

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.
- ! **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.

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

33. Rooilijn – Onteigening _____	25
34. Onroerend erfgoed _____	26
35. Ongeschiktheid – Onbewoonbaarheid – Leegstand – Verwaarlozing _____	27
36. Stookolietank _____	29
37. Voorkooprecht – Voorkeurrecht – Recht van wederinkoop _____	31
38. Bodem _____	31
39. Natuur en bos _____	33
40. Herstelvordering op basis van de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen _	34
41. Premies _____	34
<i>Belastingen op deze verkoop</i> _____	35
42. Registratiebelasting en BTW _____	35
<i>Verzekering voor accidenteel overlijden van de koper</i> _____	35
43. Overlijden van de koper _____	35
<i>Handtekeningen</i> _____	37



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

Essentiële elementen van de verkoop

1. Koper en verkoper

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

De koper(s) is/zijn **#(naam, voornamen, adres, 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 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 heeft **#** EUR betaald 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 dossierkosten;
- de erelonen;
- btw op de kosten en erelonen.

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

#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;
 - 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, schrappen van een hypotheek op het goed, informatie van de syndicus, opmaken van het postinterventiedossier, kopieën van akten, landmeterskosten, kosten van zijn volmacht, ...

#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. 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 #.

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. 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 [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.

Algemene 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. Onverdeeldheid tussen de kopers (indien van toepassing)

De kopers komen overeen dat ze op elk ogenblik de gerechtelijke verdeling van het goed kunnen vragen, als ze het niet meer eens geraken (uit onverdeeldheid treden).

10. 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.

11. De hypothecaire toestand

De verkoper verzekert de koper dat die het goed koopt zonder een schuld, pand of hypothec.

De verkoper is verplicht om het goed over te dragen vrij van:

- alle schulden;
- voorrechten;
- lasten;
- hypothecaire inschrijvingen;
- 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

Partijen sluiten de verkoop onder de opschortende voorwaarde dat de verkoper alle akkoorden krijgt die nodig zijn om het goed hypotheekvrij te kunnen verkopen. De akkoorden moeten er zijn ten laatste bij de ondertekening van de notariële verkoopakte.

Enkel de koper kan de opschortende voorwaarde invoeren, omdat die in zijn belang is opgesteld.

12. Eigendomsoverdracht

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

13. Gebruik van het verkochte goed

OF Het goed wordt op dit moment niet gebruikt.

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.

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

OF De verkoper gebruikt het goed zelf, ten laatste tot op de dag van de notariële akte.

Het goed zal bij de ondertekening van de notariële verkoopakte vrij van gebruik zijn.

De verkoper verbindt er zich toe om ten laatste tegen dan:

- 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.

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

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.

Verbintenissen 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.

14. 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.

15. Opname meterstanden

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

16. 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** moet de koper aan de verkoper niets betalen.

17. 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.

17.1. 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 1, 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. 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.

17.2. [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.

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.

18. [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.

19. 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. De oppervlakte die uit de kadastrale gegevens blijkt, wordt enkel als informatie gegeven.

20. Statuten van mede-eigendom en algemene vergaderingen van mede-eigenaars (indien van toepassing)

20.1. De [basisakte](#) 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 huishoudelijk reglement.

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 achterstallende 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 kapitaalinzet voor het reservekapitaal. Het gaat om de kapitaalinzet 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).

De koper moet de statuten, het huishoudelijk reglement 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;
- de gegevens van de syndicus zijn: #.

20.2. 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.

20.3. 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.
- Alle beslissingen die door de algemene vergadering van mede-eigenaars zijn genomen tussen de ondertekening van deze overeenkomst en de notariële verkoopakte verbinden maar **de koper** als de verkoper de uitnodiging voor de algemene vergadering binnen een redelijke termijn aan de koper heeft bezorgd. Als de verkoper die informatie niet heeft bezorgd, dan betaalt hij de buitengewone lasten die uit die beslissingen voortkomen.
De verkoper geeft de koper hierbij volmacht om elke algemene vergadering van mede-eigenaars bij te wonen die plaatsvindt tussen de ondertekening van deze overeenkomst en de notariële verkoopakte.

#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.

De verkoper geeft de koper hierbij volmacht om elke algemene vergadering van mede-eigenaars bij te wonen die plaatsvindt tussen de ondertekening van deze overeenkomst en de notariële verkoopakte.



Die verdeling van gewone en buitengewone gemeenschappelijke lasten is bepaald in [artikel 3.94, § 2 van het Burgerlijk Wetboek](#).

20.4. 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.

20.5. 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 bewijst dat er geen achterstallen zijn.

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 bewijst dat er geen achterstallen zijn.

21. 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.

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

De zonnepanelen en [groenestroomcertificaten](#) worden overgedragen.

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

23. Sancties als de verbintenissen niet worden nageleefd

23.1. Gedwongen uitvoering of nietigheid

Als koper of verkoper de verbintenissen in deze overeenkomst niet naleeft, dan kan de andere hem een [ingebrekestelling](#) sturen.

Als de persoon die de ingebrekestelling ontving, de verbintenis niet binnen de 15 dagen uitvoert, dan kan de andere:

- aan de rechter vragen om de **gedwongen uitvoering** van de verbintenissen te bevelen. Met de beslissing van de rechter kan hij bijvoorbeeld naar een gerechtsdeurwaarder gaan.
- de verkoop als **nietig** beschouwen, zonder tussenkomst van de rechter. De persoon die de verbintenissen uit deze overeenkomst niet uitvoerde, moet in deze situatie:
 - aan de andere # 10% van de verkoopprijs betalen als vaste schadevergoeding en
 - de eventuele fiscale gevolgen dragen.

Opgelet: tenzij er een minnelijke ontbinding werd geregistreerd, heeft de nietigheid van de verkoop ook gevolgen voor de belastingen. De partijen worden geïnformeerd dat een minnelijke ontbinding (aan het vast recht van 10 euro) ervoor zorgt dat eventuele fiscale gevolgen vermeden worden.

23.2. 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.

24. [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.

25. **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](#).

26. **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.

27. 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.

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.

28. 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.

***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](#). 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 indienststelling.

29. 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 Energieagentschap.

De EPB-aangifte moet ingediend zijn bij het Vlaams Energieagentschap 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 een berekend energieverbruik van **# kWh/m²**.

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.

Het EPC:

- **verplicht de koper niet** om de suggesties uit te voeren die erin staan. De koper is niet verplicht om de energiezuinigheid van de verkochte woning te verbeteren.
- **verplicht de verkoper niet** om aanpassingswerken te betalen of om de prijs van de woning te verminderen.

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 Energieagentschap (VEA) 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.

Het EPC:

- **verplicht de koper niet** om de suggesties uit te voeren die erin staan.
De koper is niet verplicht om de energiezuinigheid van de verkochte woning te verbeteren.
- **verplicht de verkoper niet** om aanpassingswerken te betalen of om de prijs van de woning te verminderen.

OF Er is een [energieprestatiecertificaat \(EPC\)](#) voor kleine niet-residentiële gebouwen opgesteld.

#Als het om een apart gebouw gaat:

De verkoper verklaart dat:

- het verkochte goed geen residentiële of industriële bestemming heeft;
- de bruikbare oppervlakte van het verkochte goed minstens 50 m² en maximum 500 m² is.

#Als het om een onderdeel van een groter geheel met een gekende oppervlakte gaat:

De verkoper verklaart dat:

- het verkochte goed geen residentiële of industriële bestemming heeft;
- de bruikbare oppervlakte van het verkochte goed maximum 500 m² is;

- de bruikbare oppervlakte van het geheel van niet-residentiële gebouweenheden waar het verkochte goed deel van uitmaakt, maximum 1000 m² is.

#Als het om een onderdeel van een groter geheel met een onbekende oppervlakte gaat:

De verkoper verklaart dat:

- het verkochte goed geen residentiële of industriële bestemming heeft;
- de bruikbare oppervlakte van het verkochte goed maximum 500 m² is;
- het niet bekend is of de bruikbare oppervlakte van het geheel van niet-residentiële gebouweenheden waar het verkochte goed deel van uitmaakt, groter is dan 1000 m² of niet.

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

De verkoper heeft een EPC van het verkochte goed met een berekend energieverbruik van **# kWh/m²**.

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.

Het EPC:

- **verplicht de koper niet** om de suggesties uit te voeren die erin staan.
De koper is niet verplicht om de energiezuinigheid van het verkochte goed te verbeteren.
- **verplicht de verkoper niet** om aanpassingswerken te betalen of om de prijs van het verkochte goed te verminderen.

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.

#Als het om een apart gebouw gaat:

De verkoper verklaart dat:

- het verkochte goed geen residentiële of industriële bestemming heeft;

- de bruikbare oppervlakte van het verkochte goed minstens 50 m² en maximum 500 m² is.

#Als het om een onderdeel van een groter geheel met een gekende oppervlakte gaat:

De verkoper verklaart dat:

- het verkochte goed geen residentiële of industriële bestemming heeft;
- de bruikbare oppervlakte van het verkochte goed maximum 500 m² is;
- de bruikbare oppervlakte van het geheel van niet-residentiële gebouweenheden waar het verkochte goed deel van uitmaakt, maximum 1000 m² is.

#Als het om een onderdeel van een groter geheel met een onbekende oppervlakte gaat:

De verkoper verklaart dat:

- het verkochte goed geen residentiële of industriële bestemming heeft;
- de bruikbare oppervlakte van het verkochte goed maximum 500 m² is;
- het niet bekend is of de bruikbare oppervlakte van het geheel van niet-residentiële gebouweenheden waar het verkochte goed deel van uitmaakt, groter is dan 1000 m² of niet.

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 Energieagentschap (VEA) 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.

Het EPC:

- **verplicht de koper niet** om de suggesties uit te voeren die erin staan.
De koper is niet verplicht om de energiezuinigheid van het verkochte goed te verbeteren.
- **verplicht de verkoper niet** om aanpassingswerken te betalen of om de prijs van het verkochte goed te verminderen.

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.

Dit EPC moet verplicht aanwezig zijn in het appartementsgebouw vanaf 1 januari 2022.

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.

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 bestemming 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.

- ***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 clause 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 voorkooprecht voor de verwezenlijking van een voorkeursbesluit 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 voorkeursbesluit of een projectbesluit voor [complexe projecten](#) opgesteld over het verkochte goed.
- ***OF** Er werd een voorkeursbesluit 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.

OF De gemeente heeft geen [goedgekeurd plannen- en vergunningenregister](#).

De stedenbouwkundige informatie die onder dit punt is opgenomen, is gebaseerd op een inlichtingenbrief die door de gemeente # is afgegeven op #(datum). Een afschrift van de inlichtingenbrief wordt bij deze overeenkomst gevoegd.

Overeenkomstig de benaming in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen:

- ***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: #
- De meest recente [stedenbouwkundige bestemming](#) van het verkochte goed is: #
- ***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 dergelijke 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).

#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.

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. 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.

31. Eenvoudige splitsing (indien van toepassing)

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



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.

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. Hij moet dat doen binnen de 14 dagen na het bezorgen van het opmetingsplan/kadasterplan.

32. Overstromingsgebied

Het verkochte goed ligt volledig of gedeeltelijk in:

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

Het verkochte goed ligt **niet** in:

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

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 houtige beplantingen met erfgoedwaarde;
- de inventaris van historische tuinen en parken.



De regels rond onroerend erfgoed staan in het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed gewijzigd bij decreet van 13 juli 2018.

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 houtige beplantingen met erfgoedwaarde;
- de inventaris van historische tuinen en parken.

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

Meer informatie: <https://inventaris.onroenderfgoed.be>

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 gewijzigd bij decreet van 13 juli 2018.

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://inventaris.onroenderfgoed.be>



De gevolgen staan in hoofdstuk 6 van het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed gewijzigd bij decreet van 13 juli 2018.

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?

Groene dop	De installatie is in orde. Als de installatie ondergronds is, dan moet een nieuwe controle gebeuren ten laatste op # (datum controle + 5 jaar).
Oranje dop	De installatie voldoet niet aan de wettelijke regels.

	<p>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).</p> <p>Partijen komen overeen dat de koper/verkoper zorgt voor de herstelling en dat de koper/verkoper de kosten betaalt.</p>
Rode dop	<p>De installatie voldoet niet aan de wettelijke regels en mag niet meer gevuld worden.</p> <p>De tank moet ofwel hersteld worden ofwel worden verwijderd. Dat moet gemeld worden aan de Vlaamse Milieumaatschappij.</p> <p>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.</p>

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

bestaat.

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



[Opschortende voorwaarde](#)

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

De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed geen andere 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 activiteiten werden of worden uitgevoerd die een risico inhouden voor bodemverontreiniging.



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

De verkoper verklaart dat er een [bodemattest](#) werd afgeleverd door OVAM 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.

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

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



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

De verkoper verklaart dat er een oriënterend [bodemonderzoek](#) (OBO) werd uitgevoerd door # 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

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 bosreferentiaal 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.
- Als het bos groter is dan 5 hectare, dan moet er een beheerplan worden opgemaakt.

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 natuurreservaat is:

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



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 clause toe te voegen rond de mogelijke gevolgen.



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

41. 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/subsidi databank>

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

42. 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

43. Overlijden van de koper

OF De overeenkomst wordt ondertekend op het notariskantoor

Er is een verzekering afgesloten voor het accidenteel overlijden van de koper bij de **Verzekeringen van het Notariaat CV**.

De notaris informeert de koper over de voorwaarden ervan. De belangrijkste kenmerken zijn:

- De verzekering is **gratis** voor de koper;
- Het verzekerd risico is het accidenteel overlijden van de **koper**;
- De verzekerde personen zijn de kopers die **natuurlijke personen** zijn (geen rechtspersonen);
- Het verzekerd kapitaal is de **verkoopprijs**, plus de kosten, rechten en erelonen, min de bedragen die al betaald zijn voor het overlijden.
Extra rechten en boetes die moeten betaald worden aan de [belastingdienst](#) omdat de verkoopwaarde te laag werd geschat, worden niet terugbetaald.
- Er geldt een **algemene beperking van 250.000 euro** per overlijden. Het maakt geen verschil hoeveel overeenkomsten de kopers ondertekend hebben.
- De dekking van de verzekering geldt tijdens de periode tussen de ondertekening van deze overeenkomst en de ondertekening van de notariële verkoopakte. Die periode is **maximum 4 maanden** nadat deze overeenkomst ondertekend werd of nadat de [opschortende voorwaarden](#) vervuld zijn.

Als de koper overlijdt binnen die 4 maanden, dan moet de notariële verkoopakte binnen de 4 maanden na het overlijden ondertekend worden door de erfgenamen.

- De verzekering geldt enkel voor koopovereenkomsten die op het notariskantoor werden ondertekend en waarvoor een [waarborg](#) is betaald. Het moet een waarborg zijn van minstens 5% van de verkoopprijs en waarvoor het notariskantoor een kwijting heeft gegeven.

Opgelet: de verzekering geldt niet:

- Als de koper geen natuurlijk persoon is, maar een [vennootschap in oprichting](#) waarvoor een natuurlijk persoon zich sterk maakt;
- Als de kopers meerdere personen in verschillende verhoudingen zijn en de verhoudingen niet werden vastgesteld.

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 **originale 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)



Bijlage: Verlaagd tarief van 6 % registratiebelasting (Vlaams Gewest)

Zijn jullie natuurlijke personen?

JA

Neen: geen verlaagd tarief

Kopen jullie het volledige goed in volle eigendom?

JA

Neen: geen verlaagd tarief

Is het goed dat jullie kopen een woning waar jullie zelf in gaan wonen?

JA

Neen: geen verlaagd tarief

Zijn jullie al de volledige en volle eigenaar van een andere woning of bouwgrond*?

NEEN

Ja: geen verlaagd tarief

Zijn jullie van plan om de gekochte woning als jullie hoofdverblijfplaats te gebruiken** binnen de 3 jaar na de registratie van de notariële verkoopakte?



JA: Jullie hebben recht op het verlaagd tarief van 6 %.

Neen: geen verlaagd tarief

* Als jullie de woning of de bouwgrond verkopen binnen het jaar na de ondertekening van de notariële verkoopakte, dan kunnen jullie nog recht hebben op het gunsttarief. → Contacteer jullie notaris.

** Door inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister binnen de 3 jaar.

Raadpleeg een notaris voor meer informatie over de andere verminderingen die kunnen gelden.

Opgesteld te op
Handtekening(en)