Notaris Bernard Tuerlinckx

VERKOOPOVEREENKOMST VOOR EEN ONROEREND GOED TEGEN EEN VASTE PRIJS EN OP LIJFRENTE



Verkoper(s): #

Koper(s): #

Het verkochte goed: Kessel-lo, Hulsberg 4

De verkoper verkoopt aan de koper het onroerend goed
volgens de hierna beschreven voorwaarden:

! Raadpleeg een **notaris** of een **vastgoedkantoor** om u goed te informeren.

Hoofdelementen van de verkoop *4*

1. Koper en verkoper ____ 4
2. Het verkochte goed ____ 4
3. De prijs ____ 5
4. De kosten verbonden aan de verkoop ____ 9
5. Opschortende voorwaarde van het krijgen van een krediet ____ 10
6. De notariële verkoopakte ____ 11
7. Verklaringen van de partijen ____ 12

Voorwaarden van de verkoop *12*

8. Gezinswoning (indien van toepassing) ____ 12
9. De hypothecaire toestand ____ 12
10. Eigendomsoverdracht ____ 13
11. Gebruik - Genot ____ 13
12. Risico's - Verzekering ____ 13
13. Opname meterstanden ____ 13
14. Belastingen – Taksen ____ 13
15. De staat van het goed ____ 14
16. Erfdienstbaarheden – Mandeligheden ____ 14
17. Oppervlakte ____ 17
18. Statuten van mede-eigendom en algemene vergaderingen van mede-eigenaars (indien van toepassing) ____ 17
19. Reclamepanelen ____ 17
20. Zonnepanelen (indien van toepassing) ____ 17
21. Sancties als de verbintenissen niet worden nageleefd ____ 17
22. Woonstkeuze ____ 18
23. Conflictoplossing ____ 18
24. Vastgoedmakelaar (indien van toepassing) ____ 18

Administratieve voorwaarden van de verkoop *19*

25. Postinterventiedossier (PID) ____ 19
26. Keuring elektrische installatie (Enkel voor wooneenheden) ____ 19
27. De energieprestatie ____ 19
28. De renovatieplicht ____ 20
29. De stedenbouwkundige toestand ____ 20
30. Eenvoudige splitsing (indien van toepassing) ____ 21
31. Overstromingsgebied ____ 21
32. Rooilijn – Onteigening ____ 22

33. Onroerend erfgoed 22
34. Ongeschiktheid – Onbewoonbaarheid – Leegstand – Verwaarlozing 22
35. Stookolietank 22
36. Voorkooprecht – Voorkeurrecht – Recht van wederinkoop 23
37. Bodem 23
38. Natuur en bos 24
39. Herstelvordering op basis van de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen 24
40. Maatregelenregister 24
41. Asbestinventarisattest 25
42. Premies 26
Belastingen op deze verkoop *26*
43. Registratiebelasting en BTW 26
Verzekering voor accidenteel overlijden van de koper *26*
44. Overlijden van de koper 26
Handtekeningen *27*

 Als u op een onderstreept woord klikt, dan krijgt u een woordenlijst met de definitie van het woord.

Hoofdelementen van de verkoop

1. Koper en verkoper

De verkoper(s) is/zijn # (naam, voornamen, adres, burgerlijke staat, e-mailadres, telefoonnummer).

De koper(s) is/zijn #(naam, voornamen, adres, burgerlijke staat, e-mailadres, telefoonnummer).

De verkoper en de koper worden hierna ook 'partijen' genoemd.

2. Het verkochte goed

De verkoper verklaart bij deze de volle eigendom onder aftrek van een tijdelijk recht van vruchtgebruik van het hierna beschreven goed te verkopen, af te staan en over te dragen onder de gewone waarborgen als van recht en voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen en rechten van hypotheek hoegenaamd, aan en in voordeel van de koper, die aanvaardt onder de in deze overeenkomst overeengekomen voorwaarden.
De verkoper verklaart geen enkel document te hebben ondertekend voor het verlijden van deze overeenkomst, van hypotheekvestiging, volmacht tot hypothekeren.
De verkoper verklaart tevens geen zakelijke rechten te hebben toegestaan op voormeld goed en dat hem geen deurwaardersexploot houdende bevel tot betalen, tot beslag of een dagvaarding in toepassing van het decreet op de ruimtelijke ordening werd betekend.
De verkoper verklaart kortom geen weet te hebben van enige procedure die de vervreemding van het goed zou kunnen belasten.
Verder verklaart de verkoper geen financiering te hebben afgesloten met een leverancier van roerende goederen (zoals een keuken, zonnepanelen), die op heden nog niet volledig werd terugbetaald en welke goederen thans onroerend zijn geworden door bestemming dan wel als roerende goederen mee verkocht worden met dit onroerend goed, noch met 2 betrekking tot deze goederen een overeenkomst heeft afgesloten waarbij de leverancier een eigendomsvoorbehoud heeft bedongen.

Het verkochte goed:

STAD LEUVEN - zevende afdeling/KESSEL-LO - eerste afdeling

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden gelegen te 3010 Kessel-Lo, Hulsberg 4, kadastraal gekend volgens titel sectie A, deel van nummer 235/a/2, met een oppervlakte volgens meting drie are drieënvijftig centiare (3a 53ca), en thans kadastraal gekend volgens een recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer 0235H2P0000, met een oppervlakte van drie are drieënvijftig centiare (3a 53ca).

De verkoper verklaart dat de verkoop ook omvat:

- de goederen die onroerend door incorporatie zijn of zullen zijn;

De koper verklaart dat hij het verkochte goed bezocht heeft. Hij vraagt van de verkoper geen nauwkeurigere of uitgebreidere beschrijving in deze overeenkomst.
De kadastrale aanduidingen worden enkel als informatie gegeven.

Het goed heeft een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van 981 EUR.
De verkoper verklaart dat er geen procedure loopt om het kadastraal inkomen te herzien.

2bis. Recht van vruchtgebruik

De rechten en plichten van de vruchtgebruiker en de naakte eigenaar worden beheerst door de artikelen 3.138 tot 3.166 van het Burgerlijk Wetboek en de hiernavolgende bepalingen:

1. Duur
   De verkoper behoudt vandaag het vruchtgebruik van voormeld onroerend goed.
   Dit recht van vruchtgebruik zal een einde nemen bij zijn overlijden.
   Op het einde van het vruchtgebruik, zal dit recht van rechtswege aanwassen bij de naakte eigendom, waardoor de naakte eigenaar dan volle eigenaar wordt.

2. Bestemming van het goed
   Het goed is bestemd als woning. Deze bestemming kan niet worden gewijzigd zonder het uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord van de naakte eigenaar.

3. Genot en beschikking

   a. Tijdens de duurtijd van het vruchtgebruik heeft de vruchtgebruiker het genot en het gebruik van het goed met inbegrip van het recht op alle vruchten ervan. Dit door eigen gebruik, het innen van de huurgelden of het toestaan van een kosteloos genotsrecht.
   b. De onroerende voorheffing en alle andere taksen en belastingen betreffende het goed vallen ten laste van de vruchtgebruiker, gedurende de hele duur van het vruchtgebruik.
   c. De vruchtgebruikers zijn bevoegd om daden van behoud en beheer te stellen voor de duurtijd van hun recht. Zij kunnen op het goed gebruiksrechten aan derden toestaan, verlengen of vernieuwen. Bij de beëindiging van het vruchtgebruik blijven de lopende gebruiksrechten ten bezwarende titel nog verder duren voor hun resterende duurtijd met een maximum van 3 jaar, waarna deze van rechtswege ten einde komen. De ten kosteloze titel gevestigde gebruiksrechten nemen een einde op het ogenblik dat het vruchtgebruik een einde neemt.
   d. De naakte eigenaar verkrijgt van rechtswege het genot van het goed op het einde van het vruchtgebruik.
   e. De vruchtgebruiker is ertoe gehouden het goed als een voorzichtig en redelijk persoon te onderhouden en zal dan ook op haar kosten alle onderhoudsherstellingen verrichten die op korte of lange termijn nodig zijn om de waarde van het goed te vrijwaren, onder voorbehoud van normale slijtage, ouderdom of overmacht.
   f. De vruchtgebruiker mag aan het goed veranderingen aanbrengen en bouwwerken en beplantingen uitvoeren zonder echter de bestemming van het goed te wijzigen. De vruchtgebruiker kan deze werken en beplantingen wel verwijderen tijdens de duur van zijn recht. Behoudens andersluidende overeenkomst, zal de naakte eigenaar op het einde van het vruchtgebruik aan de vruchtgebruiker of diens rechtsopvolgers hiervoor geen vergoeding verschuldigd zijn.
   g. De vruchtgebruikers en de naakte eigenaar kennen de verplichtingen bepaald in artikel 3.150, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek dat de vruchtgebruikers en de naakte

eigenaars bij de aanvang van het vruchtgebruik een beschrijving van de bezwaarde goederen moeten opmaken.
Zolang die beschrijving niet is opgemaakt, kan, zoals bepaald onder lid 2 van voormelde wetsbepaling, het recht op de vruchten aan de vruchtgebruikers ontnomen worden en kan de afgifte van het bezwaarde goed aan de vruchtgebruikers worden opgeschort. De afwezigheid van de beschrijving heeft eveneens voor gevolg dat bij het einde van het vruchtgebruik de vruchtgebruikers vermoed wordt, behoudens tegenbewijs, het goed in goede staat van onderhoud en zonder enig gebrek te hebben ontvangen.
De partijen verklaren dat zij deze beschrijving onderling zullen opmaken.
De partijen verklaren te verzaken aan de toepassing van de sancties voorzien in artikel 3.150, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, indien de beschrijvende staat zou worden uitgesteld of niet tot stand zou komen.

3. De prijs

De overeengekomen verkoopprijs is vastgesteld op een vast gedeelte in kapitaal, aangevuld met een periodieke lijfrente die als volgt zal worden voldaan:

1. Het boeket (Vast Gedeelte): een bedrag van # euro (€ #)
   Dit vast gedeelte wordt betaald als volgt:
   - Bij het ondertekenen van deze overeenkomst:

   De koper betaalt 10% van het boeket of # EUR als waarborg voor de ondertekening van deze overeenkomst. De koper betaalt die waarborg via overschrijving van rekeningnummer # op naam van # naar rekeningnummer # op naam van #.
   Dat bedrag blijft geblokkeerd op naam van de koper tot wanneer partijen de notariële verkoopakte tekenen. Bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte wordt de waarborg een voorschot op de verkoopprijs.
   - Bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte:

   De koper betaalt nog het saldo van # EUR bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte.
   De koper verklaart dat hij het bedrag en de aktekosten zal betalen via een krediet #en/of via rekeningnummer # op naam van #.

2. Een maandelijkse lijfrente van van # euro (€ #) die de verkoper vestigt op zijn hoofd.

   Iedere maandelijkse rentetermijn is betaalbaar en opeisbaar in de in België gangbare munt.
   De koper verbindt zich ertoe dat zij en haar erfgenamen en rechtverkrijgenden solidair en ondeelbaar onder elkaar, aan de verkoper een maandelijkse rente zal betalen van # euro en # eurocent (€#) tot aan het overlijden van de verkoper.
   Deze rente is betaalbaar de eerste dag van iedere maand, en voor de eerste maal op 1ste dag van de maand volgend op de ondertekening van de authentieke akte en verder van maand tot maand totdat het vruchtgebruik een einde neemt.
   De lijfrente neemt een einde bij het verval van het vruchtgebruik door overlijden van de rentegenieter/verkoper.
   De erfgenamen van de rentegenieter worden ertoe gehouden om binnen de dertig dagen na het overlijden van de rentegenieter, de koper hiervan per aangetekend schrijven in kennis te stellen.
   De rente die zo tot stand komt vervalt zoals voormeld bij het einde van het vruchtgebruik, van dan af is de rentebetaler volledig bevrijd van deze lijfrente. Bij het overlijden van de rentegenieter zijn alle betaalde renteuitkeringen definitief verworven door zijn rechthebbenden.

De rentebetaler verbindt zich ertoe een permanente betalingsopdracht te geven aan zijn financiële instelling om de bovenvermelde rente te storten op rekeningnummer # op naam van de rentegenieter.
De rentegenieter kan echter steeds voor de toekomst een nieuwe betalingswijze voorschrijven, mits hij dit nummer meldt aan de rentebetaler.
Elke rentetermijn, die niet binnen de acht dagen na de vervaldag betaald is, zal van rechtswege en mits ingebrekestelling verhoogd worden met de wettelijke intrest, verhoogd met 2%, tot betaling, ongeacht de andere sancties, voorzien in deze akte.
Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de maandelijkse- en bijkomende rente jaarlijks zal aangepast worden op basis van het indexcijfer van de gezondheidsindex volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{basisrente x index van de maand voorafgaand aan die van de verjaring van het verlijden van de notariële akte}}{\text{index van de maand voor de notariële akte}}$$

Indien ten gevolge van een wettelijke regeling voornoemd indexcijfer zou ophouden te bestaan, dan zal de aanpassing gebeuren aan de hand van elk ander gelijkwaardig vervangend systeem. Bij gebreke aan minnelijke overeenkomst zullen partijen zich wenden tot de bevoegde rechter.
De aanpassing aan de index vindt ieder jaar plaats op de verjaardag van het verlijden van de notariële akte. De aanpassing zal niet van rechtswege geschieden. Zij is pas verschuldigd nadat de rentegenieter dit expliciet en schriftelijk vraagt en dit vanaf de maand volgend op dit verzoek.
De rentegenieter moet het bewijs niet leveren dat hij in leven is zolang hij zijn woonplaats in België heeft. Indien hij zich in het buitenland zou vestigen, dan moeten hij elk jaar in januari het schriftelijke bewijs leveren dat hij in leven is.
Geen enkele klacht en/of betwisting kan ooit de opschorting van de betaling van de rente rechtvaardigen zolang deze verschuldigd blijft.
Bij overlijden van de rentebetaler vóór de uitdoving van de lijfrente zijn diens erfgenamen en rechthebbenden hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot al de verplichtingen voortspruitend uit deze akte; de verkoper is uitdrukkelijk ontslagen van elke betekening zoals voorgeschreven bij artikel 4.98, alinea 2 Burgerlijke Wetboek, zelfs indien deze betekening verplichtend zou zijn en de kosten moeten worden betaald door de rechthebbenden van de rentebetaler.
Indien het verkochte gebouw geheel of gedeeltelijk wordt vernield, wordt de rente doorbetaald en kan de vernieling niet als een geval van overmacht ingeroepen worden. De door de verzekeringsmaatschappij eventueel toegestane vergoeding zal, naar keuze van de kopende partij, gebruikt worden:
-hetzij tot de wederopbouw van de eigendom; in dit geval zal de vergoeding vrijgegeven worden in schijven, naarmate de vordering van wederopbouwwerken.
-hetzij tot het vestigen van een bijkomende lijfrente, in welk geval het recht van bewoning zal uitdoven. Deze vergoeding zal de rentegenieters moeten toelaten elders hun woonst te vestigen.
Dwangmiddelen.
De verkoper zal de renteplichtigen tot de uitvoering van hun verbintenissen kunnen dwingen door de hierna bepaalde middelen in alle gevallen door de wet bepaald of ingeval de renteplichtigen in gebreke blijven enige bij deze aangegane verbintenis geheel of ten dele na te komen, inzonderheid in de volgende gevallen:
1. bij niet-betaling van drie maandelijkse rentetermijnen;
2. bij niet-betaling van de bedragen waarvan sprake is in deze overeenkomst onder hoofding "brandverzekering" en "onderhoud en herstellingen";
3. in geval van uitvoerend beslag;
4. in geval van kennelijk onvermogen van de koper;
In al die gevallen heeft de rentegenieter, het recht om, een maand nadat hij de renteplichtigen bij deurwaardersexploot een betalingsbevel hebben betekend waarin de rentegenieter de

renteplichtigen tevens herinnerd heeft aan hun verzuim en de mogelijke gevolgen daarvan én indien de renteplichtigen de achterstand niet volledig hebben aangezuiverd binnen de dertig dagen na dit bevel tot betalen, naar keuze van de rentegenieter: A) hetzij deze verkoop van rechtswege ontbonden te doen verklaren, B) hetzij de verbintenissen in hun voordeel aangegaan, door alle wettige middelen te doen uitvoeren.
A) Indien de verkoper de ontbinding van rechtswege verkiest, stelt hij de koper in gebreke bij deurwaardersexploot, met dagvaarding voor de rechtbank om de ontbinding van de verkoop met terugwerkende kracht te horen uitspreken, louter op grond van niet-uitvoering van de hierboven vermelde verbintenissen. In dat geval zal de rentegenieter niet gehouden zijn tot enige terugbetaling aan de renteplichtigen en zullen zij het boeket en alle ontvangen rentetermijnen zonder enige verrekening mogen behouden ten titel van tussen partijen definitief forfaitair overeengekomen schadevergoeding.
B) Indien de verkoper de gedwongen uitvoering verkiest, zal hij het recht hebben:
1) ofwel een som in contanten op te eisen, groot genoeg om daarmee bij een in België gevestigde verzekeringsmaatschappij naar keuze van de verkoper een lijfrente aan te kopen, voor de voorziene duur, waarvan de maandelijks uit te keren bedragen gelijk zullen zijn aan de hierboven vastgestelde lijfrentebedragen, aangepast aan het indexcijfer zoals hierboven bepaald en verhoogd met tien procent; die lijfrente zal ingaan op de eerste niet betaalde vervaldag;
2) ofwel tegen de koper of haar opvolgers en rechthebbenden de verkoop van het eigendom te vervolgen, waarbij het voorbehouden recht van vruchtgebruik in het voordeel van de verkoper voorbehouden blijft, en op de te bekomen verkoopprijs dergelijke som vooraf te nemen, die door de verkoper gestort zal worden aan een Belgische verzekeringsmaatschappij van hun keuze, teneinde de betaling te verzekeren van de maandelijkse storting der lijfrente, waarvan sprake hiervoor. Voor het geval de verkoper gebruik zou maken van de rechten hem hiervoor toegekend onder paragraaf 1 en/of 2 van voorgaand punt B) zal hij het recht hebben de verkochte eigendom te doen verkopen bij uitvoerend beslag, overeenkomstig de artikels 1560 en volgende van het gerechtelijk wetboek, alle middelen aan te wenden tot een gedwongen tenuitvoerlegging en alle mogelijke bewarende maatregelen te treffen.
De koper heeft het recht op elk ogenblik het goed te verkopen aan een solvabele verwerver, mits akkoord van de verkoper, die alle voorwaarden van huidige overeenkomst ongewijzigd overneemt. De koper moet de verkoper hiervan per aangetekend schrijven op de hoogte brengen met mededeling van de identiteit en de solvabiliteit van de overnemer.
De verkoper kan zich enkel tegen deze overdracht verzetten, per aangetekend schrijven binnen de maand na ontvangst van deze mededeling, indien de overnemer onvoldoende waarborg van solvabiliteit biedt. De verkoper ontslaat de koper van hun financiële aansprakelijkheid ten aanzien van de nieuwe kopers bij een eventuele doorverkoop op lijfrente.
Ingeval van onteigening door de overheid, zal de onteigeningsvergoeding of een voldoende deel ervan in het voordeel van de verkoper worden geplaatst teneinde een equivalent (geïndexeerd) vervangingsinkomen samen te stellen. Met akkoord van de partijen kan deze vergoeding eveneens herbelegd worden in een ander onroerend goed.
Het verkochte goed is bestemd voor private bewoning. De koper ontzegt zich het recht zonder uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming deze bestemming te wijzigen of de rentetermijnen fiscaal als beroepslast in mindering te brengen. Iedere fiscale meerlast in hoofde van de verkoper ten gevolge hiervan zal op de koper worden verhaald.
<u>Waarborging van de rente – Ambtshalve inschrijving</u>
Tot zekerheid van de stipte en volledige betaling van de verschuldigde maandelijkse lijfrente (inclusief de toekomstige indexeringen en eventuele nalatigheidsintresten), zal er bij de overschrijving van de authentieke verkoopakte een ambtshalve inschrijving wegens het

bevoorrecht saldo van de verkoper (wettelijke hypotheek van de verkoper) worden genomen op het verkochte goed, ten laste van de koper.
Het bedrag van deze ambtshalve inschrijving zal door de optredende notaris in de authentieke akte worden bepaald en begroot. Dit bedrag zal verschuldigd zijn in hoofdsom (berekend via de wettelijke of algemeen aanvaarde notariële kapitalisatie van de rente op basis van de leeftijd van de lijfrentenier), vermeerderd met de wettelijke accessoires en drie jaar intresten/achterstallen tot dekking van eventuele kosten en indexeringen.
De koper verbindt zich er onherroepelijk toe zijn volledige medewerking te verlenen aan het vestigen van deze inschrijving. Alle kosten, rechten en erelonen verbonden aan het nemen van deze ambtshalve inschrijving, evenals de eventuele latere doorhalingskosten (handlichting) na het overlijden van de lijfrentenier, zijn uitsluitend ten laste van de koper.

4. De kosten verbonden aan de verkoop

De **koper** betaalt bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte volgende kosten:
- de registratiebelasting;
- de uitgaven aan derden;
- het wettelijk forfait;
- de erelonen;
- btw op de voorgeschoten kosten, het wettelijk forfait en de erelonen.

Als de koper een krediet aangaat, betaalt hij ook de kosten van het krediet en de kredietakte.

De koper betaalt daarnaast de volgende kosten:
-
-

De koper kan aan de notaris een schatting van de kosten vragen.
Een schatting van de totale kosten kan hij ook berekenen op notaris.be.

De **verkoper** betaalt volgende kosten:
- de kosten om het onroerend goed te koop te stellen;
  - Bijvoorbeeld: vastgoedkantoor, onderhandeling, publiciteit, enz.
- de kosten die nodig zijn om het onroerend goed te kunnen overdragen.
  - Bijvoorbeeld: keuring van de stookolietank/gastank, keuring van de elektrische installatie, energieprestatiecertificaat, bodemattest, stedenbouwkundige inlichtingen, kadasterdocumenten, de kosten van de handlichting, informatie van de syndicus, opmaken van het postinterventiedossier, kopieën van akten, landmeterskosten, kosten van zijn volmacht, …

Tenzij anders vermeld, specificeert de verkoper dat alleen zijn notaris bevoegd is om de nodige acties te ondernemen voor het vervullen van de hierboven vermelde leveringsformaliteiten.

De verkoper betaalt daarnaast de volgende kosten:
-
-

5. Opschortende voorwaarde van het krijgen van een krediet

OF Geen opschortende voorwaarde van het krijgen van een krediet
Partijen sluiten de verkoop zonder de opschortende voorwaarde dat de koper een krediet krijgt. Dat betekent dat de verkoop doorgaat, ook al krijgt de koper geen krediet van de bank.

OF Opschortende voorwaarde – Geen informatie van de koper = verkoop gaat door
Partijen sluiten de verkoop onder de opschortende voorwaarde dat de koper een krediet krijgt:

- van # euro;
- tegen de gangbare markttarieven;
- binnen een termijn van # weken vanaf de ondertekening van deze overeenkomst.

De koper doet zijn uiterste best om een krediet te krijgen.

Als de koper geen krediet krijgt binnen de bepaalde termijn, dan moet hij zijn notaris # #en de vastgoedmakelaar # via mail verwittigen binnen dezelfde termijn. Hij voegt het bewijs van de weigering van een krediet toe aan zijn mail.

De verkoop wordt beschouwd niet te bestaan:

- De koper krijgt zijn waarborg terug als hij die al betaald had.
  #Enkel indien overeengekomen tussen de partijen: Hij moet aan de verkoper een vaste schadevergoeding betalen omdat die het onroerend goed tijdens die periode niet aan iemand anders kon verkopen. De schadevergoeding is:
  OF #0,50 % van de verkoopprijs. Dat bedrag wordt afgetrokken van de eventuele waarborg.
  OF # EUR per dag die verloopt tussen de ondertekening van deze verkoopovereenkomst en het versturen van de mail die de notaris # #en de vastgoedmakelaar # verwittigt van de weigering van het krediet. Dat bedrag wordt afgetrokken van de eventuele waarborg.

- #Enkel indien overeengekomen tussen de partijen: De koper betaalt aan de verkoper de kosten terug voor de opmaak van deze verkoopovereenkomst die hij moet betalen aan de notaris die de verkoopovereenkomst heeft opgesteld. De kosten voor de opmaak zijn # EUR. Dat bedrag wordt afgetrokken van de eventuele waarborg.

Als de koper niet verwittigt dat hij geen krediet krijgt binnen de termijn via mail, dan wordt ervan uitgegaan dat de opschortende voorwaarde vervuld is. De verkoop gaat door volgens de afspraken in de verkoopovereenkomst.

De koper en verkoper kunnen samen overeenkomen om de **termijn te verlengen** waarbinnen de koper een krediet kan krijgen.
Ze verwittigen hun notarissen # #en de vastgoedmakelaar #.

De koper kan **afstand doen van de opschortende voorwaarde**. Dat moet hij via mail aan zijn notaris laten weten.

OF **Opschortende voorwaarde – Geen informatie van de koper + e-mail van de verkoper = verkoop onbestaande**

Partijen sluiten de verkoop onder de opschortende voorwaarde dat de koper een krediet krijgt:

- van # euro;
- tegen de gangbare markttarieven;
- binnen een termijn van # weken vanaf de ondertekening van deze overeenkomst.

De koper doet zijn uiterste best om een krediet te krijgen.

Als de koper een krediet heeft gekregen binnen de bepaalde termijn, dan moet hij binnen dezelfde termijn zijn notaris # #en de vastgoedmakelaar # via mail verwittigen. Als de koper die informatie niet bezorgt, dan kan de **verkoper** aan de koper via mail laten weten dat **de verkoop als onbestaande wordt beschouwd**. De verkoop is dan nooit tot stand gekomen. Zolang de verkoper die mail niet stuurt, wordt de termijn van de opschortende voorwaarde verlengd.

Als de verkoop als onbestaande wordt beschouwd:

- De koper krijgt zijn waarborg terug als hij die al betaald had.
  #Enkel indien overeengekomen tussen de partijen: Hij moet aan de verkoper een vaste schadevergoeding betalen omdat die het onroerend goed tijdens die periode niet aan iemand anders kon verkopen. De schadevergoeding is:
  OF #0,50 % van de verkoopprijs. Dat bedrag wordt afgetrokken van de eventuele waarborg.
  OF # EUR per dag die verloopt tussen de ondertekening van deze verkoopovereenkomst en de termijn waarbinnen de koper zijn notaris # #en de vastgoedmakelaar # moet verwittigen van het krijgen van het krediet. Dat bedrag wordt afgetrokken van de eventuele waarborg.
- #Enkel indien overeengekomen tussen de partijen: De koper betaalt aan de verkoper de kosten terug voor de opmaak van deze verkoopovereenkomst die hij moet betalen aan de notaris die de verkoopovereenkomst heeft opgesteld. De kosten voor de opmaak zijn # EUR. Dat bedrag wordt afgetrokken van de eventuele waarborg.

De koper kan **afstand doen van de opschortende voorwaarde**. Dat moet hij via mail aan zijn notaris laten weten.

6. De notariële verkoopakte

De notariële verkoopakte wordt ondertekend binnen de 4 maanden vanaf heden.

Opgelet: de belastingdienst kan zowel de koper als de verkoper aanspreken om de registratiebelasting te betalen **binnen de wettelijke termijnen**. Het is een hoofdelijke verbintenis. Als er niet betaald wordt binnen de wettelijke termijn, kan er een boete worden opgelegd.

De koper en de verkoper mogen elk hun eigen notaris kiezen. De keuze heeft geen invloed op de kosten van de verkoop.
Ten laatste 8 dagen na het ondertekenen van deze overeenkomst moeten ze de naam van hun notaris aan mekaar laten weten.

- Gekozen notaris door de verkoper: notaris Bernard Tuerlinckx
- Gekozen notaris door de koper:

De koper en verkoper kunnen zich ook laten bijstaan door een adviseur (advocaat, expert, …).

7. Verklaringen van de partijen

De verkoper(s) en koper(s) of hun vertegenwoordiger(s) verklaren:

- dat hun identiteit overeenkomt met de gegevens onder punt 1 of dat ze de verkoper/koper rechtsgeldig vertegenwoordigen;
- niet onder bewind te staan
- niet ontzet te zijn uit het beheer van zijn goederen;
- niet failliet te zijn verklaard;
- geen verzoekschrift tot gerechtelijke reorganisatie te hebben ingediend;
- geen verzoekschrift tot collectieve schuldenregeling te hebben ingediend en dat ook niet van plan te zijn;
- dat hij zich persoonlijk en hoofdelijk met de andere verkopers/kopers verbindt;
- dat zijn erfgenamen en rechthebbenden ondeelbaar verbonden zijn tot de verplichtingen in deze overeenkomst.

Daarnaast verklaart/verklaren de verkoper(s) of zijn/hun vertegenwoordiger:

- de enige eigenaar(s) te zijn van het verkochte goed en het recht te hebben dat goed te verkopen;
- dat er geen conventioneel voorkooprecht, voorkeurrecht, recht van wederinkoop of verkoopbelofte bestaat voor het verkochte goed behoudens het voorkooprecht waarvan sprake in artikel 36;
- dat het goed niet voortkomt uit een nalatenschap die onder voorrecht van boedelbeschrijving is aanvaard;
- dat hij niets weet van een lopend conflict of gerechtelijke procedure over het verkochte goed.

De koper/verkoper is op de hoogte gebracht dat, als hij een vastgoeddeskundige is, de rechtbanken daarmee rekening kunnen houden om zijn verantwoordelijkheid strenger te beoordelen.

Voorwaarden van de verkoop

8. Gezinswoning

Niet van toepassing

9. De hypothecaire toestand

De verkoper verbindt zich ertoe om de verkoopprijs bij voorrang te gebruiken ter afbetaling van al zijn schuldeisers, zodat de koper het goed koopt zonder (on)roerende zekerheid, zoals een schuld, pand, hypotheek of eigendomsvoorbehoud.
De verkoper is verplicht om het goed over te dragen vrij van alle/elk(e):

- schulden;
- voorrechten;
- lasten;
- hypothecaire inschrijvingen;
- eigendomsvoorbehoud;

- registratie in het pandregister.

De verkoper verklaart geen hypothecaire volmacht te hebben ondertekend voor het verkochte goed.

De notaris die de notariële verkoopakte opstelt, ziet daarop toe en gebruikt daarvoor de verkoopprijs en andere bedragen die voor de verkoper zijn. De verkoper betaalt alle kosten die nodig zijn om het goed hypotheekvrij te maken.

De verkoop is gesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van alle noodzakelijke akkoorden van de bank of elke schuldeiser die een (on)roerende zekerheid in zijn voordeel heeft om het goed vrij van enige (on)roerende zekerheid, zoals een schuld, pand, hypotheek of eigendomsvoorbehoud te kunnen verkopen. De akkoorden moeten er zijn ten laatste bij de ondertekening van de notariële verkoopakte.
Enkel de koper kan de opschortende voorwaarde inroepen, omdat die in zijn belang is opgesteld.

10. Eigendomsoverdracht

De koper wordt de **naakte eigenaar** van het onroerend goed bij het **ondertekenen van de notariële verkoopakte**.

11. Gebruik - Genot

De verkoper heeft het genot van het goed, hetzij door eigen gebruik, hetzij door het innen van de huurgelden, hetzij door het toestaan van een kosteloos genotsrecht aan derden.

De koper bekomt het genot of gebruik pas zoals hierboven bepaald onder de hoofding “Recht van vruchtgebruik”

De verkoper verklaart dat het goed op heden door hem wordt gebruikt.

12. Risico’s - Verzekering

De partijen verklaren op de hoogte gebracht te zijn van de heersende wetgeving inzake de verzekeringen tegen brand en andere gevaren. De vruchtgebruiker/verkoper dient zijn huidige verzekering in volle eigendom te behouden. De koper zal er zijn zaak van maken het goed te verzekeren tegen brand en soortgelijke risico's vanaf het uitdoven van het vruchtgebruik.

13. Opname meterstanden

Zodra de koper het genot van het verkochte goed krijgt, moeten de erfgenamen van de verkoper en de koper samen de meterstanden (water, elektriciteit (zonnepanelen, groenestroomcertificaten), gas, enz.) opnemen en doorgeven aan de nutsmaatschappijen.

14. Belastingen – Taksen

De onroerende voorheffing en alle andere taksen en belastingen betreffende het goed vallen ten laste van de vruchtgebruiker, gedurende de hele duur van het vruchtgebruik.

Voor de andere belastingen en taksen moet de koper aan de verkoper niets betalen.

15. De staat van het goed

Het goed wordt verkocht in zijn **huidige staat**. De koper verklaart dat hij het goed bezocht heeft en dat hij de huidige staat kent.

15.1. Gebreken
De koper heeft geen verhaal tegen de verkoper, noch voor zichtbare gebreken, noch voor verborgen gebreken. Enkel als de koper kan bewijzen dat er verborgen gebreken zijn die de verkoper kende en verzwegen heeft, kan hij de verkoper hiervoor aanspreken.

De verkoper verklaart dat hij geen verborgen gebreken van het goed kent.

⚖ Het gaat om gebreken zoals bedoeld in artikel 1641 en volgende oud Burgerlijk Wetboek.

15.2. **Tienjarige aansprakelijkheid architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector (weg 31.05.217)**
De verkoper verklaart dat hij geen werken heeft laten uitvoeren waarvoor een vergunning nodig is die is afgeleverd na 1 juli 2018.

16. Erfdienstbaarheden – Mandeligheden

Het goed wordt verkocht met:
- al zijn erfdienstbaarheden;
- en al zijn mandeligheden.

De eigendomsakte van 20.09.1972, bevat de volgende erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden:

"Bestek N.M/V.64
#

Algemene voorschriften
toepasselijk op de verkoop van volkswoningen opgericht door toedoen van de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende bouwvennootschappen tot nut van het algemeen.

Algemene bedingen en voorwaarden van de verkoop.
"…
artikel 3:
Krachtens artikel 14 § 1,8E van de wet van 27 juni 1856 maken de hieronder opgesomde verbodsbepalingen altijddurende erfdienstbaarheden uit ten laste van het verkocht goed en ten bate van al de andere goederen welke aan de maatschappij-verkoopster hebben toebehoord of toebehoren en die gelegen zijn te ……..(1)
Het is de kopers verboden:
a) Het verkocht goed te doen dienen voor andere doeleinden dan bewoning, behoudens uitdrukkelijke en geschreven afwijking, toegestaan door de maatschappij-verkoopster en behoorlijk goedgekeurd door de Nationale Maatschappij voor de huisvesting;

b) *Het gebouw en zijn aanhorigheden, evenals het gedeelte van de tuin die het gebouw van de openbare weg afscheidt, te wijzigen;*
c) *Enige afsluitingen, gebouwen of aanhorigheden, andere dan de bestaande, op te richten op de verkochte grond;*
d) *Het onroerend goed geheel of gedeeltelijk te doen of te laten dienen tot drankslijterij, spijshuis of herberg.*

Artikel 4:

De kopers verbinden er zich toe, zowel voor zichzelf, als voor hun eventuele rechtverkrijgende:

a) *De andere ten laste van het verkochte goed gevestigde erfdienstbaarheden te eerbiedigen, onder meer diegene welke betrekking hebben op waterleidingen, riolen, telefoon, telegraaf, electriciteitsleidingen en andere soortgelijke diensten;*
b) *De onderhouds- en buitenschilderwerken uit te voeren waartoe de maatschappij-verkoopster beslist heeft en dit volgens de door haar verstrekte richtlijnen, onder haar toezicht, en op de door haar bepaalde tijdstippen of deze werken te laten uitvoeren door de maatschappij-verkoopster na daartoe te zijn aangemaand per eenvoudige ter post aangetekende brief die gedurende de vijftien dagen zonder gevolg is gebleven;*
c) *Het snoeien en het periodiek onderhoud van de afsluithagen rond het verkochte goed evenals van de bomen, boompjes, struiken en graspleinen in de stroken van achteruitbouw aan de straatkant of terzijde uitsluitend te laten verrichten door toedoen en volgens de beslissingen van de maatschappij-verkoopster, alles op kosten van de eigenaar.*
(1) *Het geheel van het goed globaal beschrijven en indien er een bijzonder plan van aanleg bestaat, dit vermelden.*

Artikel 5:

…

Artikel 6:

In geval van niet uitvoering van artikel 3, 4 en 5 hierboven zullen de kopers er toe gehouden zijn onmiddellijk, als schadevergoeding, aan de maatschappij-verkoopster een som te betalen gelijk aan twintig percent (20%) van de in akte bepaalde verkoopprijs in hoofdsom, en dit onverminderd het recht voor de maatschappij-verkoopster en de andere eigenaars de naleving van de erfdienstbaarheden te eisen en het goed in zijn oorspronkelijke staat te doen herstellen.

Artikel 7:

In geval van inbreuk op wat voorafgaat, behoudt de maatschappij zich het recht voor geen schadevergoeding te eisen, zoals die voorzien is in artikel 6, maar gebruik te maken van haar recht van wederinkoop van het verkochte goed, overeenkomstig artikel 1659 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De uitoefening van dit recht kan geschieden gedurende een termijn van vijf jaar, ingaande daags na het verlijden van de akte.

Artikel 8:

Het is de kopers verboden:

a) *De gevels, het houtwerk en de sloten, de deuren, de ramen, de kroonlijsten, de vensterluiken en om het even welk geverfd oppervlak langs buiten, in een andere kleur te schilderen dan de kleur van de verf welke door toedoen van de maatschappij werd aangebracht; evenmin mogen de bepleisteringen met andere kleur worden overschilderd;*
b) *De hekjes te verplaatsen of te wijzigen, of ze in een andere kleur te verven.*
c) *De omheiningen te verwijderen, er gaten in te maken of op enigerlei manier die omheiningen, hun tracé, hun structuur, hun samenstelling, hun vorm en hun behandeling te wijzigen;*
d) *Om het even wat te planten in de stroken van achtuitbouw aan de straatkant of terzijde, tot aan de achterbouwlijn der constructies, wanneer deze stroken van achteruitbouw tussen aan elkaar grenzende percelen niet afgesloten zijn;*
e) *In de stroken van achteruitbouw andere voetpaden, wegeltjes of doorgangen aan te leggen dan de toegangsweg of de gangen welke door de ontwerper van de wijk zijn tot stand*

gebracht; wel mogen bloemen worden gekweekt indien de tuintjes zijdelings zijn afgesloten tussen belendende percelen;

f) *Of op enigerlei manier het tracé, de schikkingen evenals de breedte van deze toegangswegen of gangen te wijzigen of er bomen of boompjes van om het even welke soort op te planten;*
g) *In de hoven en tuintjes bomen of struiken te verwijderen of te verplanten;*
h) *Andere dieren dan niet gevaarlijke honden en katten te houden, of in de tuinen grote vogelkooien of duiventillen op te richten zonder de uitdrukkelijke en geschreven toestemming van de maatschappij-verkoopster te hebben bekomen.*

<u>Artikel 9</u>
De kopers zien uitdrukkelijk en voor altijd af van het recht bomen of jonge boompjes te doen vellen of snoeien welke geplant zijn in de streken van achteruitbouw, of op de grens zelf van deze stroken en het openbaar domein, of nog op de grens van belendende eigendommen of die zich zouden bevinden op andermans grond of op de grond van de maatschappij van de gemeente of van de Staat, op minder dan 2 meter afstand van het gekocht goed, aangezien, aan de ene kant, al de beplantingen welke groeien in de wijk en aan de andere kant, de architectuur evenals de tint van de gebruikte verf en van de aangewende materialen per definitie en door bestemming een tweevoudige esthetische en stedebouwkundige erfdienstbaarheid uitmaken die onaantastbaar moeten blijven, om redenen van het principe van de bescherming der landschappen en artistieke monumenten, zomede in naam van het algemeen belang.
<u>Artikel 10</u>
Het verkocht goed moet voor zijn ganse verkoopwaarde tegen brandgevaar, bliksem en ontploffingen verzekerd worden bij een Belgische of een in België gevestigde verzekeringsmaatschappij en de premies moeten regelmatig betaald worden door de kopers. Deze verzekering zal eveneens het verhaal van de geburen moeten bevatten.
<u>Artikel 11</u>
Indien nieuwe werken van bestrating, voetpaden, afsluitingen, leidingen, nodig mochten worden geacht door de maatschappij-verkoopster, zullen de kopers een deel van de kosten dezer werken moeten ten laste nemen; dit deel zal worden berekend in verhouding van de lengte van de voorgevel van het verkochte goed tegenvoer het geheel der met de nieuwe werken bediende goederen.
De geschillen welke dienaangaande zouden kunnen rijzen, moeten ter verzoening aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting worden voorgelegd en indien het geschil mocht blijven bestaan, moet het worden beslecht door het bevoegde rechtscollege, rekening houdend met de aard van het geschil en met de ligging van het goed.
<u>Artikel 12:</u>
De kopers zij er toe gehouden jaarlijks, op de door de maatschappij-verkoopster bepaalde tijdstippen, hun evenredig aandeel te betalen in de uitgaven welke veroorzaakt worden door de oprichting, het beheer en het onderhoud van de bestaande of tot stand te brengen gemeenschappelijke diensten, evenals door de oprichting, het beheer en het onderhoud van bestaande of aan te leggen gedeelten welke voor gemeenschappelijk gebruik worden ten dienste gesteld van de eigenaars van goederen welke van de maatschappij-verkoopster voortkomen, en van de huurders van goederen die eigendom blijven van voornoemde maatschappij, en gelegen te …… zoals perken, wandelwege, beplantingen, grasperken, wegen, sociale gebouwen, collectieve T.V. antennes, enz… deze opsomming geldt als voorbeeld en is niet limitatief.
Het evenredig aandeel waarvan sprake in voorgaande alinea, zal door de maatschappij-verkoopster worden vastgesteld op basis van haar jaarlijkse rekeningen en balansen.
…..”

De verkoper verklaart dat hij geen erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden heeft toegekend.

De verkoper is niet aansprakelijk voor de erfdienstbaarheden die hij niet kent.

De koper moet alle erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden naleven die bestaan of kunnen bestaan. Hij kan ook eisen dat die die in zijn voordeel bestaan, worden nageleefd.

17. Oppervlakte

De oppervlakte die vermeld staat in de beschrijving van het goed wordt niet gegarandeerd door de verkoper.

Een verschil met de werkelijke oppervlakte verandert de prijs niet, ook al is dat verschil 5 % meer of minder voor de koper.

Indien de verkoper een "onderneming" is in de zin van het Wetboek van Economisch Recht, wordt de oppervlakte gegarandeerd binnen de wettelijke grenzen (tolerantie van 5%).

18. Statuten van mede-eigendom en algemene vergaderingen van mede-eigenaars

Niet van toepassing

19. Reclamepanelen

De verkoper verklaart dat er zich op het verkochte goed **geen reclamepanelen** bevinden.

20. Zonnepanelen

Niet van toepassing

21. Sancties als de verbintenissen niet worden nageleefd

21.1. Gedwongen uitvoering of ontbinding

Als de koper of de verkoper de verbintenis(sen) in deze overeenkomst niet naleven, dan moet de andere partij hem een schriftelijke ingebrekestelling sturen, waarin hij de tegenpartij aanmaant om zijn verbintenis uit te voeren.

Als de persoon die de ingebrekestelling ontvangt, de verbintenis(sen) niet binnen de 15 dagen uitvoert, dan kan de andere:

- aan de rechter vragen om de **gedwongen uitvoering** van de verbintenis(sen) te bevelen.
  OF
- de verkoop **zonder tussenkomst van de rechter** als ontbonden beschouwen. Hij moet hierover wel schriftelijk de andere persoon informeren en hierbij uitdrukkelijk aangeven dat hij beroep doet op deze mogelijkheid én welke verbintenissen niet werden nageleefd.
- De persoon die de verbintenis(sen) niet uitvoerde, moet vervolgens:
  - aan de andere een schadevergoeding betalen van 10% van de verkoopprijs. Dit betekent dat als de verkoper zijn verbintenissen niet uitvoert, hij de gestorte waarborg samen met deze schadevergoeding moet betalen aan de koper. Als de koper zijn verbintenissen niet uitvoert, wordt de gestorte waarborg vrijgegeven aan de verkoper en in mindering gebracht van de vergoeding.

én

- de eventuele fiscale gevolgen of andere kosten, verbonden aan de verkoop, dragen.

Elke partij heeft bovendien het recht om afstand te doen van de hierboven vermelde forfaitaire schadevergoeding en om vergoeding van zijn werkelijke schade te vorderen wanneer deze schade hoger is dan die forfaitaire vergoeding.

Opgelet: De ontbinding van de verkoop heeft fiscale gevolgen tenzij partijen onderling overeenkomen de overeenkomst te ontbinden. Deze minnelijke ontbinding moeten zij laten registreren bij het Kantoor Rechtszekerheid (dit kost 20 EUR).

21.2. Interesten verschuldigd bij laattijdige uitvoering

Als de notariële verkoopakte door een **fout van de verkoper of koper** niet binnen de afgesproken termijn kan ondertekend worden, dan zijn intresten verschuldigd door de partij die verantwoordelijk is voor de vertraging. De verwijlintresten beginnen **automatisch** te lopen (van rechtswege), zonder dat een ingebrekestelling moet gestuurd worden.

De intresten worden berekend op de verkoopprijs aan de wettelijke intrestvoet, vermeerderd met ~~3~~ 2 punten. Ze worden geteld per dag vertraging tot de dag waarop de notariële verkoopakte kan ondertekend worden. Als 1 van beide schade lijdt door de vertraging die de fout is van de andere, kan die daarvoor bijkomend nog een schadevergoeding vragen.

Als de partij die de verwijlintresten eist een onderneming is (natuurlijke persoon of rechtspersoon) en de andere partij een consument, is een ingebrekestelling in de vorm van een eerste herinnering verplicht (overeenkomstig artikel XIX.2 van het Wetboek van Economisch Recht).

22. Woonstkeuze

De koper en de verkoper kiezen het adres of de zetel vermeld onder punt 1, als het adres waarop zij bereikbaar zijn tot aan de ondertekening van de notariële verkoopakte. Zij zijn op dat adres bereikbaar zowel voor de uitvoering van deze overeenkomst als voor alle communicatie errond.

23. Conflictoplossing

Als er een conflict ontstaat over de geldigheid, de totstandkoming, de interpretatie, verbreking of uitvoering van deze overeenkomst, dan kunnen koper en verkoper een alternatieve conflictoplossing gebruiken. Mogelijkheden zijn verzoening, bemiddeling of arbitrage.

24. Vastgoedmakelaar

Niet van toepassing.

De notaris informeert de partijen dat zijn tussenkomst beperkt is tot wat hij heeft kunnen zien bij het bezoeken van het goed en) de informatie waar hij toegang toe heeft en de bronnen waarover hij beschikt.

25. Postinterventiedossier (PID)

Een postinterventiedossier bevat nuttige informatie over bouwwerken die zijn uitgevoerd op het verkochte goed. Partijen zijn op de hoogte van het belang van het dossier en van de verplichting om dit op te maken, bij te houden en te vervolledigen.

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

26. Keuring elektrische installatie

De elektrische installatie is **niet conform**.

Dat werd vastgesteld door firma # in het keuringsverslag van 19.08.2026.

Bij de ondertekening van de akte geeft de verkoper aan de koper het originele verslag van de keuring samen met het eendraadsschema en het situatieschema (indien het verslag het bestaan ervan vermeldt). De koper is verplicht om te zorgen dat de elektrische installatie conform is binnen de termijn die in het verslag staat.

27. De energieprestatie

Er is een energieprestatiecertificaat (EPC) voor het woongebouw opgesteld.

De verkoper heeft een EPC van het verkochte goed met label E en een berekend energieverbruik van 455 **kWh/m².** Dit EPC dateert van na 1 januari 2019.

De koper ontving een kopie van het EPC en bevestigt dat hij de inhoud kent. Hij ontvangt het origineel EPC bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte.

Het EPC geeft enkel informatie over het energieverbruik van de woning.

De koper kan achteraf niet terugkomen op de verkoop op basis van het EPC dat hij ontving. Het is geen essentieel element van de verkoop.

Gegevens van het EPC:

- de unieke code UC /het certificaatnummer 3939548;
- opgesteld door #, een erkend energiedeskundige;
- opgesteld op 31.08.2026.

28. De renovatieplicht

28.1. Niet-residentiële gebouwen

Het goed is een residentieel gebouw.
Het hierbij verkocht onroerend goed is een residentieel gebouw. Onderhavige verkoop betreft echter geen overdracht in volle eigendom, waardoor de renovatieplicht niet van toepassing is.

29. De stedenbouwkundige toestand

29.1. Informatie over de stedenbouwkundige toestand

De verkoper moet de koper spontaan informeren over de stedenbouwkundige toestand van het verkochte goed.

De koper werd ingelicht waarom het belangrijk is om ook zelf informatie in te winnen vóór de ondertekening van deze overeenkomst rond:

- de toestand van het goed;
- de huidige functie van het goed;
- of het goed beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften;
- de haalbaarheid van het project dat de koper van plan is.

Voorbeelden van informatie die de koper kan opvragen rond het verkochte goed: voorschriften, vergunningen, uitgevoerde werkzaamheden, enz.

De koper moet alle voorschriften naleven die staan in:

- de stedenbouwkundige vergunning en de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;
- de verkavelingsvergunning en de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden;
- de verkavelingsakte.

De koper neemt alle rechten en plichten daarrond over van de verkoper.

29.2. Plannen- en vergunningenregister

De gemeente heeft een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.
De stedenbouwkundige informatie die onder dit punt is opgenomen, is gebaseerd op een stedenbouwkundig uittreksel dat door de stad Leuven is afgegeven op 13.08.2026. Een afschrift van het uittreksel wordt bij deze overeenkomst gevoegd.
De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. Of er voor het verkochte goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op het verkochte goed allemaal vergund zijn noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. De notaris staat niet in voor deze implicaties. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan. De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

- Voor het verkochte goed is er geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd;
- Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed: woongebieden

- Voor het verkochte goed is er geen maatregel opgelegd als sanctie voor een inbreuk op de stedenbouwkundige regels. (Het gaat om zowel een rechterlijke als een bestuurlijke maatregel.) Er loopt ook geen procedure om dergelijke maatregel op te leggen.
- Voor het verkochte goed bestaat er geen voorkooprecht voor een overheid om een ruimtelijk uitvoeringsplan, een voorkeursbesluit of een projectbesluit te verwezenlijken.
- Het verkochte goed ligt niet in een goedgekeurde verkaveling.
- Er werd geen voorkeursbesluit of een projectbesluit voor complexe projecten opgesteld over het verkochte goed.
- Het verkochte goed ligt niet in watergevoelig openruimtegebied.

De koper wordt geïnformeerd dat voor bepaalde handelingen een **vergunningsplicht** geldt. In sommige situaties wordt de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht of een vrijstelling.

⚖ Artikel 4.2.1 VCRO omschrijft de handelingen waarvoor een vergunning verplicht is.

29.3. Inbreuken op de regels rond ruimtelijke ordening

Er zijn geen inbreuken bekend.
De verkoper garandeert de koper dat de werken die hij zelf heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren op het verkochte goed **beantwoorden aan**:

- de stedenbouwkundige voorschriften;
- en de eventuele verkregen vergunningen.

Daarnaast verklaart de verkoper dat:

- hij geen weet heeft van een stedenbouwkundige overtreding door andere personen op het verkochte goed;
- er geen proces-verbaal tot vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding werd opgemaakt;
- het verkochte goed momenteel gebruikt wordt als woning, zoals vermeld in de beschrijving hierboven, dat dat gebruik correct verloopt en dat er geen betwisting rond bestaat.

De koper is als enige verantwoordelijk voor het vastgoedproject dat hij eventueel wil uitvoeren en de machtigingen die hij daarvoor nodig heeft, ook wat de functie betreft. Hij kan de verkoper daarvoor niet aanspreken.

29.4. Zonevreemdheid

Niet van toepassing.

30. Eenvoudige splitsing

Niet van toepassing.

31. Overstromingsgebied

Het verkochte goed ligt **niet** in:

- overstromingsgevoelig gebied
- een afgebakend overstromingsgebied
- een afgebakende oeverzone

- een risicozone voor overstromingen
- signaalgebied

De grond heeft P(erceel)-score:
- A: geen overstroming gemodelleerd

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score:
- A: geen overstroming gemodelleerd

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten **nooit** is **overstroomd**.

32. Rooilijn – Onteigening

Onder voorbehoud van wat in de stedenbouwkundige inlichtingen staat, verklaart de verkoper dat er voor het verkochte goed:
- geen maatregel om het goed te onteigenen bestaat of dreigt te komen;
- geen rooilijnplan of lijnrichting bestaat of gecreëerd wordt;
- geen ondergrondse of bovengrondse inneming bestaat of dreigt te komen.

33. Onroerend erfgoed

Het verkochte goed is geen vastgesteld erfgoed.
De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in 1 van de volgende lijsten:
- de landschapsatlas;
- de inventaris van archeologische zones;
- de inventaris van bouwkundig erfgoed;
- de inventaris van het landschappelijk erfgoed.

⚖ De regels rond onroerend erfgoed staan in het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed.

34. Ongeschiktheid – Onbewoonbaarheid – Leegstand – Verwaarlozing

Het goed staat niet op 1 van de lijsten.
De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet staat in:
- de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen;
- het register van verwaarloosde gebouwen en woningen;
- het register van leegstaande gebouwen en woningen;
- de inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten.

De verkoper verklaart dat hij niet weet dat de overheid plannen heeft om het goed op te nemen in een inventaris of in een register.

35. Stookolietank

Er is geen stookolietank aanwezig.
De verkoper verklaart dat er op/in het verkochte goed geen stookolietank aanwezig is.

Als achteraf zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, dan moet de verkoper:

- de tank vakkundig laten verwijderen of buiten gebruik stellen;
- én de bewijzen daarvan aan de koper bezorgen.

36. Voorkooprecht – Voorkeurrecht – Recht van wederinkoop

De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed een conventioneel voorkooprecht bestaat:
Onder de titel Uitvoerend beslag op onroerend goed in de akte van verkoop verleden voor notaris Denis Tuerlinckx te Haacht op 20.09.1972 staat vermeld:
"… In geval van inbreuk op de bedingen en voorwaarden die het voorwerp uitmaken van de artikels vier en vijf van de "Algemene Voorschriften" inzake de verkoop kan de erkende vennootschap daarenboven, zoals vermeld in artikel zeven van de bedingen en voorwaarden van onderhavige verkoop, gebruik maken van het recht van wederinkoop. Na het verstrijken van de periode van vijf jaar bezit de maatschappij-verkoopster alleszins een voorkooprecht"

Partijen sluiten de verkoop onder de opschortende voorwaarde dat het wettelijk voorkooprecht/het voorkeurrecht/het recht van wederinkoop niet wordt uitgeoefend.

De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed geen andere wettelijke voorkooprechten, voorkeurrechten of rechten van wederinkoop bestaan.

37. Bodem

Op het verkochte goed werden en worden geen bodemvervuilende activiteiten uitgevoerd.
De verkoper verklaart dat op de verkochte grond geen risico-inrichting gevestigd was of is.

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

De verkoper verklaart dat er een bodemattest werd afgeleverd door OVAM op 12.08.2026 met refertenummer 20260534781, omdat de grond wordt overgedragen in deze overeenkomst.

De inhoud van het attest is:

1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2025

afdeling: 24051 LEUVEN 7 AFD/KESSEL-LO 1AFD/

sectie: A

nummer: 0235/00H002

Verder 'deze grond' genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor algemene informatie over het bodemattest: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest .

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer .

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens. "

De verkoper bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft overhandigd aan de koper. De koper bevestigt dit. De afwezigheid van informatie op het bodemattest garandeert niet de afwezigheid van bodemverontreiniging.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden of die tot saneringsverplichting aanleiding kan geven.

38.Natuur en bos

38.1 Het Bosdecreet

Het verkochte goed is geen bos.
De verkoper verklaart dat het goed **geen bos** is volgens de wettelijke definitie. Hij baseert zich daarvoor op:

- de boskartering 1990;
- de bosreferentielaag 2000;
- en de digitale boswijzer 2009 en/of 2012 op geopunt.be.

39.Herstelvordering op basis van de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen

Voor het verkochte goed bestaat er **geen vordering of veroordeling** om het goed te laten herstellen omdat het niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of woonkwaliteitsnormen.

⚖ De wettelijke basis van de herstelvordering is artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen 2021.

40. Maatregelenregister

Volgens een consultatie van het maatregelenregister op 12/08/2026 bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

41. Asbestinventarisattest

Op het goed bevinden zich toegankelijke constructies van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper verklaart over een geldig asbestinventarisattest te beschikken met unieke code UC: 20260902-000159.000, opgemaakt op 02.09.2026.

De inhoud van dit attest werd door de verkoper meegedeeld aan de koper.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: ...



De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1. er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
2. er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;
3. de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een exemplaar van het asbestinventarisattest zal aan de koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisattest.

42. Premies

De koper werd geïnformeerd dat er verschillende gewestelijke of gemeentelijke premies bestaan. Meer info op onder meer volgende websites:

- https://www.premiezoeker.be/
- https://www.vlaio.be/nl/subsidies-financiering/subsidiedatabank

De verkoper verbindt zich ertoe om, op vraag van de koper en op de koper zijn kosten, een nieuw EPC aan te vragen indien dit nodig is voor het verkrijgen van een premie of steunmaatregel.

Als het nieuwe EPC een andere EPC-score geeft, dan geeft dat geen van beide partijen het recht om de prijs te veranderen of om aanpassingswerken te eisen van de andere.

Belastingen op deze verkoop

43. Registratiebelasting en BTW

De registratiebelasting is van toepassing.
De partijen verklaren dat de verkoop volledig onder de registratiebelasting valt.

Verzekering voor accidenteel overlijden van de koper

44. Overlijden van de koper

De overeenkomst wordt ondertekend op het notariskantoor
De koper erkent dat de notaris die de verkoopovereenkomst heeft opgesteld en die zijn stempel draagt, hem op de hoogte heeft gebracht van de ongevallenverzekering die diezelfde notaris onderschreven heeft bij CV Verzekeringen van het Notariaat en waarvan de hoofdkenmerken hierna weergegeven worden:

- de verzekering is **kosteloos** voor de koper;
- verzekerd risico: **overlijden door ongeval**;
- verzekerde personen: koper **natuurlijke persoon**;
- schadegeval: het overlijden door ongeval van één of meerdere koper(s);
- bedrag van de waarborg: het aandeel van de overleden koper(s) in de koopprijs, verminderd met de sommen die reeds betaald werden vóór het overlijden, vermeerderd met de kosten, rechten en erelonen van de overdracht doch met uitsluiting van eventuele bijkomende rechten en boeten en eventuele conventionele of moratoire intresten, met een absoluut maximum van 250.000,00 EUR per schadegeval;
- **algemene beperking: 250.000,00 EUR** per gebeurtenis die aanleiding geeft tot de waarborg, ongeacht het aantal afgesloten verkoopovereenkomsten en ongeacht het aantal kopers;
- duur van de waarborg: vanaf het ondertekenen van de koop-verkoopovereenkomst tot aan het ondertekenen van de authentieke akte, gedurende **een periode van maximum vier**

maanden na de ondertekening van onderhavige overeenkomst of de verwezenlijking van de opschortende voorwaarde die daarin werden opgenomen. De periode tussen de ondertekening van onderhavige overeenkomst en de verwezenlijking van de opschortende voorwaarden is beperkt tot **maximum zes maanden** na de ondertekening van de overeenkomst;

- een storting op een derdenrekening van de notaris van een voorschot, een waarborg of een optieprijs van minstens 5% van de totale prijs.
- de koop-verkoopovereenkomst dient **gedateerd** te zijn. De **niet-elektronische overeenkomst** dient door de kopers te zijn ondertekend in de aanwezigheid van de notaris of van één van zijn/haar medewerkers. De elektronische overeenkomst dient door de kopers ondertekend te worden nadat de te ondertekenen overeenkomst besproken werd met de notaris of één van zijn/haar medewerkers.

De algemene voorwaarden en het IPID aangaande deze ongevallenverzekering zijn beschikbaar bij de notaris die onderhavige overeenkomst opgesteld heeft.

#Clausule bijkomend op te nemen in de elektronische koop-verkoopovereenkomst
De koper verklaart dat:

- onderhavige overeenkomst overeenkomt met de (mondelinge en / of schriftelijke) besprekingen die zij gevoerd hebben met de notaris en/ of diens medewerker(ster);
- hij alle voorafgaandelijke vragen heeft kunnen stellen aan gezegde notaris en/of diens medewerker;
- hij/zij op hun beurt alle vragen aan hen gesteld te goede trouw hebben beantwoord.

De algemene voorwaarden en het IPID aangaande deze ongevallenverzekering zijn beschikbaar bij de notaris die onderhavige overeenkomst opgesteld heeft. Zij kunnen eveneens bekomen worden bij CV Verzekeringen van het Notariaat (Bergstraat 34, 1000 Brussel, e-mail: info@anvzn.com).

Handtekeningen

De verkoper en de koper zijn verplicht om hun verbintenissen te goeder trouw na te komen.

Opgemaakt in ……. originele exemplaren
te
op kantoor van #
Op

De verkoper en de koper hebben elk hun exemplaar ontvangen.

Handtekening verkoper(s) Handtekening koper(s)

OF Elektronische handtekening

Deze overeenkomst wordt elektronisch ondertekend en elke ondertekenaar kan deze terugvinden in zijn persoonlijke digitale kluis van IZIMI (toegankelijk via www.izimi.be).
De notaris(sen) verstuurt/versturen de elektronisch ondertekende overeenkomst naar elk van de ondertekenaars.



Bijlage: Toekenning verminderd ereloon

Verwerven de kopers het goed in de hoedanigheid van natuurlijke persoon en voor de volle eigendom?

☐ **JA**

☐ **Nee: geen verminderd ereloon**

Betreft het een gebouw (in oprichting) dat volledig voor eigen bewoning gebruikt zal worden of een bouwgrond bestemd voor oprichting van de enige woning

☐ **JA**

☐ **Nee: geen verminderd ereloon**

Zal het goed door alle kopers volledig voor eigen bewoning gebruikt worden, of in de gezamenlijke vorm van kangoeroewoning, zorgwoning of co-housing?

☐ **JA**

☐ **Nee: geen verminderd ereloon**

Verbinden de kopers zich ertoe binnen het jaar na ondertekening van de akte of voorlopige oplevering hun hoofdverblijfplaats in de woning te vestigen?

☐ **JA**

☐ **Nee: geen verminderd ereloon**

Heeft een van de kopers andere onroerende zakelijke rechten op een onroerend goed in België of in het buitenland?



☐ **NEE : de toekenning van het verminderd ereloon is mogelijk**

☐ **Ja: geen verminderd ereloon, behoudens uitzondering → consulteer uw notaris**

Opgemaakt te ……, op ……
Handtekening(en)