

# VERKOOPOVEREENKOMST VOOR EEN ONROEREND GOED



Verkoper(s): #

Koper(s): #

Het verkochte goed: #

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

## Opgelet

- ! Dit document is een **hulpmiddel** om een verkoopovereenkomst op maat op te stellen. Het is een basismodel. We garanderen geen volledigheid. De voorgestelde tekst moet worden besproken en aangepast door de partijen, in functie van de feitelijke omstandigheden van de verkoop.

- ! **Lees de overeenkomst grondig na voor u tekent.**  
Het ondertekenen van een verkoopovereenkomst verbindt u onmiddellijk.
- ! Raadpleeg een **notaris** of een **vastgoedkantoor** om u goed te informeren.

KLADVERSIE

<b>Hoofdelementen van de verkoop .....</b>	<b>5</b>
1. Koper en verkoper _____	5
2. Het verkochte goed _____	5
3. De prijs van het verkochte goed _____	5
4. De kosten verbonden aan de verkoop _____	6
5. Opschortende voorwaarde van het krijgen van een krediet _____	6
6. De notariële verkoopakte _____	8
7. Verklaringen van de partijen _____	8
<b>Voorwaarden van de verkoop.....</b>	<b>9</b>
8. Gezinswoning (indien van toepassing) _____	9
9. Het kadastraal inkomen _____	9
10. De hypothecaire toestand _____	9
11. Eigendomsoverdracht _____	10
12. Gebruik van het verkochte goed _____	10
13. Risico's – Verzekering _____	12
14. Opname meterstanden _____	12
15. Belastingen – Taksen _____	12
16. De staat van het goed _____	13
17. Erfdienstbaarheden – Mandeligheden _____	13
18. Oppervlakte van het goed _____	14
19. Statuten van mede-eigendom en algemene vergaderingen van mede-eigenaars (indien van toepassing) _____	14
20. Reclamepanelen _____	16
21. Zonnepanelen (indien van toepassing) _____	16
22. Sancties als de verbintenissen niet worden nageleefd _____	17
23. Woonstkeuze _____	18
24. Conflictoplossing _____	18
25. Vastgoedmakelaar (indien van toepassing) _____	18
<b>Administratieve voorwaarden van de verkoop.....</b>	<b>19</b>
26. Postinterventiedossier (PID) _____	19
27. Keuring elektrische installatie (Enkel voor wooneenheden) _____	19
28. De energieprestatie _____	20
29. De renovatieplicht _____	23
30. De stedenbouwkundige toestand _____	23
31. Eenvoudige splitsing (indien van toepassing) _____	26
32. Overstromingsgebied _____	26

33. Rooilijn – Onteigening _____	27
34. Onroerend erfgoed _____	27
35. Ongeschiktheid – Onbewoonbaarheid – Leegstand – Verwaarlozing _____	28
36. Stookolietank _____	30
37. Voorkooprecht – Voorkeurrecht – Recht van wederinkoop _____	33
38. Bodem _____	33
39. Natuur en bos _____	34
40. Herstelvordering op basis van de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen _	36
41. Asbestinventarisatetest _____	36
42. Premies _____	37
<b>Belastingen op deze verkoop .....</b>	<b>37</b>
43. Registratiebelasting en BTW _____	37
<b>Verzekering voor accidenteel overlijden van de koper .....</b>	<b>38</b>
44. Overlijden van de koper _____	38
<b>Handtekeningen.....</b>	<b>39</b>



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

---

## Hoofdelementen van de verkoop

---

**Noot voor de opsteller: alle rode delen moeten ofwel vervuld worden, ofwel geschrapt.**

### 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 koper(s) verklaart/verklaren #(verdeling gekochte delen) het onroerend goed te kopen.

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

### 2. Het verkochte goed

Het verkochte goed: #(adres + beschrijving)

De verkoper verklaart dat de verkoop ook omvat:

- de goederen die [onroerend door incorporatie](#) zijn;
- de volgende roerende goederen: #, door de partijen geschat op # EUR, inbegrepen in de prijs.
- #de aanwezige brandstofreserve (stookolie, gas, ...)

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.

### 3. De prijs van het verkochte goed

De overeengekomen verkoopprijs is # euro (voluit geschreven), # EUR (in cijfers).

Die wordt betaald als volgt:

- **Bij het ondertekenen van deze overeenkomst:**  
De koper betaalt # EUR als [waarborg](#) voor de verkoop. 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 # EUR bij het **ondertekenen van de notariële verkoopakte**. De koper verklaart dat hij het bedrag zal betalen via een krediet #en/of via rekeningnummer # op naam van #.

## 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 betaalt via overschrijving van rekeningnummer # op naam van # naar rekeningnummer # op naam van #.

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](https://www.notaris.be).

De **verkoper** betaalt volgende kosten:

- #de kosten om het onroerend goed te koop te stellen;
  - o Bijvoorbeeld: vastgoedkantoor, onderhandeling, publiciteit, enz.
- #de kosten die nodig zijn om het onroerend goed te kunnen overdragen.
  - o 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 / # makelaar 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.
- #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 = 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.
- **#**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 ten laatste op **#**.

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

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: **#**
- Gekozen notaris door de koper: **#**

## 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; 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](#) (indien van toepassing)

Het goed is beschermd als gezinswoning van de verkoper.

#De heer/#Mevrouw #(volledige identiteit), #echtgenoot/#echtgenote/#wettelijk samenwonende partner van de verkoper, #heeft schriftelijk zijn/haar akkoord gegeven op #(datum)/#gaat akkoord met de verkoop en ondertekent deze overeenkomst.

### 9. Het [kadastraal inkomen](#)

Het goed heeft een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van # EUR.

De verkoper verklaart dat er geen procedure loopt om het kadastraal inkomen te herzien.

### 10. 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 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.



#### [Opschortende voorwaarde](#)

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.

## 11. Eigendomsoverdracht

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

## 12. Gebruik van het verkochte goed

**OF Het goed wordt op dit moment niet gebruikt OF De verkoper gebruikt het goed zelf, ten laatste tot op de dag van de notariële akte.**

De koper krijgt het [genot](#) van het goed door de werkelijke inbezitneming bij de ondertekening van de notariële verkoopakte. Dat betekent dat hij vanaf dan het goed mag gebruiken.

De verkoper verbindt zich ertoe om ten laatste tegen de ondertekening van de notariële verkoopakte:

- alle sleutels **#(afstandsbedieningen, alarmcode, enz.)** aan de koper te overhandigen;
- het verkochte goed leeg te maken (zowel binnen als buiten) (behalve de goederen die inbegrepen zijn in de verkoop);
- het verkochte goed schoon te maken.

**OF De koper huurt momenteel het goed.**

Als de koper huurder is van het goed, dan blijft hij de huur en de overeengekomen vaste kosten betalen tot de ondertekening van de notariële verkoopakte.

**OF De koper krijgt het [genot](#) van het goed na de notariële verkoopakte, ten laatste op #.**

Dat betekent dat de koper ten laatste op **#** het goed werkelijk kan gebruiken. De verkoper behoudt het recht om er te wonen tot die datum.

**\*OF** Dat recht is gratis.

**\*OF** Hij betaalt daarvoor aan de koper een maandelijkse vergoeding van **#** EUR. **#**Elke begonnen maand moet volledig betaald worden./**#**Een begonnen maand betaalt hij in verhouding tot het aantal dagen van de maand dat hij er nog woont.

Opgelet: Als het recht van de verkoper om er gratis te mogen wonen, langer dan 1 maand duurt, dan wordt het als een deel van de verkoopprijs gezien. Dat betekent dat de [registratiebelasting](#) stijgt. Het startpunt is de ondertekening van de notariële verkoopakte.

**#Pro fisco:** de maandelijkse huurwaarde van het goed wordt geschat op **#** EUR.

De verkoper verbindt zich:

- om zich te verzekeren tegen brand en andere bewoningsrisico's vanaf de ondertekening van de notariële verkoopakte;
- om te zorgen dat het goed in dezelfde staat blijft waarin het zich bevindt wanneer deze verkoopovereenkomst getekend wordt. De koper en verkoper kunnen een [plaatsbeschrijving](#) opmaken.

De verkoper verbindt zich ook om tegen **#(datum)**:

- alle sleutels **#(afstandsbedieningen, alarmcode, enz.)** aan de koper te overhandigen;
- te verhuizen en het verkochte goed leeg te maken (zowel binnen als buiten) (behalve de goederen die inbegrepen zijn in de verkoop). Als de verkoper tegen die datum niet verhuisd is, dan kan de koper hem via een gerechtsdeurwaarder uit huis laten zetten;

- het verkochte goed schoon te maken.

**OF Een derde persoon gebruikt momenteel het goed (een huurder of iemand anders).**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed (gedeeltelijk) verhuurd is. De koper krijgt het [genot](#) van het goed bij de ondertekening van de notariële verkoopakte. Dat betekent dat hij vanaf dan de huurgelden ontvangt.

De koper heeft een exemplaar van de huurovereenkomst ontvangen vóór de ondertekening van deze overeenkomst. De koper moet de lopende huurovereenkomst naleven en de wettelijke regels volgen als hij ze wil beëindigen.

**Plaatsbeschrijving – Huurwaarborg**

De verkoper verklaart:

- dat er een plaatsbeschrijving werd opgemaakt bij het begin van de huur: #JA/ #NEEN
- dat er een huurwaarborg betaald is: #JA/ #NEEN

De verkoper moet aan de koper bezorgen:

- de originele huurovereenkomst;
- #de volledige huurwaarborg;
- en #de gedetailleerde plaatsbeschrijving.

Hij doet dat ten laatste tegen de ondertekening van de notariële verkoopakte.

De verkoper verklaart dat de huurder in het verkochte goed geen werken heeft uitgevoerd:

- waarvoor de huurder een schadevergoeding kan eisen;
- of die de huurder bij het einde van de overeenkomst ongedaan kan maken.

**Verbindenissen van de verkoper**

De verkoper verbindt zich ertoe:

- om de koper op de hoogte te brengen als de huurder de huurovereenkomst opzegt. Hij doet dat binnen de 8 dagen nadat hij de opzegbrief van de huurder heeft ontvangen.
- om enkel een nieuwe huurovereenkomst af te sluiten als de koper ermee akkoord gaat.
- om de lopende huurovereenkomst enkel te verlengen als de koper ermee akkoord gaat.
- om de bewoningsvoorwaarden van het verkochte goed enkel te veranderen als de koper ermee akkoord gaat.
- om de koper uit te nodigen voor de plaatsbeschrijving bij vertrek als er ook een plaatsbeschrijving bij aankomst werd opgemaakt.

**Het goed wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats (indien van toepassing)**

**\*OF** De woninghuurovereenkomst is gesloten **op of na 1/01/2019**.

Het Vlaams Woninghuurdecreet is op de huur van toepassing.

De koper neemt alle rechten en plichten van de verkoper over. Als de koper de huurovereenkomst wil opzeggen, dan moet hij de regels van het Vlaams Woninghuurdecreet naleven.

**\*OF** De woninghuurovereenkomst is gesloten **voor 1/01/2019**.

De Federale huurwet is op de huur van toepassing.

- Als de huurovereenkomst geregistreerd werd voor het tekenen van de notariële verkoopakte, dan neemt de koper alle rechten en plichten van de verkoper over.
- Als de huurovereenkomst niet geregistreerd is bij het tekenen van de notariële verkoopakte, dan neemt de koper ook de rechten en plichten van de verkoper over, maar kan hij de huurovereenkomst wel sneller beëindigen. Hij moet daarvoor een opzeg geven aan de huurder:

- binnen de 3 maanden na het ondertekenen van de notariële verkoopakte;
- om er zelf te gaan wonen;
- met een opzegtermijn voor de huurder van 3 maanden.

Er gelden wettelijke regels die de **registratie** van een huurovereenkomst verplichten.

De koper draagt de gevolgen ervan als de huurder de huurovereenkomst laat registreren tussen de datum waarop deze overeenkomst wordt ondertekend en de datum van de notariële verkoopakte.

De verkoper verklaart dat de huurprijs regelmatig en binnen de in de huurovereenkomst voorziene termijnen wordt betaald.

### **13. Risico's – Verzekering**

De verkoper blijft verantwoordelijk voor brand en andere risico's voor het verkochte goed tot aan het ondertekenen van de notariële verkoopakte.

#### **OF Woonhuis**

De verkoper verklaart dat het goed daarvoor verzekerd is.

De verkoper behoudt het bestaande verzekeringscontract tot de dag van de ondertekening van de notariële verkoopakte. Na die dag mag hij het verzekeringscontract beëindigen.

Vanaf de notariële verkoopakte is de koper zelf verantwoordelijk om het goed te verzekeren tegen brand en andere risico's.

Als de koper niet op hetzelfde moment het [genot](#) van het goed en de eigendom van het goed krijgt, dan moet de persoon die het goed gebruikt, zorgen dat die verzekerd is voor brand en andere risico's.

#### **OF Appartement**

De verkoper verklaart dat het goed daarvoor verzekerd is door een collectieve brandverzekering (blokpolis) voor het appartementsgebouw. De premies zijn inbegrepen in de lasten die de koper moet betalen vanaf het moment dat hij het [genot](#) van het goed krijgt.

### **14. Opname meterstanden**

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

### **15. Belastingen – Taksen**

#### **De [onroerende voorheffing](#)**

De **verkoper** ontvangt het aanslagbiljet van de onroerende voorheffing voor het lopende jaar en betaalt het geheel. De **koper** betaalt zijn aandeel daarin **vanaf het moment dat hij het [genot](#) van het goed krijgt**. Dat aandeel wordt verrekend bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte.

Voor de **andere belastingen en taksen** (bv. tweede verblijf, wegeniswerken, ...) moet de koper aan de verkoper niets betalen.

## 16. 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.

### 16.1. Gebreken

De verkoper is niet verantwoordelijk voor gebreken van het verkochte goed die hij niet kent, ongeacht of de gebreken zichtbaar of verborgen zijn. Enkel als er [verborgen gebreken](#) zijn die de verkoper kende en verzwegen heeft, dan is hij daarvoor verantwoordelijk. 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](#).

Opgelet: als de verkoper een [onderneming](#) is (natuurlijke persoon of rechtspersoon) en de koper een consument, dan is de verkoper verantwoordelijk voor alle verborgen gebreken (gekend of niet gekend).



Het gaat om een onderneming in de zin van [artikel I, 8, 39° van het Wetboek Economisch Recht](#).

Als de koper een verborgen gebrek ontdekt dat onder de verantwoordelijkheid van de verkoper valt, dan moet hij de verkoper zo snel mogelijk verwittigen, zodat de verkoper dit kan oplossen. Hij moet dat doen via een aangetekende brief. Als koper en verkoper daarover geen akkoord bereiken, dan moet de koper zo snel mogelijk een vordering instellen voor verborgen gebreken tegen de verkoper.

### 16.2. [Tienjarige aansprakelijkheid](#) (Enkel voor woongelegenheden)

De verkoper verklaart dat hij de tienjarige aansprakelijkheid **#**heeft ingeroepen/**#**niet heeft ingeroepen.

De koper neemt alle rechten en plichten van de verkoper over rond de eventuele tienjarige aansprakelijkheid.

#### **#**Enkel voor woongelegenheden

De verkoper verklaart dat hij:

**OF** geen werken heeft laten uitvoeren waarvoor een vergunning nodig is die is afgeleverd na 1 juli 2018.

**OF** werken heeft laten uitvoeren waarvoor een vergunning nodig is die is afgeleverd na 1 juli 2018. Hij verbindt zich ertoe **#**het verzekeringsattest/**#**de verzekeringsattesten van de tienjarige aansprakelijkheid aan de koper te geven bij de ondertekening van de notariële verkoopakte.

## 17. [Erfdienstbaarheden](#) – [Mandeligheden](#)

Het goed wordt verkocht met:

- al zijn erfdienstbaarheden;
- en al zijn mandeligheden.

De eigendomsakte van **#**, **#**bevat geen erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden/**#**bevat volgende erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden: **#**

De verkoper verklaart dat hij **#**geen erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden heeft toegekend/**#**volgende 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.

**#Als er een basisakte of een akte van verdeling is:**

De [#basisakte](#)/[#verdelingsakte](#) bevat bijzondere voorwaarden, erfdienstbaarheden, voorschriften, enz. die de koper moet naleven.

De koper neemt alle daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen over.

## **18. Oppervlakte van het goed**

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%).

## **19. Statuten van mede-eigendom en algemene vergaderingen van mede-eigenaars (indien van toepassing)**

### **19.1. De statuten van mede-eigendom en de overdracht van de documenten**

De koper verklaart dat hij vóór de ondertekening van deze overeenkomst van de verkoper volgende documenten heeft gekregen:

- de statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom) opgemaakt op #;
- het reglement van interne orde.

#### **OF De koper of de notaris kreeg antwoord van de syndicus**

De koper verklaart dat hij op [#\(datum\)](#), vóór de ondertekening van deze overeenkomst, een bericht van de syndicus heeft ontvangen. Dat bericht bevatte:

- het bedrag van het [werkkapitaal](#) en het [reservekapitaal](#);
- het bedrag van de eventuele achterstallen die de verkoper nog moest betalen, inbegrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering en de kosten voor de mededeling van de vereiste informatie door de syndicus;
- de situatie rond de oproepen tot kapitaalbreng voor het reservekapitaal. Het gaat om de kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van mede-eigenaars heeft besloten vóór de [vaste datum](#) van de eigendomsoverdracht;
- het overzicht van de gerechtelijke procedures die lopen over de mede-eigendom, als die er zijn;
- de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige #3 jaar;
- de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige 2 jaar;
- een afschrift van de laatste balans die door de algemene vergadering van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

#### **OF De koper kreeg geen antwoord van de syndicus**

De syndicus heeft niet geantwoord op de vraag van [#\(datum\)](#) om de documenten te bezorgen binnen een termijn van 15 dagen.

#De koper verklaart dat hij van de verkoper wel de volgende documenten heeft gekregen: #.

#### **OF Er is geen syndicus**

De verkoper verklaart dat hij de notulen van de algemene vergadering van mede-eigenaars van de laatste 3 jaar aan de koper heeft bezorgd.

De algemene vergaderingen vonden plaats op #, # en #(data).

#### **STEEDS**

De koper moet de statuten, het reglement van interne orde en de beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars naleven.

Met uitzondering van de informatie die in de notulen staat, verklaart de verkoper dat:

- er geen enkel conflict loopt waarbij de vereniging van mede-eigenaars betrokken is;
- er geen andere buitengewone kost te verwachten is;
- de vereniging van mede-eigenaars geen krediet heeft afgesloten om de werken te financieren die tot nu toe aan de gemeenschappelijke delen werden uitgevoerd;
- #de periodieke gemeenschappelijke lasten per trimester ongeveer # EUR zijn;

#### **19.2. De gewone gemeenschappelijke lasten**

De koper betaalt de gewone gemeenschappelijke lasten vanaf de dag dat hij het genot krijgt van het verkochte goed. De syndicus maakt de afrekening op.

#### **19.3. De buitengewone gemeenschappelijke lasten**

- De **verkoper** betaalt alle buitengewone gemeenschappelijke lasten waarover al beslist is vóór de ondertekening van de notariële verkoopakte en waarvan de syndicus de betaling al heeft gevraagd.
- De **koper** betaalt de buitengewone gemeenschappelijke lasten waarvan de syndicus de betaling vraagt na de ondertekening van de notariële verkoopakte, zelfs als de algemene vergadering van mede-eigenaars daarvoor er al over had beslist. De verplichting voor de koper is beperkt tot de bedragen die in de notulen of in de documenten die de koper van de verkoper of van de syndicus heeft gekregen vóór de ondertekening van deze overeenkomst.
- De verkoper geeft de koper hierbij volmacht om aan elke algemene vergadering van mede-eigenaars deel te nemen die plaatsvindt tussen de ondertekening van deze overeenkomst en de notariële verkoopakte.

Alle beslissingen betreffende buitengewone lasten en/of oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van mede-eigenaars zijn genomen tussen de ondertekening van deze overeenkomst en de notariële verkoopakte verbinden maar **de koper enkel** als de verkoper de uitnodiging voor de algemene vergadering binnen een redelijke termijn aan de koper heeft bezorgd. Als de verkoper die informatie niet #minstens 5 dagen voor de algemene vergadering heeft bezorgd, dan moet hij toch de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng betalen waartoe die algemene vergadering heeft besloten, ongeacht of die door de syndicus worden opgevraagd vóór of na de vaste datum van de eigendomsoverdracht.

#De verkoper en de koper komen daarnaast overeen dat de koper/verkoper volgende werken moet betalen: #

De verkoper en de koper weten dat de syndicus niet verplicht is om rekening te houden met dat akkoord.



#### 19.4. Eigendom van het [reservekapitaal](#) – schuldvorderingen van de mede-eigendom

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal van het verkochte goed en de schuldvorderingen van de mede-eigendom blijven eigendom van de vereniging van mede-eigenaars. Dat aandeel wordt niet verrekend tussen de verkoper en de koper.

#### 19.5. Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars heeft een [voorrecht](#) op het verkochte goed om te zorgen dat de lasten die de verkoper moet betalen voor het lopende jaar en het jaar voor de verkoop, zeker betaald worden.

**OF** De verkoper is akkoord dat de notaris het bedrag van de lasten en achterstallen betaalt zoals het door de syndicus wordt meegedeeld.

**OF** De verkoper betwist het bedrag van de lasten en achterstallen zoals het door de syndicus wordt meegedeeld. Hij is akkoord dat de notaris het bedrag blokkeert en bewaart tot de verkoper bewijs levert van een schriftelijk akkoord met de syndicus of een uitvoerbaar vonnis.

Als de syndicus niet reageert, dan blokkeert en bewaart de notaris een bedrag dat overeenkomt met 2 keer hetgeen wat voor het vorige jaar gevraagd werd, tot de verkoper bewijs levert van een schriftelijk akkoord met de syndicus of een uitvoerbaar vonnis.

## 20. Reclamepanelen

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

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

In de overeenkomst rond de reclamepanelen staat **#een [voorkooprecht](#)/#geen [voorkooprecht](#)** voor het verkochte goed. De koper bevestigt dat hij de overeenkomst rond de reclamepanelen heeft ontvangen. Hij is verplicht om de lopende overeenkomst na te leven.

## 21. [Zonnepanelen](#) (indien van toepassing)

De verkoper en koper komen overeen dat de zonnepanelen op het dak van het verkochte goed inbegrepen zijn in de verkoop.

**OF**

Ook de eventuele [groenestroomcertificaten](#) horen daarbij.

Vanaf het moment dat de koper het genot krijgt van het verkochte goed (zie onder punt #), heeft de koper recht op:

- de energie die door de zonnepanelen wordt opgewekt;
- de eventuele uitgereikte groenestroomcertificaten.

Vanaf dat moment moet de koper de taksen, belastingen of andere heffingen betalen die de overheid, energiebeheerder of netbeheerder oplegt rond de groenestroomcertificaten.

Koper en verkoper ondertekenen daarvoor een formulier voor de overdracht van zonnepanelen dat is uitgegeven door de netbeheerder.

De overdracht van de zonnepanelen en de groenestroomcertificaten is inbegrepen in de verkoopprijs. Het kan geen reden zijn om de prijs te verhogen.



Voor de waardering pro fisco verklaart de verkoper dat er jaarlijks # certificaten uitgereikt worden aan € ## en dit nog gedurende # jaar.

[EVENTUEEL PRO FISCO VERKLARING OPNEMEN]

OF

De verkoper verklaart dat hij geen [groenestroomcertificaten](#) ontvangt voor de zonnepanelen. Hij verklaart ook geen subsidie te hebben ontvangen, waaraan bepaalde voorwaarden waren gekoppeld die de koper eveneens moet respecteren.

Vanaf het moment dat de koper het genot krijgt van het verkochte goed (zie onder punt #), heeft de koper recht op de energie die door de zonnepanelen wordt opgewekt.

De overdracht van de zonnepanelen is inbegrepen in de verkoopprijs. Het kan geen reden zijn om de prijs te verhogen.

OF

De verkoper verklaart dat hij geen [groenestroomcertificaten](#) ontvangt voor de zonnepanelen.

Vanaf het moment dat de koper het genot krijgt van het verkochte goed (zie onder punt #), heeft de koper recht op de energie die door de zonnepanelen wordt opgewekt.

De verkoper verklaart dat voor het plaatsen van de zonnepanelen een subsidie werd uitgekeerd. De verkoper heeft een kopie van de documenten bezorgd aan de koper. Aan het verkrijgen van deze subsidie waren volgende voorwaarden gekoppeld:

- De zonnepanelen mogen gedurende een periode van minstens vijftien jaar na de indiening op **DATUM**, niet worden verplaatst naar een ander perceel.
- De zonnepanelen mogen niet uitgebreid worden met een installatie die geniet van de regeling van de 'terugdraaiende teller', tenzij de betrokken netgebruiker onherroepelijk afstand heeft gedaan van het recht op de terugdraaiende teller

De koper verklaart kennis te hebben genomen van deze voorwaarden. Hij verbindt er zich toe ze te respecteren voor de resterende duurtijd ter volledige vrijwaring van de verkoper.

De overdracht van de zonnepanelen is inbegrepen in de verkoopprijs. Het kan geen reden zijn om de prijs te verhogen.

## 22. Sancties als de verbintenissen niet worden nageleefd

### 22.1. 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 [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
- Hij kan ook, **zonder tussenkomst van de rechter** de verkoop als [ontbonden](#) beschouwen. Hij moet hierover wel schriftelijk de andere persoon informeren en hierbij aangeven 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 én
- de eventuele fiscale gevolgen of andere kosten, verbonden aan de verkoop, dragen.

**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).

## 22.2. Interesten verschuldigd bij laattijdige uitvoering

Als de **koper** de verkoopprijs of het resterend bedrag **niet betaalt** binnen de termijn die ze zijn overeengekomen voor de ondertekening van de notariële verkoopakte, dan moet de **koper intresten** betalen aan de verkoper. De verwijlintresten beginnen **automatisch** te lopen ([van rechtswege](#)), zonder dat de verkoper een ingebrekestelling moet sturen.

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.

In beide gevallen worden de intresten berekend op de verkoopprijs aan **6 % per jaar**. 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.

## 23. [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.

## 24. 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](#).

## 25. Vastgoedmakelaar (indien van toepassing)

Vastgoedmakelaar # bemiddelde bij deze verkoop. Hij is erkend door het B.I.V. met nummer #.

De verkoper betaalt het ereloon van de vastgoedmakelaar.

De notaris houdt de vastgoedmakelaar op de hoogte van de datum waarop de notariële verkoopakte ondertekend wordt. Koper en verkoper gaan akkoord dat de notaris het ontwerp van de verkoopakte aan de vastgoedmakelaar geeft als die daar om vraagt.

---

## Administratieve voorwaarden van de verkoop

---

#De notaris/#De vastgoedmakelaar informeert de partijen dat zijn tussenkomst beperkt is tot #(bij een vastgoedmakelaar: 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.

### 26. 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.

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

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

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

### 27. Keuring elektrische installatie (Enkel voor wooneenheden)

**OF Er is nog geen keuringsverslag opgemaakt.**

De verkoper verbindt zich ertoe om de elektrische installatie te laten keuren vóór de ondertekening van de notariële verkoopakte. Bij de ondertekening van de notariële verkoopakte geeft de verkoper aan de koper het originele verslag van de keuring, samen met het [eendraadsschema](#) en het [situatieschema](#).

Als de installatie niet conform is, dan is de koper verplicht om te zorgen dat de elektrische installatie conform is binnen de termijn die in het verslag staat.

**OF Er is een keuringsverslag opgemaakt.**

**\*OF** De elektrische installatie is **conform**. Dat werd vastgesteld door firma # in het keuringsverslag van #. De koper heeft een kopie van het verslag gekregen.

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).

**\*OF** De elektrische installatie is **niet conform**. Dat werd vastgesteld door firma # in het keuringsverslag van #.

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.

**OF Er geldt een vrijstelling.**

Koper en verkoper komen overeen om de elektrische installatie niet te laten keuren, omdat de koper #het gebouw zal afbreken.

#de elektrische installatie volledig zal vernieuwen.

De koper heeft 2 verplichtingen:

1. De administratie op de hoogte brengen van de afbraak of vernieuwing (Algemene Directie Energie – Afdeling infrastructuur);
2. Een conformiteitsonderzoek van de nieuwe installatie laten uitvoeren door een erkende dienst vóór de indienstelling.

## 28. De energieprestatie

**OF Er moet nog een EPB-aangifte (energieprestatie en binnenklimaat-aangifte) gedaan worden.**

\*OF Partijen komen overeen dat de **bouwheer** # zorgt voor de EPB-aangifte.

De bouwheer voegt het originele exemplaar van het Energieprestatiecertificaat-bouw (EPC-bouw) toe aan het [postinterventiedossier](#).

De bouwheer draagt zijn aangifteplicht niet over aan de koper.

De aangifte omschrijft alle maatregelen die werden uitgevoerd rond de energieprestatie van het gebouw.

De bouwheer verklaart dat hij op #(datum) een startverklaring heeft ingediend bij het **Vlaams Energie- en Klimaatagentschap**.

De EPB-aangifte moet ingediend zijn bij het **Vlaams Energie- en Klimaatagentschap** binnen de 12 maanden nadat het gebouw in gebruik is genomen of nadat de werken beëindigd zijn.

\*OF Partijen komen overeen dat de **koper** zorgt voor de EPB-aangifte.

De bouwheer draagt zijn aangifteplicht over aan de koper door de verkoop van de woning/het appartement dat gebouwd werd/zal gebouwd worden/zal verbouwd worden/in aanbouw is.

De bouwheer bezorgt een tussentijds verslag aan de koper bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte.

De bouwheer is op de hoogte dat hij verplicht is om alle nodige gegevens van de werken die door hem of in zijn opdracht zijn uitgevoerd ter beschikking te stellen van de koper. De koper heeft die nodig om de definitieve EPB-aangifte op te stellen.

**OF Er is een [energieprestatiecertificaat \(EPC\)](#) voor het woongebouw opgesteld.**

De verkoper heeft een EPC van het verkochte goed met **label #A/B/... en** een berekend energieverbruik van # kWh/m<sup>2</sup>. 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 #;
- opgesteld door #, een erkend energiedeskundige;
- opgesteld op #.

**#Als het duidelijk is dat er een nieuw EPC moet opgemaakt worden tegen de notariële verkoopakte:**

Omdat het EPC niet meer geldig zal zijn bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte, moet de verkoper een nieuw EPC laten opmaken tegen dan. 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.

**#Als er misschien een nieuw EPC moet opgemaakt worden tegen de notariële verkoopakte:**

Als zou blijken dat het EPC niet meer geldig is bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte, dan moet de verkoper zorgen voor een nieuw EPC tegen de datum van de notariële verkoopakte. 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.

**OF Er is geen energieprestatiecertificaat (EPC) voor het woongebouw opgesteld.**

De verkoper heeft nog geen EPC van het verkochte goed.

Hij is op de hoogte van de sanctie die hij kan krijgen omdat hij het EPC niet kan voorleggen. De koper kan klacht neerleggen bij het **Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA)** voor de afwezigheid van het EPC.

De verkoper duidt zo snel mogelijk een energiedeskundige aan die het EPC opmaakt. Hij betaalt ook de kosten.

Zodra het EPC klaar is, wordt de koper op de hoogte gebracht van de inhoud. De koper bevestigt dat hij sowieso deze verkoopovereenkomst wil sluiten, ongeacht wat het EPC zal zeggen. 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.

**OF Er is een energieprestatiecertificaat (EPC) voor (kleine) niet-residentiële gebouwen opgesteld.**

**De verkoper verklaart dat het goed een niet-residentiële hoofdbestemming heeft.**

Voor het verkochte goed is een EPC '(kleine) niet-residentiële gebouwen' verplicht.

De verkoper heeft een EPC van het verkochte goed met **label \*A/B/... en** een berekend energieverbruik van **# kWh/m<sup>2</sup>.**

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 het verkochte goed.

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 '(kleine) niet-residentiële gebouwen':

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

**#Als het duidelijk is dat er een nieuw EPC moet opgemaakt worden tegen de notariële verkoopakte:**  
Omdat het EPC niet meer geldig zal zijn bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte, moet de verkoper een nieuw EPC laten opmaken tegen dan. 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.

**#Als er misschien een nieuw EPC moet opgemaakt worden tegen de notariële verkoopakte:**  
Als zou blijken dat het EPC niet meer geldig is bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte, dan moet de verkoper zorgen voor een nieuw EPC tegen de datum van de notariële verkoopakte. 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.

**OF Er is geen energieprestatiecertificaat (EPC) voor (kleine) niet-residentiële gebouwen opgesteld.**

**De verkoper verklaart dat het goed een niet-residentiële hoofdbestemming heeft.**

Voor het verkochte goed is een EPC '(kleine) niet-residentiële gebouwen' verplicht.

De verkoper heeft **nog geen EPC** van het verkochte goed.

Hij is op de hoogte van de sanctie die hij kan krijgen omdat hij het EPC niet kan voorleggen. De koper kan klacht neerleggen bij het **Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA)** voor de afwezigheid van het EPC.

De verkoper duidt zo snel mogelijk een energiedeskundige aan die het EPC opmaakt. Hij betaalt ook de kosten.

Zodra het EPC klaar is, wordt de koper op de hoogte gebracht van de inhoud. De koper bevestigt dat hij sowieso deze verkoopovereenkomst wil sluiten, ongeacht wat het EPC zal zeggen. Hij ontvangt het origineel EPC bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte.

Het EPC geeft enkel informatie over het energieverbruik van het verkochte goed.

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.

**OF Het verkochte goed is gelegen in een appartementsgebouw met minstens twee gebouweenheden**

**#** De verkoper verklaart dat voor het gebouw nog geen EPC gemeenschappelijke delen werd opgesteld. Hij kan de koper hiervan geen kopie bezorgen.

**#** De verkoper beschikt over een (kopie van het) energieprestatiecertificaat van de gemene delen van het gebouw. Hij heeft een kopie van het certificaat overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen. Het origineel zal door de syndicus worden bewaard.

## 29. De renovatieplicht

### 29.1. Niet-residentiële gebouwen

Het goed is een **niet-residentiële gebouw/niet-residentiële gebouweenheid**.

Ingevolge artikel 9.3.1 Energiebesluit kan door de overdracht een renovatieverplichting ontstaan die de koper binnen vijf jaar na de authentieke akte moet naleven.

Welke concrete renovaties en verplichtingen de koper zal moeten uitvoeren, moet hij nagaan aan de hand van het EPC en in overleg met een energiedeskundige.

### 29.2. Residentiële gebouwen

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

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

**[INDIEN APPARTEMENT]** De koper wordt erop gewezen dat hij voor het uitvoeren van de renovaties de medewerking van de andere mede-eigenaars nodig kan hebben.

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

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

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar <https://www.vlaanderen.be/veka> of een energiedeskundige.

## 30. De stedenbouwkundige toestand

### 30.1. 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 akte werd verleden voor notaris # op #.

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

### 30.2. Plannen- en vergunningenregister

**OF** 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 gemeente # is afgegeven op #(datum). 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.

- **\*OF** Voor het verkochte goed is er geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd;
  - **\*OF** Voor het verkochte goed is er een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd;
- Het gaat om de volgende vergunningen: #
- Volgens het plannenregister is de meest recente [stedenbouwkundige bestemming](#) van het verkochte goed: #
  - **\*OF** 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.
  - **\*OF** Voor het verkochte goed is er een maatregel opgelegd als sanctie voor een inbreuk op de stedenbouwkundige regels of er loopt momenteel een procedure om een maatregel op te leggen.
- Het gaat om de volgende [rechterlijke/bestuurlijke maatregel](#): #

Als er een vordering of veroordeling is: vraag aan uw notaris om een aangepaste clausule toe te voegen rond de mogelijke gevolgen.



De wettelijke basis van de rechterlijke en bestuurlijke maatregelen voor stedenbouwkundige misdrijven staat in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

- **\*OF** Voor het verkochte goed bestaat er een [voorkooprecht](#) voor een overheid om een ruimtelijk uitvoeringsplan, een voorkeursbesluit of een projectbesluit te verwezenlijken.
- **\*OF** Voor het verkochte goed bestaat er geen [voorkooprecht](#) voor een overheid om een ruimtelijk uitvoeringsplan, een voorkeursbesluit of een projectbesluit te verwezenlijken.



Het voorkooprecht voor de verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan staat in artikel 2.4.1 VCRO.



Het voorkeepsrecht voor de verwezenlijking van een voorkeepsbesluit of een projectbesluit staat in artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

- **\*OF** Het verkochte goed ligt niet in een goedgekeurde verkaveling.
- **\*OF** Het verkochte goed ligt in een goedgekeurde verkaveling.  
Bij deze overeenkomst wordt een kopie van de verkavelingsvergunning/de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden gevoegd.
- **\*OF** Er werd geen voorkeepsbesluit of een projectbesluit voor [complexe projecten](#) opgesteld over het verkochte goed.
- **\*OF** Er werd een voorkeepsbesluit of een projectbesluit voor [complexe projecten](#) opgesteld over het verkochte goed.

#### #Facultatief

De gemeente/stad # heeft bijkomende informatie gegeven: #

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.

Opgelet, indien het goed gelegen is in Gooik of Sint-Pieters-Leeuw, kan een beperktere informatieplicht gelden.

### 30.3. Inbreuken op de regels rond ruimtelijke ordening

#### **OF 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 #, 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.

#### **OF Er zijn inbreuken bekend.**

De verkoper verklaart dat volgende [stedenbouwkundige overtredingen](#) bekend zijn: #

De koper zal de verkoper daarvoor niet kunnen aanspreken omdat hij ervan op de hoogte is wanneer hij het goed koopt. Hij is ingelicht over de overtredingen en over de risico's die daaraan verbonden zijn.

### 30.4. Zonevreemdheid (indien van toepassing)

De verkoper verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als # , waardoor het niet gelegen is in de juiste ruimtelijke bestemming en bijgevolg zonevreemd is.

De koper verklaart zich te hebben ingelicht over de mogelijke gevolgen hiervan, onder meer dat de verbouwings-, herbouw- en aanpassingsmogelijkheden beperkter zijn dan voor een zone-eigen goed.

Welke vergunningsmogelijkheden bestaan voor zonevreemde woningen en constructies is terug te vinden in artikel 4.4.10 en volgende VCRO.

### 31. Eenvoudige splitsing (indien van toepassing)

Voor een eenvoudige splitsing is er geen verkavelingsvergunning nodig. De splitsing moet aan de gemeente betekend worden.

Verkoper verklaart het te behouden deel te bestemmen voor #  
Koper verklaart het deel dat hij aankoopt te zullen bestemmen voor #

#### EVENTUEEL Opschortende voorwaarde

Partijen sluiten de verkoop onder de **opschortende voorwaarde** dat de gemeente geen negatieve opmerkingen geeft op de betekening van de eenvoudige splitsing. Die negatieve opmerkingen van de gemeente moeten:

- gegeven worden **binnen de 20 dagen** na de betekening;
- het verkochte goed of het resterend gedeelte van het goed **daadwerkelijk negatief kunnen beïnvloeden**.

‘Daadwerkelijk negatief beïnvloeden’ moet strikt geïnterpreteerd worden. Het zijn objectieve elementen die zorgen dat de partijen het verkochte goed of het resterende goed niet meer kunnen gebruiken voor de bestemming die ze voor ogen hadden of dat er bijkomende lasten opgelegd worden die de verplichtingen van de partijen dermate verzwaren dat zij de koop niet gesloten zouden hebben.

De verkoper verklaart dat hij het resterende gedeelte de volgende bestemming wil geven: #

De koper verklaart dat hij het verkochte gedeelte de volgende bestemming wil geven: #

De notaris die het origineel van de notariële verkoopakte bewaart, zorgt voor de betekening van de splitsing.

### 32. Overstromingsgebied

Het verkochte goed ligt volledig of gedeeltelijk in:

- # overstromingsgevoelig gebied
- # een afgebakend overstromingsgebied
- # een afgebakende oeverzone
- # een risicozone voor overstromingen
- # signaalgebied

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
- # B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050
- # C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat
- # D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score:

- # A: geen overstroming gemodelleerd
- # B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050
- # C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat
- # D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

De verkoper verklaart dat voor het goed #wel/geen overstromingsattest is opgemaakt.  
#Indien wel: De conclusie van dit attest, daterende van ### luidt als volgt: ###

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

### 33. Rooilijn – Onteigening

**OF** De verkoper verklaart 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.

**OF** De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed een onteigeningsmaatregel geldt: #.  
Dat blijkt uit #.

**OF** De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed een rooilijn geldt: #.  
Dat blijkt uit #.

**OF** De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed een ondergrondse of bovengrondse inneming geldt: #.  
Dat blijkt uit #.

### 34. **Onroerend erfgoed**

**OF** 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.

**OF Het verkochte goed is vastgesteld erfgoed.**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed is opgenomen in:

- de landschapsatlas;
- de inventaris van archeologische zones;
- de inventaris van bouwkundig erfgoed;
- de inventaris van het landschappelijk erfgoed.

De koper wordt gewezen op de gevolgen van het feit dat het goed op die lijst staat.

Meer informatie: <https://www.onroerenderfgoed.be/eigenaars-beheerders>

De verkoper verklaart dat het goed niet is opgenomen in een andere inventaris van erfgoed.



De gevolgen staan in hoofdstuk 4 van het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed.

**OF Het verkochte goed is beschermd erfgoed.**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed beschermd is.

Het #koninklijk/#ministerieel besluit van # legt die bescherming op.

De koper wordt gewezen op de gevolgen van de bescherming.

Meer informatie: <https://www.onroerenderfgoed.be/eigenaars-beheerders>



De gevolgen staan in hoofdstuk 6 van het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed.

**OF Het verkochte goed is geen beschermd erfgoed.**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet beschermd is.

**Eventueel**

De verkoper verklaart op de hoogte te zijn van volgende overtredingen/vorderingen/[herstelmaatregelen](#) in het kader van het Onroerenderfgoeddecreet en -besluit: #

Als er een vordering of veroordeling is: vraag aan uw notaris om een aangepaste clausule toe te voegen rond de mogelijke gevolgen.

## 35. Ongeschiktheid – Onbewoonbaarheid – Leegstand – Verwaarlozing

**OF 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](#).

**#Optioneel:** De inlichtingenbrief van de gemeente bevestigt dat.

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.

**OF Het goed staat op een lijst van ongeschiktheid of onbewoonbaarheid.**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen staat.

**#Optioneel:** De inlichtingenbrief van de gemeente bevestigt dat.

De verkoper betaalde:

- #al een/#nog geen [heffing](#) op ongeschikte of onbewoonbare goederen;
- #al een/#nog geen [belasting](#) op ongeschikte of onbewoonbare goederen.

**#Als er al een heffing/belasting betaald is:**

Ook voor dit jaar moet er een [heffing](#)/een [belasting](#) voor het goed betaald worden.

**\*OF** De verkoper moet die voor het lopende jaar betalen, zoals terug te vinden is onder punt #.

**\*OF** In afwijking van wat onder punt # staat, moet de koper die voor het lopende jaar betalen.

De verkoper verklaart dat hij alle nodige documenten over de [heffing/belasting](#) aan de koper geeft, ten laatste bij de ondertekening van de notariële akte.

Opgelet: ondanks de regeling tussen koper en verkoper, zal de [\(Vlaamse\) belastingdienst/](#) de gemeente de verkoper contacteren als er niet correct betaald wordt.

**OF Het goed staat op een lijst van verwaarlozing.**

De verkoper verklaart dat het goed in een [register van verwaarloosde gebouwen en woningen](#) staat.

**Optioneel:** De inlichtingenbrief van de gemeente bevestigt dat.

De verkoper betaalde #al een/#nog geen [belasting](#) op verwaarloosde goederen.

**#Als er al een belasting betaald is:**

Ook voor dit jaar moet er een [belasting](#) voor het goed betaald worden.

**\*OF** De verkoper moet die voor het lopende jaar betalen, zoals terug te vinden is onder punt #.

**\*OF** In afwijking van wat onder punt # staat, moet de koper die voor het lopende jaar betalen.

De verkoper verklaart dat hij alle nodige documenten over de [belasting](#) aan de koper geeft, ten laatste bij de ondertekening van de notariële akte.

Opgelet: ondanks de regeling tussen koper en verkoper, zal de [belastingdienst/](#)de gemeente de verkoper contacteren als er niet correct betaald wordt.

**OF Het goed staat op een lijst van leegstand.**

De verkoper verklaart dat het goed in een [register van leegstaande gebouwen en woningen](#) staat.

**#Optioneel:** De inlichtingenbrief van de gemeente bevestigt dat.

De verkoper betaalde #al een/#nog geen [belasting](#) op leegstaande goederen.

**#Als er al een belasting betaald is:**

Ook voor dit jaar moet er een [belasting](#) voor het goed betaald worden.

**\*OF** De verkoper moet die voor het lopende jaar betalen, zoals terug te vinden is onder punt #.

**\*OF** In afwijking van wat onder punt # staat, moet de koper die voor het lopende jaar betalen.

De verkoper verklaart dat hij alle nodige documenten over de [belasting](#) aan de koper geeft, ten laatste bij de ondertekening van de notariële akte.

Opgelet: ondanks de regeling tussen koper en verkoper, zal de [belastingdienst](#)/de gemeente de verkoper contacteren als er niet correct betaald wordt.

**OF Het goed staat op een lijst van verwaarloosde en/of leegstaande bedrijfsruimten.**

De verkoper verklaart dat het goed in de [inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten](#) staat.

**#Optioneel:** De inlichtingenbrief van de gemeente bevestigt dat.

De verkoper betaalde:

- #al een/#nog geen [heffing](#) op leegstaande en/of verwaarloosde [bedrijfsruimten](#);
- #al een/#nog geen [belasting](#) op leegstaande en/of verwaarloosde [bedrijfsruimten](#).

**#Als er al een heffing/belasting betaald is:**

Ook voor dit jaar moet er een [heffing](#)/een [belasting](#) voor het goed betaald worden.

**\*OF** De verkoper moet die voor het lopende jaar betalen, zoals terug te vinden is onder punt #.

**\*OF** In afwijking van wat onder punt # staat, moet de koper die voor het lopende jaar betalen.

De verkoper verklaart dat hij alle nodige documenten over de [heffing/belasting](#) aan de koper geeft, ten laatste bij de ondertekening van de notariële akte.

Opgelet: ondanks de regeling tussen koper en verkoper, zal de [\(Vlaamse\) belastingdienst](#)/de gemeente de verkoper contacteren als er niet correct betaald wordt.

## 36. [Stookolietank](#)

**OF 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.

**OF Er was een stookolietank aanwezig die is verwijderd.**

De verkoper verklaart dat er op/in het verkochte goed een stookolietank aanwezig was die is leeggemaakt en verwijderd.

**\*OF** De tank:

- bevond zich **boven** de grond;
- had een inhoud van minder dan 5000 kilogram (ongeveer 6000 liter).

Als de tank werd verwijderd na 1 oktober 2019, dan heeft de erkende technicus die de tank verwijderde, een certificaat opgemaakt. De verkoper geeft een kopie daarvan aan de koper.

**\*OF** De tank:

- bevond zich **onder** de grond (ingegraven);
- had een inhoud van minder dan 5000 kilogram (ongeveer 6000 liter).

Als de tank werd verwijderd na 1 maart 2009, dan heeft de erkende technicus die de tank verwijderde, een certificaat opgemaakt. De verkoper geeft een kopie daarvan aan de koper.

**OF** Er is een stookolietank aanwezig en in gebruik.

De verkoper verklaart dat er op/in het verkochte goed een stookolietank aanwezig is die nog gebruikt wordt.

**\*OF** De tank:

- bevindt zich onder de grond (ingegraven)/boven de grond;
- heeft een inhoud van minder dan 5000 kilogram (ongeveer 6000 liter);
- is uitgerust met een overvulbeveiliging.

**\*\*OF** De tank werd nog niet gekeurd.

Ten laatste bij de ondertekening van de notariële akte bezorgt de verkoper aan de koper een certificaat waaruit blijkt dat een groene dop werd aangebracht.

**\*\*OF** De verplichte controle vond plaats op #.

De verkoper geeft het [conformiteitsattest](#) aan de koper bij de ondertekening van de notariële akte.

Bij de controle werd een groene/oranje/rode dop aangebracht.

Wat betekent dat?

<b>Groene dop</b>	De installatie is in orde. Als de installatie ondergronds is, dan moet een nieuwe controle gebeuren ten laatste op # (datum controle + 5 jaar).
<b>Oranje dop</b>	De installatie voldoet niet aan de wettelijke regels. De tank moet hersteld worden en mag nog maximum 6 maanden gevuld worden. Een nieuwe controle moet gebeuren ten laatste op # (datum controle + zes maanden). Partijen komen overeen dat de koper/verkoper zorgt voor de herstelling en dat de koper/verkoper de kosten betaalt.
<b>Rode dop</b>	De installatie voldoet niet aan de wettelijke regels en mag niet meer gevuld worden. De tank moet ofwel hersteld worden ofwel worden verwijderd. Dat moet gemeld worden aan de Vlaamse Milieumaatschappij. Partijen komen overeen dat de koper/verkoper zorgt voor de herstelling/de verwijdering en de melding aan de Vlaamse Milieumaatschappij en dat de koper/verkoper de kosten betaalt.

**\*OF** De tank:

- bevindt zich **boven** de grond;
- heeft een inhoud van **meer dan 5000 kilogram** en een maximuminhoud van 20.000 liter;
- is door een erkende technicus uitgerust met een overvulbeveiliging;
- heeft een permanent lekdetectiesysteem;

- is in een inkuiping geplaatst.

De verkoper bezorgt aan de koper bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte:

- het certificaat van de installatie van de overvulbeveiliging;
- en een geldig [conformiteitsattest](#).

**\*OF** De tank:

- bevindt zich **onder** de grond (ingegraven);
- heeft een inhoud van **meer dan 5000 kilogram** en een maximuminhoud van 20.000 liter;
- is door een erkende technicus uitgerust met een overvulbeveiliging;
- heeft een permanent lekdetectiesysteem;  
Als het een nieuwe tank is, moet ze ook een kathodische bescherming hebben.
- is in een inkuiping geplaatst.

De verkoper bezorgt aan de koper bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte:

- het certificaat van de installatie van de overvulbeveiliging;
- het certificaat van de installatie van een permanent lekdetectiesysteem (en eventueel een kathodische bescherming);
- én een geldig [conformiteitsattest](#).

**OF** Er is een stookolietank aanwezig, maar niet in gebruik.

De verkoper verklaart dat er op/in het verkochte goed een stookolietank aanwezig is die niet meer gebruikt wordt.

**\*OF** De tank:

- bevindt zich **boven** de grond;
- werd leeggemaakt;
- werd ook gereinigd als ze na 1 oktober 2019 buiten gebruik werd gesteld;
- is opgevuld met een inert materiaal. Dat is een materiaal dat niet of nauwelijks reageert met andere chemische stoffen.

De koper kent de exacte locatie van de stookolietank en bevestigt dat hij een kopie van het attest van [buitengebruikstelling](#) heeft ontvangen.

**\*OF** De tank:

- bevindt zich **onder** de grond (ingegraven);
- werd leeggemaakt;
- werd ook gereinigd als ze na 1 oktober 2019 buiten gebruik werd gesteld;
- kon onmogelijk verwijderd worden;
- is opgevuld met een inert materiaal. Dat is een materiaal dat niet of nauwelijks reageert met andere chemische stoffen.

Dat blijkt uit het attest afgeleverd door # op #.

De koper kent de exacte locatie van de stookolietank en bevestigt dat hij een kopie van het attest heeft ontvangen.

(Attest verplicht vanaf 1 maart 2009)

**\*OF** De verkoper zal een attest van [buitengebruikstelling](#) bezorgen aan de koper ten laatste bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte.



### 37. Voorkooprecht – Voorkeurrecht – Recht van wederinkoop

**OF** De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed:

- geen wettelijk voorkooprecht;
- geen wettelijk voorkeurrecht;
- en geen recht van wederinkoop;

bestaat.

**OF** De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed #een wettelijk voorkooprecht/#een voorkeurrecht/#een recht van wederinkoop bestaat: #



#### Opschortende voorwaarde

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.

### 38. Bodem

**OF 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 met referentnummer #, omdat de grond wordt overgedragen in deze overeenkomst.

De inhoud van het attest is:

#

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.

**OF Op het verkochte goed werden of worden bodemvervuilende activiteiten uitgevoerd.**

De verkoper verklaart dat op de verkochte grond een 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 oriënterend [bodemonderzoek](#) (OBO) werd uitgevoerd door # op #. Dat was nodig omdat de grond wordt overgedragen in deze overeenkomst.

**\*OF** Er moet geen beschrijvend [bodemonderzoek](#) worden uitgevoerd. Dat blijkt uit het [bodemattest](#) dat door OVAM voor deze overeenkomst werd afgeleverd op #.

De inhoud van het attest is:

#

De verkoper bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft overhandigd aan de koper. De koper bevestigt dit.

**\*OF** Er moet een beschrijvend [bodemonderzoek](#) worden uitgevoerd voordat de grond kan worden overgedragen.

Het beschrijvend bodemonderzoek werd uitgevoerd door # en het verslag werd op # bezorgd aan OVAM.

De conclusie van het beschrijvend bodemonderzoek is:

- **OF** Er moet **geen** [bodemsaneringsproject](#) worden opgesteld. Dat blijkt uit het [bodemattest](#) dat door OVAM voor deze overeenkomst werd afgeleverd op #. De inhoud van het attest is:  
#  
De verkoper bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft overhandigd aan de koper. De koper bevestigt dit.

- **OF** De [saneringsnormen](#) zijn overschreden of de bodemverontreiniging is een **ernstige bedreiging**.

De verkoper heeft:

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

Dat blijkt uit de brief van OVAM van # en uit het [bodemattest](#) dat door OVAM voor deze overeenkomst werd afgeleverd op #.

De inhoud van het attest is:

#

De verkoper bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft overhandigd aan de koper. De koper bevestigt dit.

### Altijd vermelden

Het feit dat geen bodemsaneringswerken moeten worden uitgevoerd impliceert niet dat geen reiniging van grond moet worden uitgevoerd in het geval van [grondverzet](#).

De verkoper moet de koper niet vergoeden voor de kosten die die moet maken door [grondverzet](#) of door een andere verontreiniging, op voorwaarde dat de verkoper te goeder trouw is. Dat betekent dat hij geen informatie bewust achterhoudt voor de koper.

## 39. [Natuur](#) en [bos](#)

### 39.1 Het Bosdecreet

**OF Het verkochte goed is een [bos](#).**

De verkoper verklaart dat het goed een bos is en dat hij de koper geïnformeerd heeft over alle verplichtingen die daaraan verbonden zijn.

Hij heeft de nodige documenten aan de koper gegeven. De koper kan meer informatie krijgen bij het Agentschap Natuur en Bos.

**Optioneel:** Voor het verkochte goed bestaat er een [bosbeheerplan](#). Het plan werd goedgekeurd op # onder nummer #. Het is geldig tot #.

**OF 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](#).

**Facultatief deel:**

Het **bosdecreet** zegt wanneer een stuk grond een bos is.

Als een goed een bos is, dan gelden specifieke verplichtingen:

- Om bomen te kappen:
  - moet je een [kapmachtiging](#) hebben van het Agentschap Natuur en Bos;
  - én moet je een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen hebben;
  - én moet je bomen herplanten of een compensatie betalen.
- Als je andere werken wil uitvoeren, moet je ook een machtiging hebben van het Bosbeheer.

De koper neemt alle rechten en plichten verbonden aan het bos over van de verkoper.

### **39.2 Het Natuurdecreet**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed deel uitmaakt van een [Vlaams Ecologisch Netwerk \(VEN\)](#).

Het goed maakt ook deel uit van een [Grote Eenheid Natuur \(GEN\)](#).

De koper weet dat dat het gebruik van het goed beperkt.

### **39.3 Goedgekeurd [natuurbeheerplan](#)**

Er bestaat een natuurbeheerplan voor heel het verkochte goed/een deel van het verkochte goed.

Het plan werd goedgekeurd op # voor # jaar.

De koper weet dat het natuurbeheerplan volgende verplichtingen meebrengt:

- #
- #
- #

**#Als het verkochte goed een natuureservaat is:**

Omdat het verkochte goed erkend is als [natuureservaat](#), bestaat er een [publiekrechtelijke erfdiensbaarheid](#). Dat betekent dat het voor een stuk ten dienste staat van het grote publiek. Het is een erfdiensbaarheid van duurzaam gebruik en langdurig beheer van het goed als natuureservaat.



De publiekrechtelijke erfdienstbaarheid op het natuurreservaat komt voort uit de wet: artikel 16quaterdecies, §2 van het Natuurdecreet zegt: ‘De erkenning als natuurreservaat vestigt een erfdienstbaarheid tot algemeen nut op het terrein, meer bepaald een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van duurzaam gebruik en langdurig beheer van het terrein als natuurreservaat”.

De koper en de verkoper kunnen het [natuurbeheerplan](#) inkijken bij de gemeente.

De verkoper moet het Agentschap Natuur en Bos op de hoogte brengen van de verkoop ten laatste 30 dagen na de verkoop.

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

**OF** 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.

**OF** Voor het verkochte goed bestaat er **een vordering of veroordeling** om het goed te laten herstellen omdat het niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of woonkwaliteitsnormen. Het gaat om de volgende vordering of veroordeling: #

Als er een vordering of veroordeling is: vraag aan uw notaris om een aangepaste clausule toe te voegen rond de mogelijke gevolgen.



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

## 41. Asbestinventarisatetest

### 41.1. Niet vereist

**OF** De verkoper verklaart dat zich op het goed niet meer dan 20m<sup>2</sup> aan toegankelijke constructies met bouwjaar van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen, bevinden.

De opmaak en overdracht van een asbestinventaris en asbestinventarisatetest is daarom niet vereist.

**OF** De verkoper verklaart dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is.

\*Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger/... .

De opmaak en overdracht van een asbestinventarisatetest is daarom niet vereist.

### 41.2. Aanwezig

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 asbestinventarisatetest te beschikken met unieke code UC: \*\*\*, opgemaakt op \*\*\*.

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 asbestinventarisatetest 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 asbestinventarisatetest 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 asbestinventarisatetest.

## **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**

**OF De registratiebelasting is van toepassing.**

De partijen verklaren dat de verkoop volledig onder de registratiebelasting valt.

**OF De BTW-regels zijn van toepassing.**

De partijen verklaren dat de verkoop valt onder de BTW-regels, als de wettelijke voorwaarden vervuld zijn. Er moet BTW betaald worden op de [constructiewaarde](#) en op de [grondwaarde](#).

**OF Zowel de registratiebelasting als de BTW-regels zijn van toepassing.**

De partijen verklaren dat de verkoop deels onder de registratiebelasting valt en deel onder de BTW-regelgeving:

- op de [constructiewaarde](#) moet BTW betaald worden;
- op de [grondwaarde](#) moet registratiebelasting betaald worden.

---

## Verzekering voor accidenteel overlijden van de koper

---

### 44. Overlijden van de koper

**OF De overeenkomst wordt ondertekend op het notaris kantoor**

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;
- 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(st);
- 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](mailto:info@anvzn.com)).

**OF De overeenkomst wordt ondertekend op het vastgoedkantoor**

De koper en verkoper bevestigen dat de vastgoedmakelaar hen geïnformeerd heeft over de ongevallenverzekering die **CIB Vlaanderen** afsloot. Het gaat om de vastgoedmakelaar die de verkoopovereenkomst heeft opgesteld en erin vermeld staat.

De belangrijkste kenmerken van de verzekering zijn:

- De verzekering is **gratis** voor de koper.
- Het verzekerd risico is het **overlijden door een ongeval**.
- De verzekerde personen zijn de **kopers** die **natuurlijke personen** zijn (geen rechtspersonen).
- Het verzekerd kapitaal is het **saldo van het aandeel van de overleden koper(s)** in de verkoopprijs (dat is de verkoopprijs min het voorschot en/of de [waarborg](#) die moet betaald worden). De verzekering dekt maximum 90% van de verkoopprijs, plus de kosten, rechten en erelonen van de verkoop.
- Er geldt een **absolute beperking** van **250.000 euro**. Het maakt geen verschil hoeveel verkoopovereenkomsten of hoeveel kopers er zijn.
- De dekking van de verzekering geldt vanaf het ondertekenen van de verkoopovereenkomst tot aan het ondertekenen van de notariële verkoopakte. Die periode duurt **maximum 123 dagen** nadat deze verkoopovereenkomst ondertekend werd of nadat de [opschortende voorwaarden](#) vervuld zijn.  
Als de koper overlijdt binnen die 123 dagen, dan moet de notariële verkoopakte binnen de **4 maanden na het overlijden** ondertekend worden door de erfgenamen. Die termijn wordt 6 maanden als er onder de erfgenamen minderjarige kinderen zijn.
- De verzekering geldt enkel als de volgende 5 voorwaarden vervuld zijn:
  1. De verkoopovereenkomst moet opgesteld zijn met **hoofding van de vastgoedmakelaar** of met zijn **stempel** erop.
  2. De verkoopovereenkomst moet door de verkoper en koper **gedateerd en ondertekend** zijn.
  3. In de verkoopovereenkomst moet de **verplichting** staan om een **voorschot en/of waarborg van minstens 2.500 euro** te betalen. De koper moet dat bedrag betalen binnen de 10 werkdagen na het ondertekenen van de verkoopovereenkomst.
  4. In de verkoopovereenkomst moet het **uniek toegekende toetredingsnummer (ticket)** staan dat de vastgoedmakelaar heeft gekregen.
  5. Als beroep wordt gedaan op de verzekering, dan moeten de **originele documenten** worden voorgelegd aan de verzekeraar.

---

## 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. Een bijkomend exemplaar is voor de notaris van de verkoper, het andere voor de notaris van de koper.

Handtekening verkoper(s)

Handtekening koper(s)



KLADWAKSIE