

Notariaat Spelte



BV Notaris Kelly Spelte, notarisvennootschap

BTW: BE0563.365.904

Adres: 9940 Evergem, Achterstege 26

Tel.: 09/253.90.31

Fax: 09/253.22.03

Het kantoor is telefonisch bereikbaar elke werkdag van 9u tot 12u en van 12u30 tot 17u.

Behalve op woensdag en vrijdagmiddag.

e-mail: kelly.spelte@notariaatevergem.be

kelly.spelte@belnot.be

Openingsuren:

elke werkdag van 8 u tot 12u en 13u tot 17u

telefonisch van 9 u tot 12u en 13u tot 17u, behalve op woensdagnamiddag en vrijdagmiddag.

Derdenrekening: BE35 6304 2807 8237 (ING)

Uw dossier wordt behandeld door:

\$Dhr. Schepens Thomas

e-mail: thomas.schepens@notariaatevergem.be

notarieel jurist en dossierbeheerder

\$Mevr. Wylleman Julie

e-mail: julie.wylleman@notariaatevergem.be

notarieel jurist en dossierbeheerder

\$Mevr. Hiciano Lindsay

e-mail: lindsay.hiciano@notariaatevergem.be

dossierbeheerder

HET VERLOOP VAN EEN VERKOOPDOSSIER

1. Hoe verloopt de behandeling van uw dossier?

1.1. De aanloop naar een verkoopovereenkomst

1.1.1. U wenst een BOD uit te brengen op een onroerend goed.

U doet dit best door middel van een geschrift/mail waarbij u een bod uitbrengt dat

-geldig is voor een bepaalde termijn en uur

bijvb. tot 10 september om 17u

-onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een lening binnen de maand na het ondertekenen van de verkoopovereenkomst

-onder de opschortende voorwaarde dat binnen de 14 dagen van het aanvaarden van uw bod een verkoopovereenkomst wordt ondertekend waarbij alle wettelijk vereiste documenten voorhanden zijn

1.1.2. Uw bod wordt aanvaard

a) U neemt contact op met de notaris zelf via telefoon of mail en laat volgende gegevens na:

-uw identiteit

-uw telefoonnummer en e-mailadres

-de ligging van het goed

-de prijs

-eventuele bijzonderheden

b) volgende stukken dient de verkoper aan u in kopie te bezorgen:

-bodemattest

-stedenbouwkundig uittreksel

-keuring van de elektrische installatie

-energieprestatiecertificaat

-keuringsattest van de stookolietank

1.1.2 Een makelaar regelt de verkoop.

U bezorgt u de gegevens van de notaris aan de makelaar en vraagt om het ontwerp van de overeenkomst en de documenten per mail over te maken aan de notaris.

1.1.2. Er is geen makelaar

U deelt dit mee aan de notaris en deelt mee of de verkoper een eigen notaris aanstelt.

a. Ingeval de verkoper een eigen notaris aanstelt, zal de notaris van de verkoper de verkoopovereenkomst opmaken en bezorgen aan de notaris van de koper.

b. Ingeval de verkoper beroep doet op dezelfde notaris, zal deze laatste de verkoopovereenkomst opmaken.

1.1.3 Verkoopovereenkomst

a) De notaris onderzoekt of de overeenkomst in orde is en of alle wettelijk vereiste documenten aanwezig zijn.

b) De notaris gaat niet na of het gebouw in werkelijkheid wel gebouwd is conform de plannen.

De koper gaat hiervoor best zelf ten rade bij de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente.

Ook ingeval er toekomstplannen zijn om te verbouwen, informeert de koper zich bij de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente.

c) Het voorschot/waarborg wordt geblokkeerd op een rekening op naam van de koper bij de makelaar of de notaris.

1.1.4 De verkoopovereenkomst wordt ondertekend

De makelaar of de koper bezorgt hiervan een kopie aan de notaris.

2 De aanloop naar de notariële akte.

2.1 Uw dossier wordt toebedeeld aan een dossierbeheerder binnen het notariskantoor

U ontvangt binnen de 2 weken een inlichtingenfiche teneinde na te gaan of u kunt genieten van fiscale gunstmaatregelen.

Gelieve deze fiche binnen de 2 weken na ontvangst terug te bezorgen.

2.2. U gaat naar de bank voor uw lening

U brengt de dossierbeheerder per mail op de hoogte van de ondertekening van uw kredietaanbod en bij welke maatschappij.

De kredietmaatschappij heeft meestal een 2-tal maand nodig om het dossier aan het notariskantoor

2.3. Onderzoek door het notariskantoor

Het kantoor dient in elke verkoopdossier volgende handelingen te stellen:

-aanvraag van een hypothecaire staat teneinde na te gaan of er nog hypotheek het goed bezwaren

- nagaan of er beslag gelegd is
- het akkoord vragen van de bank van de verkoper omtrent de verkoop
- nagaan of er een voorkooprecht is en dit desgevallend aanbieden
- de belastingen contacteren en nagaan of er nog openstaande schulden zijn in hoofde van de verkoper en de koper

2.4 U bent ongehuwd

Indien u ongehuwd bent, wordt u uitgenodigd op het notariskantoor om een bespreking te krijgen over de verschillen tussen mensen die ongehuwd zijn en gehuwd zijn.

2.5. Uw kredietdossier wordt door de kredietmaatschappij aan het kantoor overgemaakt

Eens uw krediet ontvangen is, wordt er contact opgenomen met alle betrokken partijen om een datum af te spreken waarop de akten ondertekend worden.

2.6. Ontwerp van de akte en de afrekening

Een week voor de ondertekening van de akte ontvangt u per mail het ontwerp van de akte samen met de afrekening waarbij vermeld wordt welke som er moet gestort worden.

U neemt contact op met uw kredietmaatschappij om na te gaan of u nog een eigen opleg moet betalen.

U leest vooraf de tekst van de akte door.

Eventuele vragen stelt u uiterlijk 1 dag voor de akte aan de dossierbeheerder.

De gelden dienen 3 dagen voor de ondertekening van de akte overgeschreven te worden op onze derdenrekening nummer BE35 6304 2807 8237 (ING).

2.7. De akte

Bij de ondertekening van de akte brengt u uw identiteitskaart mee.

De notaris licht de akte toe en geeft antwoord bij de vragen die u hebt.

3. Na de akte

De akte wordt geregistreerd en overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Na deze verrichting kunt u uw akte raadplegen via:

Notaris.be => mijn notariële akten

Izimi.be

4. Registratierechten (zie website Vlaanderen.be/verkooprechten)

Vanaf 01.01.2022 bedraagt het algemeen tarief 12% op deze overeengekomen waarde. Naast dit basistarief zijn er nog enkele verlaagde tarieven, te weten:

- aankoop van de enige eigen woning: 3%
- energetische renovatie van de enige eigen woning: 1%
- beschermde monumenten als enige eigen woning: 1%
- aankoop van een sociale woning: 1,5%
- aankoop van een woning voor sociale verhuur: 7%
- aankoop beroepskoper: 4%

Voor de berekening van de **totale kosten** van uw akte aankoop en hypothecair krediet kunt u een simulatie maken op de **website: notaris.be**

