED-net-CODEX niet anders staat geschreven. De bevoegde gerechtelijke instanties zijn deze van Brussel.</p>
	<p>De aanbieder bevestigde aan FED-net dat deze (allen) samen over de gehele rechts- / handelingsbekwaamheid beschikt om dit aanbod te kunnen doen. Aanbod dat deze doet/doen in eigen naam en voor diens erfopvolgers.</p>
	<p>Geen geïnteresseerde zal een bod / éézijdige belofte uitbrengen als deze: hiertoe niet rechts/handelingsbekwaam is, een voorlopige bewindvoerder is toegewezen, onder gerechtelijke bewindvoering staat, in staat van faillissement of stopzetting van betalingen is verklaard, een verzoek tot gerechtelijke reorganisatie of schuldbemiddeling heeft ingediend of de intentie heeft om dit te doen.</p>
	<p>De beloofde prijs in een <b>bod moet "vast en bepaald" zijn</b>, en mag niet bepaalbaar zijn. Bijvoorbeeld: vast en bepaald is "10.000 EURO", bepaalbaar is "1 EURO meer dan de hoogst beloofde prijs".</p> <p>Als de beloofde prijs op zo een bepaalbare wijze wordt geboden, dan is het bod niet regelmatig gedaan, en zonder waarde noch rechtskracht.</p>
	<p>In de gevallen waarin de wet verplicht dat energiecertificaten, controleverslagen, of andere onderzoeken, meldingen, saneringen en attestgeschriften moet(en) bestaan/overgelegd worden bij het aanbod, en als die niet gevoegd zijn bij dit FED-net-dossier (dossier dat met de Annexes één geheel vormt), dan belooft de aanbieder dat deze stukken er zullen zijn op het moment dat de transactie zelf tot stand zal komen. En dan verleent de aanbieder hiervoor een gehele en onvoorwaardelijke vrijwaring, mede voor alle gevolgen.</p> <p>Als iemand anders dan de aanbieder en/of FED-net, deze stukken voordien zelf aanvraagt en gebruikt, dan is dit omdat deze dit wil doen, maar niet omdat hij dit moet doen. Diegene die dit doet, doet dit op eigen kosten en die kosten zijn op niemand verhaalbaar.</p>
	<p><b>De authentieke akte (als) die nodig is</b>, moet worden geschreven én ondertekend "van zodra als mogelijk" en dit op eenvoudig verzoek van één der partijen, of van FED-net-als-derde-bij-de-transactie-zelf.</p> <p>Onafhankelijk hiervan dienen de registratierechten en andere <b>taksen</b> of lasten door de bieder weerhouden tot verdere afhandeling geregeld te worden aan de belastingen binnen de wettelijke termijn.</p> <p>Omdat die wettelijke termijn van geval per geval kan verschillen, zal de bieder en/of zijn zelf gekozen bemiddelaar zich hieromtrent zelf informeren.</p> <p>Deze bieder vrijwaart iedereen hiervoor.</p>
	<p>Om reden dat in sommige gevallen de wet toelaat dat de authentieke akte behoudens door een notaris, ook kan verleden worden door een andere persoon bekleedt met deze macht/mogelijkheid, dient in voorkomend geval de termen 'notaris en notarieel' respectievelijk begrepen te worden als 'bevoegde persoon en authentiek'.</p> <p>Die notaris of die bevoegd persoon wordt als "<b>de penhouder</b>" omschreven.</p> <p>Die penhouder is contractueel deze die de opdrachtgever aanduidt. Het is deze die de actieve leiding heeft om die akte op te stellen enz.</p>
	<p><b>De bieder heeft het recht om vrij en éézijdig zijn notaris aan te duiden</b>, naast die penhouder. Deze keuze moet door de weerhouden bieder gebeuren ten laatste binnen de dertig kalenderdagen nadat zijn belofte zal zijn weerhouden tot verdere afhandeling. Indien de bieder zijn keuze niet zal vermelden in de onderhandse FED-net-akte gaande bij deze transactie, dan moet deze zijn keuze aangetekend toezenden aan de aanbieder en dit met poststempel binnen de gezegde periode. Doet deze dit niet of niet tijdig, dan wordt deze onherroepelijk en onweerlegbaar geacht afstand te hebben gedaan van dit keuzerecht lees: dit recht te hebben verwerkt).</p>
	<p>De aangeboden <b>rechten, inbegrepen het genotsrecht, gaan over</b> pas als de verdere afhandeling van de transactie "perfect" zal zijn.</p> <p>Onder "perfect zijn" wordt begrepen: als er voldaan is aan alle volgende samengaande voorwaarden: a) de geschreven en handgetekende aanvaarding van de aanbieder met het bod (zijnde een éézijdige belofte) van de finaal, definitief weerhouden bieder; b) de ondertekening van de finale akte van overeenkomst als dit bij wet verplicht is, of anders als één van partijen dit vraagt; c) de integrale verzilvering van de prijs en bijgaande onkosten. Dit ongeacht de afgifte en/of het bezit van sleutels en/of titels. Dit onverminderd een voorbehoud gebruik door de aanbieder, als dit in dit dossier uitdrukkelijk staat ingeschreven.</p>
	<p>De rechten op de aangeboden zaak, gaan van de later over op die definitieve nemer, onder de steeds aanwezig zijnde en aanwezig blijvende <b>opschortende voorwaarde</b> dat die nemer vóór de ondertekening van de definitieve, authentieke akte niet terechtkomen in een staat van failliet, concordaat, gerechtelijk akkoord, staat van staking van betaling of ander onvermogen, of enige andere waardoor die zaak aan de later zou (kunnen) ontnomen worden, en/of zonder dat deze de (integrale) prijs daarvoor betaald krijgt, of (deels) zou moeten teruggeven, en <b>ontbindende voorwaarde</b> als die nemer na die ondertekening terechtkomt in zo'n staat waardoor die zaak aan de later zou (kunnen) ontnomen worden, en/of zonder dat deze de (integrale) prijs daarvoor betaald krijgt, of (deels) zou moeten teruggeven.</p> <p>Zowel voor de opschortende als voor de ontbindende voorwaarde zijn "objectieve clausules".</p>

	<p>"Objectieve clause" betekent dat de rechter daaromtrent geen appreciatie-bevoegdheid heeft noch naar toepassing, noch naar gevolgen. Met andere woorden kan de rechter maar alleen vaststellen of er aan die voorwaarde ja dan neen voldaan is.</p> <p>En als daaraan is voldaan, dan kan die maar alleen dat gevolg uitspreken dat partijen er hebben voor voorzien, namelijk "de ontbinding <i>ex tunc</i>" (wat betekent dat de partijen teruggebracht dienen te worden in de toestand als toen er niets was overeengekomen: de zaak keert terug naar de aanbieder daarvan, en de gelden keren terug naar de betaler daarvan, onverminderd recht op schadevergoeding en retentierecht op die gelden daarvoor). En dan heeft de rechter geen andere soevereiniteit, en kan deze zelfs geen billijkheidsoverwegingen invoeren/toepassen.</p> <p>En als daaraan niet voldaan is, dan kan de rechter niets anders beslissen als gevolg daarvan.</p>
	<p>Clausules die strijdig zouden blijken met de wet worden onweerlegbaar begrepen als <b>ongewilde strijdigheden</b>, die dan van rechtswege als ongeschreven en onbestaande beschouwd worden, terwijl dit geen invloed heeft op alle andere clausules.</p>
	<p>Gelden hierbij als contractuele voorwaarden:</p> <p>zowel aanbieder als bieder-belover verbinden zich persoonlijk en voor diens erfopvolgers, alle bidders-belover verbinden zich solidair voor het geheel, zo ook diens erfopvolgers, het goed wordt aangeboden naar ligging, aard en omvang zoals omschreven in tekst en/of plannen in dit dossier,</p> <p>en <b>in de huidige staat</b>, zowel boven- als ondergronds;</p> <p><b>zonder waarborg van maten of oppervlakte</b>, en elk verschil in meer of min, zelfs indien het meer dan 1/20 bedraagt, zal als winst of verlies voor de koper beschouwd worden zonder wijziging van de prijs;</p> <p>met alle zichtbare en verborgen <b>gebreken</b>, ook deze van de ondergrond;</p> <p>met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, bekende en niet bekende <b>erfdienstbaarheden</b> en gemeenschappen, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn in vorige tijden (in vorige authentieke akten);</p> <p>zonder waarborg van juistheid van de <b>kadastrale aanduidingen</b> van identiteit en oppervlakte, waarbij onder andere kadastrale identiteit die hoger vermeld wordt (en ook hernomen wordt op de bod- en andere formulieren, louter ten informatieve titel gegeven wordt (en totaal kunnen afwijken van de huidige realiteit, zelfs naar oppervlakte of vergetelheid, en er zelfs nummers en andere gegevens kunnen bijstaan die verouderd, inmiddels gewijzigd zijn, en zelfs nummers die geen deel uitmaken van dit aanbod, en zelfs nummers ontbreken die wel deel uitmaken van dit aanbod);</p> <p>geen enkele onnauwkeurigheid of onjuistheid kan enig <b>verhaal</b> doen ontstaan vanwege de bieder ten opzicht van wie dan ook;</p> <p>zonder dat deze transactie recht op <b>roerende goederen</b> bevat welke zich er eventueel zouden bevinden, tenzij in dit dossier dit anders wordt geschreven.</p> <p>Ieder bieder kan ten alle tijde éénzijdig en op eigen kosten een plaatsbeschrijving van de goed laten opstellen.</p>
Bijzondere voorwaarden bij (ver)koop	<p>Deze transactie gebeurt volgens de voorwaarden en de modaliteiten van de wet, o.a. art. 1582 e.v. B.W., in de mate dat van de alternatief rechtelijke voorwaarden in de FED-net-CODEX, in dit dossier (met bijlagen) of de bijgaande bod e.a. formulieren niet schriftelijk is afgeweken.</p> <p>Afwijkingen die dan contractueel van toepassing worden.</p> <p>Alhoewel niet verplicht, en zonder dat dit wat dan ook wijzigt (omdat iedereen geacht wordt die wet te kennen), wordt er verwezen naar de mogelijkheid om van die wet lectuur te nemen, door te klikken op of te surfen naar <a href="http://www.ejustice.just.fgov.be/wet/wet.htm">http://www.ejustice.just.fgov.be/wet/wet.htm</a>, kies als Juridische aard: Burgerlijk Wetboek, klik op Opzoeking en vervolgens klik op Lijst, en ten slotte kan men klikken op art. 1582.</p> <p>Die regeling bij wet is van toepassing als standaard. Dit betekent dat die regels van toepassing zijn, voor zover deze niet anders staan vermeld dit dossier en/of in de FED-net-CODEX (tenzij deze van openbare orde zijn).</p>
	<p>Het <b>risico</b> verbonden aan het behoud van de zaak gaat over op die bieder op het moment van de realisatie van de <i>consensus</i> van de aanbieder (dit is de uitdrukkelijke en geschreven aanvaarding van het bod door die aanbieder).</p> <p>Dit solidair en voor het geheel met die aanbieder, die alle verhaalrecht heeft op die bieder, als die bieder rechtstreeks of onrechtstreeks oorzaak heeft tot schade aan de zaak, zowel door actieve als passieve daad.</p> <p>Dit ongeacht het moment van overgang van de eigendomsrechten, zijnde de levering.</p> <p>De bieder zal dit risico dan ook verzekeren, onverminderd het al dan niet verder verzekerd blijven door/van(wege) de aanbieder.</p>
	<p>De aanbieder (verkoper) verklaart dat er geen verhaalbelastingen of andere belastingen (meer) verschuldigd (zullen) zijn bij de levering, en verleent hiervoor vrijwaring;</p> <p>de eventueel niet vervallen annuïteiten van de verhaalbelastingen op het openen en verbreden van straten en het uitvoeren van wegeniswerken of voetpaden zullen betaald worden door de weerhouden bieder.</p>
Belangrijke voorwaarde	<p>FED-net heeft alle publieke bronnen met informatie die betrekking heeft op dit goed en deze transactie nagekeken. En de opdrachtgever werd ook bevestigd. De resultaten van die nakijken en bevragen werden in dit dossier vermeld en verwerkt.</p> <p>Er is ook informatie die niet in publieke bronnen vermeld staat (bijvoorbeeld: schulden aan RSZ, belastingen, administratieve boeten, private geschriften, en nog meer).</p> <p>Omdat "niemand tot het onmogelijke kan gehouden zijn", treft aan FED-net geen enkele verantwoordelijkheid indien nadien zou blijken dat dergelijke (nog) niet-publiek bekende elementen zouden bestaan (hebben), en die mogelijk een invloed op deze transactie zouden kunnen hebben (bijvoorbeeld: indien de hypothecaire schuldeiser geen handlichting (meer) zou willen verlenen). Het hoort uitsluitend aan de opdrachtgever om FED-net hierover tijdig te</p>



informereren, onverminderd de mogelijkheid dat de opdrachtgever dit ook niet zou weten. Het is bovendien de taak van de bemiddelaar van de geïnteresseerde om op alle persoonlijke vragen van zijn klant een antwoord te geven, en om alle gegevens en stukken na te kijken (mede om alles wat aan deze opvalt of wat deze te weten komt, aan FED-net te melden). Zo ook, als er in dit dossier vermeld staat dat "er aan de opdrachtgevers en/of FED-net niets bekend is", dat de bemiddelaar van de geïnteresseerde dit zelf moet opzoeken als zijn klant hem dit schriftelijk vraagt (bijv. per email).  
Iedere bemiddelaar die tot de vaststelling komt dat er iets in dit dossier (inbegrepen de annexes) zou afwijken van de reële toestand die aan deze bekend is geworden, heeft de plicht om dit onverwijld te melden via [info@FED-net.org](mailto:info@FED-net.org).

## VOORWAARDEN VAN PRIJS, KOSTEN & PRO FISCO

I.

### Prijs

Hierboven in dit dossier staat de "instelprijs" vermeld.  
**De finale "transactieprijs"** komt tot stand na marktbevraging en bod/beloften via en zoals bepaald in het FED-net-systeem.  
Zie hieronder meer over de manier van bieden, en zie op het laatste blad van dit dossier meer over de manier en de termijnen van bieden.  
Dit alles staat in detail in de FED-net-CODEX, zoals hoger gezegd. En daartoe moet men de bijstand vragen van een bemiddelaar naar eigen, vrij keuze.

### waarop het voorschot bedraagt

5% van de transactieprijs, in consignatie als derdengelden.

### voorschot modaliteiten

Binnen de vijf kalenderdagen na het weerhouden tot verdere afhandeling van het bod, te consigneren middels een bankcheck op naam van de overheid-opdrachtgever / de overheid-aanbieder van de zaak (of van de penhouder van deze), check die door deze als dusdanige consignatie zal verzilverd worden ter consignatie.  
"Consigneren" betekent dat die gelden uit het vermogen genomen worden van de schuldenaar, om te worden geblokkeerd op een rekening ten behoeve van de schuldeiser zonder dat die gelden op dat moment al toekomen in het vermogen van die schuldeiser. De schuldeiser zal die gelden mogen opnemen uit die consignatie, de dag dat er voldaan wordt het tot stand komen van het contract én de ondertekening van alle bijhorende stukken, of te voldoen aan de voorwaarden waartoe deze gelden anders bestemd worden krachtens overeenkomst / FED-net-CODEX.

### saldo

Dit is te betalen bij de ondertekening van de authentieke akte (of de onderhandse als er geen authentieke nodig is), en alleszins op het moment dat de penhouder dit zal vragen en op de manier dat de penhouder vraagt (al dan niet samen met de onkosten).

### solvabiliteitsbewijs

Onder andere omdat

1. eenieder geen bod mag uitbrengen onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een lening enz.;
2. eenieder geen bod zal uitbrengen op roekeloze wijze, zoals bijvoorbeeld "zonder te weten dat deze over de gelden/midelen zal beschikken om datgene te betalen wat deze belooft te zullen betalen";
3. een bod niet alleen gevolgen heeft voor dieieder, maar ook voor andere bidders en andere actoren, waarbij dieieder weet dat deze aansprakelijk is voor alle negatieve gevolgen van een onsolvabel bod;
4. de opdrachtgever, FED-net en actoren, de grootst mogelijke zekerheid moeten hebben dat eenieder zal kunnen doen wat die belooft te zullen doen, gelden de volgende voorwaarden:

is "relatief nietig\*" en is "onvolwaardig\*", ieder bod zonder bijvoeging van het solvabiliteitsattest, en

- bij een open bod, moet dit gehecht zijn aan dat bodformulier, en moet dit worden bevestigd in de "melding van bestaan van een open bod" door de bemiddelaar;
- bij een gesloten bod, moet dit gehecht zijn aan dat bodformulier, en moet dit worden ingesloten in dezelfde omslag waarin het gesloten bod wordt ingesloten.

In zo'n solvabiliteitsattest moet een in België notoire financiële instelling "op eer" verklaren m.b.t. tot dat bod en dieieder(s):

- én, dat van dezeieder aan haar "geen negatieve antecedenten" gekend zijn,
- én, dat met haar accurate kennis van de financiële toestand en draagkracht van dezeieder, "dat met de voor haar grootste mogelijke waarschijnlijkheid, dieieder over de nodige fondsen beschikt of zal kunnen beschikken, in eigen of vreemd vermogen, om de geboden prijs en de bijgaande onkosten te betalen (zonder dat dit enige beslissing / bevestiging inhoud van het toestaan van een lening aan dieieder).

Wetende dat een verklaring op eer, aanleiding kan geven tot valsheid in geschriften en gebruik daarvan als men datgene dat men verklaart heeft, moedwillig fout verklaard werd.

\*Conventioneel wordt onder "**relatieve nietigheid**" begrepen, conform art. 4.4.4. hoofdstuk 2 FED-net-CODEX:

« ... Dit betekent dat alleen de opdrachtgever (verkoper, e.a.) of FED-net vzw die nietigheid kan invoeren en niet diegene die de afwijking heeft gepleegd. Dit betekent ook dat het vermoeden bestaat dat diegene die de afwijking heeft gepleegd geacht wordt om bij vergissing te hebben gehandeld, zonder de bedoeling om af te wijken van de voorwaarden zoals die vermeld staan op het juiste formulier, waartoe die zich dan ook onveranderlijk verbonden weet. »

\*Zo kan een opdrachtgever of FED-net, beslissen dat een "onvolwaardig" bod niet in aanmerking



	komt op de dag van ontvangst (of melding) om enige termijn te doen lopen, zonder zich uit te spreken over de relatieve nietigheid.
zekerheidstelling / waarborg	Er wordt in deze geen zekerheidstelling gevraagd, alleszins niet zolang er geen twijfel over de solvabiliteit van die bieder ontstaat.
fiscale noot	De belastingen hanteren de wet die stelt dat de prijs (lees de waarde van de transactie waarop er heffing van taks gebeurt) als: de transactieprijs plus alle voordelen die de transactie aan de opdrachtgever verschaft. Bijvoorbeeld: als op een huis een lening loopt van 100.000 € en de verkoopprijs wordt gesteld op '50.000 € plus de overname door de koper van die lening', dan is de prijswaarde 150.000 €.  In geval dat de FED-net-kosten betaald worden door de bieder, dan is dit buiten en bovenop de transactieprijs, en is dit een eigen schuld van de bieder door deze betaald aan FED-net.
<b>Kosten</b> zie hieronder meer >	<b>De transactieprijs is netto</b> in handen van de opdrachtgever. Alle directe en indirecte (on)kosten van en/of als gevolg van deze transactie, van welke aard en omvang ook, moeten (terug)betaald worden door de finaal weerhouden bieder met wie de transactie doorgaat. En dit ten laatste op het moment dat het finaliserende contract wordt ondertekend, of had kunnen ondertekend worden als die ondertekening dan niet zal gebeuren door toedoen van de weerhouden bieder. Of vroeger op eenvoudig verzoek van de penhouder of van FED-net.  Deze (on)kosten ten laste van die bieder, zijn deze die zo ingeschreven staan in de wet, meer deze die ingeschreven staan in dit FED-net-dossier als voorwaarde van deze overeenkomst. <b>Deze (on)kosten worden hieronder, zo concreet als mogelijk vermeld</b> naar aard en prijs in de mate dat die bekend is aan FED-net bij de redactie van dit dossier, dit indicatief en niet limitatief.  Mede omdat de concrete berekening ook afhangt van het fiscaal en ander statuut van de bieder, raad FED-net aan om de berekening voor zijn persoonlijke situatie te vragen aan de bemiddelaar van de bieder (d.i. gratis), en/of aan zijn notaris of andere raadslieden, en/of aan de bevoegde dienst van het Ministerie van Financiën (die toegankelijk is hiervoor).
> onkosten van actie	Alle kosten , inbegrepen deze van levering zijn ten laste van de weerhouden bieder. (Zoals dit o.a. is bij koop: én alle kosten van verkoop (art. 1593 B.W.) én alle kosten van levering (art. 1608 B.W.) zijn ten laste van de koper.)
> onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen op de overgedragen rechten/de zaak	Alle taksen die eigen zijn aan (hun oorsprong vinden in) de eigendom van het goed, ten laste van die bieder, vanaf de dag dat het finaliserende contract wordt ondertekend, of had kunnen ondertekend worden als die ondertekening dan niet zal gebeuren door toedoen van de weerhouden bieder.
> mede-eigendom	De kosten die de eigenaar als mede-eigenaar moet dragen, blijven ten laste van de vorige eigenaar tot de dag dat het finaliserende contract wordt ondertekend, of had kunnen ondertekend worden als die ondertekening dan niet zal gebeuren door toedoen van de weerhouden bieder, en komen vanaf die dag ten laste van die bieder. De gelden die de eigenaar gestort heeft in het reserve-fonds(en) voor toekomstige uitgaven, zullen door de nieuwe eigenaar uitbetaald worden aan die eigenaar, zodat deze reserve(s) eigen worden van die nieuwe eigenaar.
> nutsvoorzieningen	Deze die nodig zijn tot gebruik van alle nutsvoorzieningen*, blijven ten laste van de vorige eigenaar tot de dag dat het finaliserende contract wordt ondertekend, of had kunnen ondertekend worden als die ondertekening dan niet zal gebeuren door toedoen van de weerhouden bieder, en komen vanaf die dag ten laste van die bieder. Deze die nodig zijn tot overname en of aanpassingen, vrijwillig of verplicht, voor nuts-toevoer/afvoer-leidingen als gevolg van deze transactie zijn ten laste van die bieder. *Zoals er o.a. kunnen zijn, elektriciteit, gas, water, digitale signalen.
> taksen op de transactie	Onder gemengd stelsel, BTW op constructie & registratie op overige.
Info bij verkoop onder B.T.W.-stelsel	Gebouwen (niet de grond) die nooit werden opgenomen in het kohier van onr. voorheffing of die nog niet of pas werden opgenomen kunnen overgedragen worden onder BTW, tot 31 december van het jaar volgend op het jaar van hun opname in het kohier. Ook oude gebouwen waaraan veranderingen werden aangebracht die een wijziging van het KI meebrengen, tot 31 dec. v.h. jaar na dit waarin voor het eerst het veranderde KI wordt betekend. Voor handelaars in onr. goed ligt BTW-plicht voor de hand. Maar ook andere handelaars en particulieren-niet-BTW-plichtigen kunnen B.T.W. verkopen, onder 3 voorwaarden: men moet het nieuwe gebouw zelf verworven of gebouwd onder BTW; men moet middels formulier 104.1 opteren voor BTW; men moet de koper vanaf de eerste acte hierover inlichten. Waarom BTW-verkoop 21 % i.p.v. registratierecht 12,5/10 % ? Omdat de verkoper ongeacht zijn eigen economische activiteit recht op aftrek bekomt van de BTW die hij betaalde. Hetgeen toelaat om een betere verkoopprijs overeen te komen dan bij registratierechten. Zeker als de koper aftrekgerechtigd is.
contractvorm	Omwillen dat notariskosten geval per geval op concrete wijze dient bekeken te worden, en in hoofdzaak kan afhangen van de overnemer, bevrage men dit concreet bij zijn notaris. Men kan ook algemeen kijken naar <a href="http://www.notaris.be">www.notaris.be</a> .
> schrijfkosten contract	Deze bevatten, afhankelijk van de vorm van het finaliserende contract en van het fiscaal stelsel, o.a.: honorarium e.a. van notaris, en registratie en of BTW e.a. taksen. De omvang van deze zijn afhankelijk van de situatie van die bieder zelf (al dan niet klein beschrijf, verminderingen, vrijstelling (abattement), meeneembaarheid (rugzakje), teruggave, kwijting, afwijkende regels, enz.) . Hierover kan men één en ander zelf lezen o.a. op <a href="http://www.notaris.be">www.notaris.be</a> , van de overheid, enz. Hierover moet men zich zelf bevragen bij de zelf gekozen bemiddelaar die ieders persoonlijke situatie zal ontleden en alle vragen daarbij zo concreet als mogelijk zal beantwoorden.

> opmeting/afpalingkosten	Niet voor dit aanbod, tenzij de koper dit zelf wilt op eigen kosten.
> verkavelingskosten	Niet voor dit aanbod, tenzij de koper dit zelf wilt op eigen kosten.
> attesten e.a.	Zoals gevoegd bij dit dossier en/of later bij het finale contract: deze attesten e.a. die bij wet verplicht worden, plus deze attesten e.a. die nodig of nuttig zijn voor dit aanbod volgens FED-net. Zoals er bij de redactie van dit dossier bekend waren, en deze niet limitatief vermeld: Hypothecair getuigschrift: p.m. zie op stuk dat in Annexe zal gevoegd zijn. Kadastraal plan en legger: p.m. zie op stuk dat in Annexe zal gevoegd zijn. Gemeentelijke attesten: p.m. zie op stuk dat in Annexe zal gevoegd zijn. OVAM bodemattest: 50,00 €
de FED-net-onkosten	Deze worden integraal betaald door dieieder wiens bod zal leiden tot de transactie, en met wie dus de overeenkomst tot stand zal komen. Dit, zoals dit o.a. ook het geval is bij een notariële openbare verkoop met recht van hoger opbod, en zoals dit ook ingeschreven staat in de Wet (o.a. art. 1593 en 1134 B.W.), en zoals dit alleszins een contractuele voorwaarde is die ingeschreven staat in de FED-net-CODEX en dit dossier. De betaler kan deze kostprijs voor 100% fiscaal als lasten of uitgaven recupereren, als hij dit mag afhankelijk van zijn persoonlijke situatie. De opdrachtgever heeft die FED-net-onkosten niet bijgeteld of ingerekend in zijn instelprijs voor het deel dat de weerhoudenieder moet betalen. En op die kosten worden ook geen aktekosten toegerekend, omdat dit geen deel is van de prijs, maar een schuld van deieder-in-eigen-hoofde. De complete tekst staat in de FED-net-CODEX (o.a. art. 8.2. e.v. hoofdstuk 2). De opdrachtgever zal niet overgaan tot de ondertekening van de authentieke akte, tenzij die FED-net-onkosten integraal geconsigneerd zullen zijn (inbegrepen het bedrag voor de BTW indien deze zich hier bovenop aan toevoegt). In dit geval heeft deieder geen enkele verhaal op de opdrachtgever of op wie dan ook.
> de FED-net-onkosten bedragen	7,11%* zo de weerhoudenieder 250.000€ niet overtreft; 6,61%* zo de weerhoudenieder 500.000€ niet overtreft, doch hoger is dan 250.000€; 6,36%* zo de weerhoudenieder 750.000€ niet overtreft, doch hoger is dan 500.000€;  en het absolute minimum bedrag voor deze onkosten wordt berekend op 50.000€.  waarbij deze schijven niet-cumulatief toepasselijk zijn, (bijvoorbeeld, bij een weerhoudenieder prijs van 595.000€ is dit niet [ 6,36% op 500.000 + 6,11% op de schijf tussen 595.000 – 500.000 ], maar is dit [ 6,11% op 595.000 als hele prijs ]),  nochtans maakt het hoogste bedrag voor deze onkosten van de voorgaande schijf, het minimum uit voor deze onkosten van de volgende schijf, en het absolute minimum bedrag voor deze onkosten wordt berekend op 50.000€.  * plus 0,5% tenzij deze onkosten geconsigneerd worden ten laatste binnen de zeven kalenderdagen na het door de opdrachtgever weerhouden van een bod tot verdere afhandeling én na consignatieverzoek door FED-net.  * de BTW van 21% op de FED-net-onkosten is in de voormelde bedragen niet inbegrepen, en wordt hier bovenop aan toe gerekend (bovenstaande zijn dus exclusief BTW).  Dit zonder dat er nog andere, extra onkosten te betalen zijn voor FED-net, dan deze die hierboven staan. Om duidelijk te zijn: er komt dus ook geen zogeheten dossierrecht of zoekingskosten meer bij en bovenop.  Alle andere actoren (bemiddelaars, enz.) worden via deze FED-net-onkosten-vergoeding volledig betaald door FED-net. Om duidelijk te zijn: binnen het kader van de FED-net-CODEX zijn er dus geen andere, afzonderlijke onkosten te betalen aan tussenkomende bemiddelaars of andere actoren, noch door deieder, noch door de opdrachtgever. Deze actoren mogen dan ook zelf geen enkel factuur aan wie dan ook uitschrijven, dan aan FED-net conform de voorwaarden van de FED-net-CODEX.
bij voor,-koop,-keur, -rechten	In geval er een kennisgeving moet gebeuren in het kader van een eventueel recht van voorkoop of enig ander voorrecht, zal de penhouder of diegene die deze kennisgeving doet, duidelijk vermelden welke de kostprijs aan FED-net vzw is en dat het betalen van die kostprijs een voorwaarde tot verkoop is, zelfs al staat dit niet vermeld in het FED-net-dossier of in enig ander geschrift. Zodat in geval van uitoefening van zo'n voorrecht die bevoorrechte koper de gelden voor die kostprijs door tussenkomst van de penhouder aan FED-net vzw zal uitbetalen. In dat geval zullen de gelden die hiervoor geconsigneerd werden door deieder, aan deze teruggestort worden.
In memo en plus	Onverminderd het feit dat iedereen die betrokken is bij een Objectieve Vermarktning via FED-net (dus ook deieder) onweerlegbaar geacht wordt de FED-net-CODEX te hebben gelezen, en/of alle nuttige en nodige uitleg daarover te hebben gevraagd / gekregen om deze, te hebben begrepen, wordt hier ten overvloed de aandacht gevestigd op art. 4.5. laatste paragraaf, hoofdstuk 2 FED-net-CODEX: «Bij weigering tot uitvoering van zijn eenzijdige koopbelofte door deieder of van één van bovenstaande voorwaarden, zal de opdrachtger-verkoper of FED-net vzw (die hiervoor wel volmacht krijgt of in eigen belang handelen kan) dieieder hiervan aangetekend kennis geven, en aanmanen om dit binnen de vier kalenderdagen dit wel en compleet te doen. Doet deze dit niet,

dan heeft de verkoper de mogelijkheid om de volgende bieder in rang te weerhouden tot de verdere afhandeling van de verkoop, en zal de weigerende bieder onmiddellijk a) ten titel van begin van schadevergoeding aan de verkoper 15% van de verkoopwaarde betalen ("onder begin van schadevergoeding" wordt begrepen een minimum zonder bewijslast van schadeomvang, minimum dat niet gelijk staat met forfaitair, want de schadevergoeding kan hoger liggen als die omvang wordt bewezen), en b) alleszins aan FED-net vzw de integrale commissie betalen (met verval van recht tot consignatie). Meer de incassovergoeding én aan de verkoper én aan FED-net vzw, zoals ingeschreven onder art. 10 Hoofdstuk 1. ».

Plus, bestaat er art. 1153 Burgerlijk Wetboek:

«Inzake verbintenissen die alleen betrekking hebben op het betalen van een bepaalde geldsom, bestaat de schadevergoeding wegens vertraging in de uitvoering nooit in iets anders dan in de wettelijke interest, behoudens de bij de wet gestelde uitzonderingen. Die schadevergoeding is verschuldigd zonder dat de schuldeiser enig verlies hoeft te bewijzen. Zij is verschuldigd te rekenen van de dag der aanmaning tot betaling, behalve ingeval de wet ze van rechtswege doet lopen. Indien er opzet van de schuldenaar is, kan de schadevergoeding de wettelijke interest te boven gaan.»

En tot toepassing van art. 1153 wordt hier als voorwaarde tot toepassing van deze nalatigheidsinterest, gesteld: dat zo'n bepaalde geldsommen zijn: de (terug)betaling én van de prijs, én van de onkosten (inbegrepen de FED-net-onkosten, én van de geldelijke overdrachten (zoals bijv. reservefonds bij mede-eigendom), en dat die interest van rechtswege toepassing kent, dus zonder aanmaning noch in gebreke stelling.

Extra verklaringen

Het geschrift van een transfer-overeenkomst (compromis e.a.) is een onderhands geschrift tussen partijen. Geen enkele Wet zegt dat dergelijk geschrift op 1 akte moet gebeuren. Er mogen meerdere acten zijn, en zelfs op verschillende datums. Zolang die acten maar dienen om het bewijs te leveren van wat tussen de partijen is, werd en zal worden overeengekomen. De Wet, men begripte in hoofdzaak de fiscale Wet, verplicht in sommige gevallen de partijen of één van hen, om verklaringen daarin neer te schrijven. Zo is dit bijvoorbeeld het geval in Vlaanderen inzake registratierecht: het abbatement (art. 46 bis W.Reg.), de meeneembaarheid onder vorm van verrekening (art. 61, 3 W.Reg.) of onder vorm van teruggave (art. 212 bis R.Wtb.). Welnu, voor de gevallen door de Wet voorzien, verbinden de partijen zich om de aanvullende akten op te stellen die nodig of nuttig zijn, en deze te ondertekenen op eenvoudig verzoek van de andere, bij voorkeur mits verklaring en bijstand van hun notaris. In ieder geval ontlasten zij de bemiddelaar voor zoveel als nodig.

## DE MANIER VAN HANDELEN

J.

## HOE UW BOD UITBRENGEN ?

J.1.

### STAP 1.

Omdat een kandidaat 100% goed moet geïnformeerd worden, mede omdat deze al zijn persoonsgebonden vragen moet beantwoord krijgen, én omdat een kandidaat de nodige professionele hulp moet genieten bij de formaliteiten, bij het termijnverloop en bij andere modaliteiten van bieden enz., én omdat deze zou kunnen terugvallen op de aansprakelijkheid van een professioneel, en diens professionele verzekering, is het een plicht:

**iedere geïnteresseerde moet zich laten bijstaan door zijn eigen bemiddelaar.**

(zie bovenaan in dit dossier meer hierover)

### STAP 2.

**Alle formulieren zijn te verkrijgen bij die bemiddelaar**

(die deze van de website [www.FED-net](http://www.FED-net) kan downloaden *via* zijn professionele toegang).

Het bodformulier is voor alle aftelperioden hetzelfde. Dus dit is hetzelfde voor een open bod en voor een gesloten bod.

Het bod wordt uitgebracht in handen van de bemiddelaar, die vervolgens de verdere formaliteiten zal uitvoeren die daarmee samen gaan.

Iedere bieder (en diens bemiddelaar) moet er over waken dat **altijd de laatste versies van het dossier en de annexes, van de stukken en formulieren**, gebruikt worden.

Van zodra er één bod/belofte aan de instelprijs aan FED-net ter kennis werd gebracht, kan geen enkel stuk nog aangepast worden, onverminderd dat nakomende, aanvullende stukken of gegevens nog in de Annexes kunnen toegevoegd worden, zonder dat dit iets wijzigt aan de voorwaarden van de biedingen.

(Men moet rekening houden met de mogelijkheid van technische panne !)

Op een bodformulier mag er niets doorgehaald en/of bijgeschreven, toegevoegd worden. Dus ook geen opschortende voorwaarden.

Als dit toch gebeurt, dan geldt conform de FED-net-CODEX:

dat die doorhalingen en/of toevoegingen als niet geschreven en onbestaande worden beschouwd en behandeld, en

dat zo'n bod "contractueel relatief nietig" is (zie hoger hierover meer toelichting).

info prijzen en termijnen	<p>Enkel de datums en de prijzen die gepubliceerd worden op de officiële website (<a href="http://www.FED-net.org">www.FED-net.org</a>).</p> <p>Vermeldingen van datums en prijzen in e-mailen, of andere vormen van communicatie, zijn louter indicatief en onder voorbehoud zelfs van vergissing, en hebben geen rechtskracht.</p>
concreet	<p>De concrete informatie over de aftelperioden en over de biedingen, en over het verloop van dit aanbod, en meer ...</p> <p>&gt; die leest men samengevat op het laatste blad van dit dossier,</p> <p>&gt; die leest men met alle details op de website <a href="http://www.FED-net.org">www.FED-net.org</a> &gt; ga naar het aanbod met de GMnummer hetwelk in dit dossier vermeld wordt.</p>
bod onder de instelprijs	<p>De bemiddelaar kan hierover zijn klant informeren over het "hoe, en de gevolgen daarmee gaande".</p> <p>Hiervoor zijn er twee formulieren beschikbaar voor de bemiddelaar via de website: 1. het bodformulier, 2. het meldingsformulier van het bestaan van een lager bod.</p> <p>Art. 4.1. hst. 2 FED-net-CODEX: «... Indien eenieder een open koopbelofte wil uitbrengen aan een prijs, die lager ligt dan de instelprijs, dan mag deze dit altijd doen op dezelfde manier als deze een koopbelofte aan minstens de instelprijs zou uitbrengen. Het is dan ook ten sterkste aanbevolen aan de betrokken bemiddelaar om de redenen van onderbouw en opbouw van die lagere prijs aan de Federale Manager mede te delen. Die koopbelofte doet die 1° afteltermijn niet lopen. De Federale Manager beslist dan soeverein of deze die lagere prijs met die redenen al dan niet aan de opdrachtgever overlegt.»</p> <p>Ieder lager bod is contractueel "relatief nietig", omdat dit afwijkt van de voorwaarde van de instelprijs.</p> <p>Art. 4.4.4. hst. 2 FED-net-CODEX: « ... "De relatieve nietigheid" bestaat van rechtswege voor alle afwijkingen van de voorwaarden, de formulieren, de vormen en de termijnen in de FED-net-CODEX vermeld. Dit betekent dat alleen de opdrachtgeververkoper of FED-net vzw die nietigheid kan invoeren en niet diegene die de afwijking heeft gepleegd. ... »</p>
<b>BIJ WEERHOUDEN TOT AFHANDELING VAN EEN BOD</b>	
<b>J.2.</b>	
	<p>Nà weerhouding tot verdere afhandeling van een bod, moet dieieder:</p> <p>a) het voorschot op de prijs consigneren, binnen de vijf kalenderdagen nà vraag van/via FED-net; b) de FED-net-onkosten consigneren (als die door deze te betalen zijn), binnen de vijf kalenderdagen nà vraag door FED-net;</p> <p>c) het solvabiliteitsattest (laten) overleggen, binnen de daarvoor voorziene termijn nà vraag van/via FED-net of de opdrachtgever; onveranderd wat hoger is gezegd hierover als dit eerder moet gevoegd worden bij het bodformulier;</p> <p>d) en indien toepasselijk de zekerheidsstelling (laten) realiseren, binnen de daarvoor toepasselijke termijn nà vraag van/via FED-net of de opdrachtgever;</p> <p>e) de onderhandse-FED-net-akte ondertekenen, waarin deze diens belofte bevestigt sine die*, zonder dat dit iets anders dan de termijn wijzigt aan diens bod zelf, waarna de opdrachtgever deze zal ondertekenen</p> <p>ofwel c.1) voor "Compromis" waarbij deze en dus ook de wederzijds consensus tot stand komt;</p> <p>ofwel c.2) voor "Comme Promis" waarbij dit geen schrift is, maar een vakterm, waarmee letterlijk bedoeld wordt dat de opdrachtgever zijn aanbod bevestigt "zoals beloofd" in afwachting dat alle verdere nazichten, interne formaliteiten enz. op diligente manier gerealiseerd kunnen worden(dit omdat de ondertekening ook niet over de nodige bevoegdheid zou beschikken om direct Compromis te ondertekenen,</p> <p>waarbij in alle gevallen dieieder diens belofte krachtens de FED-net-CODEX (art. 4.4.3. Hoofdstuk 2) toch van rechtswege verlengd wordt sine die,</p> <p>*sine die betekent dat de termijn die ingeschreven staat in het bod vervangen wordt door een onbepaalde termijn (dit is dus zonder vervaldatum),</p> <p>ten einde aan de opdrachtgever toe te laten om op de meest diligente manier de nodige homologatie of andere wettelijk verplichte toelating tot definitief instemmen en ondertekenen aan te vragen of te realiseren,</p> <p>zonder dat deieder zich kan beroepen op de afloop van die oorspronkelijke termijn van diens bod, en zonder dat deieder zijn koopbelofte kan intrekken zonder motiveringsplicht over gebrek aan diligentie.</p> <p>En verder de nodige stukken te ondertekenen, van zodra als opgesteld en gevraagd door de penhouder of belanghebbende.</p>
	<p>Deze onderhandse FED-net-akte heeft o.a. ook als gevolg</p> <p>1) dat dieieder de afhandeling van sommige kredietaanvragen kan vereenvoudigen en versnellen, en alleszins</p> <p>2) fiscale ongemakken kan voorkomen.</p> <p>Bij weigering tot uitvoering van zijn eenzijdige belofte door deieder of van één van bovenstaande voorwaarden, zal de opdrachtgever (verkoper e.a.) of FED-net vzw (die hiervoor wel volmacht krijgt of in eigen belang handelen kan) dieieder hiervan aangetekend kennis geven, en aanmanen om dit binnen de vier kalenderdagen dit wel en compleet te doen. Doet deze dit niet, dan heeft de verkoper de mogelijkheid om de volgendeieder in rang te weerhouden tot</p>

de verdere afhandeling van de transactie, en zal de weigerende bieder onmiddellijk a) ten titel van begin van schadevergoeding aan de verkoper 15% van de prijswaarde betalen ("onder begin van schadevergoeding" wordt begrepen een minimum zonder bewijslast van schadeomvang, minimum dat niet gelijk staat met forfaitair, want de schadevergoeding kan hoger liggen als die omvang wordt bewezen), en b) alleszins aan FED-net vzw de integrale commissie betalen (met verval van recht tot consignatie). Meer de incassovergoeding én aan de verkoper én aan FED-net vzw, zoals ingeschreven onder art. 10 Hoofdstuk 1 FED-net-CODEX.

**PLANNEN > Commentaar**

K.

In Annexe A.

**STATISTISCH MATERIAAL en nog andere**

L.

**Nationaal Instituut Statistiek**

L.1.

Prijzen uit notariële akten

In Annexe E. gevoegd.

**FED-net resultaten**

L.2.

Op [www.FED-net.org](http://www.FED-net.org) kan men een aantal prijs- en andere gegevens vinden die nuttig zijn om weten.  
 Let wel: niet alle resultaten staan op de website gepubliceerd. Maar enkel die gegevens waaromtrent én opdrachtgevers én kopers/huurders/e.a. nemers aan FED-net toelaten om deze te publiceren.

## Schematisch overzicht Objectieve Aanbod GM04010

**de concrete datums en termijnen worden vermeld op [www.FED-net.org](http://www.FED-net.org)**

**> zie bij het dossier met het desbetreffende GMnummer**

### opstart met inlooperperiode

**20 werkdagen**  
vanaf de dag van opstart

vanaf de opstart is bezichtiging mogelijk ... en is advies, bijstand en bodformulier te verkrijgen ... alles *via* de bemiddelaar die de geïnteresseerde zelf en vrij kiest (HIERVOOR IS ER NIETS TE BETALEN)

het bodformulier is één en hetzelfde formulier voor de 2 perioden:

tijdens de 1° periode: open bod = dit formulier steekt de bieder niet in een omslag ... deze geeft dit formulier open aan de bemiddelaar

tijdens de 2° periode: gesloten bod = dit formulier steekt de bieder in een omslag ... deze geeft dit omslag gesloten aan de bemiddelaar

### 1° periode voor open biedingen

**5 werkdagen**  
begint ten vroegste te lopen de 1° werkdag na afloop inlooperperiode

mogelijkheid 1:

een 1° open bod wordt gedaan ... tijdens inlooperperiode

dit doet deze 1° aftelperiode voor open biedingen lopen  
vanaf de 1° werkdag ... na afloop van de inlooperperiode

mogelijkheid 2:

een 1° open bod wordt gedaan ... na afloop inlooperperiode

dit doet deze 1° aftelperiode voor open biedingen lopen  
vanaf de 1° werkdag ... na ontvangst van dat open bod

### 2° periode van gesloten biedingen

**5 werkdagen**  
na afloop 1° periode voor open biedingen

mogelijkheid 3:

in de 1° periode ... is er maar 1 open bod

dan loopt er geen 2° periode voor gesloten biedingen

mogelijkheid 4:

in de 1° periode ... zijn er minstens 2 open biedingen

dan loopt de 2° periode voor gesloten biedingen  
vanaf de 1° werkdag ... na afloop van de 1° periode

Alle informatie, voorwaarden en modaliteiten staan in « **de FED-net-CODEX** »

> zie [http://www.fed-net.org/txt\\_topics.php](http://www.fed-net.org/txt_topics.php).

Alles is te volgen op de officiële website **[www.FED-net.org](http://www.FED-net.org)**

> zie het dossier.

Alle wettelijke informatie over FED-net vzw staat op de website

> zie [http://www.fed-net.org/txt\\_law.php](http://www.fed-net.org/txt_law.php).

Een open bod moet minstens aan de instelprijs uitgebracht worden.

Een open bod onder de instelprijs uitbrengen, dat kan. Maar alleen als de bemiddelaar op een speciaal formulier een deftig antwoord geeft op 2 vragen. Vraag 1: waarom vindt u de instelprijs te hoog? Vraag 2: hoe heeft u de door u geboden prijs opgebouwd?

Een bod onder de instelprijs heeft geen enkel gevolg op de perioden, tenzij de opdrachtgever dit wil gebruiken als instelprijs. Dan herbegint alles.

De opdrachtgever kan de perioden van 20 en 5 werkdagen verlengd of verkort hebben, maar dan wel alleen vóór de start, en niet meer nadien. Zo'n verandering staat vermeld in het FED-net-dossier én op de website. De datums van de perioden staan vermeld op de website.

Tijdens de 1° periode van open omslagen worden alle open biedingen op de website gepubliceerd.

Tijdens de 2° periode van gesloten omslagen worden de gesloten biedingen niet op de website gepubliceerd.

Want die zitten én in een gesloten omslag, én in een urne. En niemand weet dat er zijn, noch hoeveel er zijn, dus ook niet de prijzen daarin.

Direct na afloop van de 2° periode van gesloten omslagen worden die urne en die gesloten omslagen in publieke zitting geopend.

Iedereen mag op die publieke zitting aanwezig zijn, ongeacht of men een bod heeft uitgebracht of niet. Datum en plaats staan vooraf op de website. De geboden prijzen worden publiek geproclameerd. En nadien worden ze direct op de website gepubliceerd.

Nà afloop van de 1° periode met 1 open bod, of na afloop van de 2° periode als die er is, kan er geen ander of hoger bod meer worden gedaan.

Onder "werkdag" wordt begrepen iedere kalenderdag uitgezonderd a) iedere zaterdag, b) iedere zondag, c) iedere wettelijke feestdag van de lokaliteit waar een goed is gelegen, d) iedere dag tussen 15 juli tot en met 19 augustus daaropvolgend, en e) iedere dag tussen 15 december tot en met 5 januari daaropvolgend.

Dit is een kort schematisch overzicht voor een gewone Objectieve Verkoop.

Deze tekst is abstract, zonder contractuele waarde. Enkel de FED-net-CODEX heeft juridische waarde en kracht.

Enkel dit «FED-net-dossier met bijhorende Annexen» laatste versies op [www.FED-net.org](http://www.FED-net.org) hebben rechtskracht.