



Dit contract is opgesteld door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw. Deze tekst is eigendom van het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

De partijen worden uitdrukkelijk verzocht het ingevulde contract zorgvuldig te lezen alvorens het te ondertekenen. CIB Vlaanderen vzw, het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw wijzen elke aansprakelijkheid af in verband met het gebruik van dit contract door de partijen. Dit contract is bestemd voor het persoonlijk gebruik van de contracterende partijen en hun vastgoedmakelaar en is niet bestemd voor verspreiding aan derden.

*Uitgave **1 januari 2026** die alle vorige vervangt.*

Bemiddelend vastgoedmakelaar:

Jens Beké, BIV-nummer 516 999

Kantoor en adres:

Ifac Service bv, Brusselsesteenweg 15, 3080 Tervuren

Waarborgorganisme derdengelden:

KBC, Rekeningnummer 734-0124042-85

IBAN BE89 7340 1240 4285 BIC KRED BE BB

Beroepsaansprakelijkheidsverzekering en financiële borgstelling: NV AXA Belgium
(polisnr. 730.390.160)



ONDERHANDSE VERKOOPOVEREENKOMST INDUSTRIEEL GEBOUW/NIET-RESIDENTIEEL GEBOUW

Tussen de partijen:

Dhr./Mevr.

Naam: Voornaam:

wonende te:

geboren te: op:

burgerlijke staat:

Hierna genoemd: “de verkoper(s)”

En

[indien natuurlijk persoon:]

Dhr./Mevr.

Naam: Voornaam:

wonende te:

geboren te: op:

burgerlijke staat:

[indien vennootschap:]

Onderneming: met ondernemingsnummer:

met zetel te:

Hier vertegenwoordigd door:

Dhr./Mevr.

Naam: Voornaam:

wonende te:

in hoedanigheid van:

De verkoper verkoopt hierbij aan de koper, die aanvaardt ☐ voor zichzelf / ☐ voor een vennootschap in oprichting onder de vermoedelijke naam / ☐ met de mogelijkheid om command te benoemen / ☐ onder toepassing van het beding van aanwas vermeld in de overeenkomst / ☐ in navolgende verhouding:

Contactgegevens: e-mail: Telefoonnummer:

Hierna genoemd: “de koper(s)”

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

Wordt het volgende overeengekomen:

VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De verkoper verkoopt aan de koper die aanvaardt het volgende goed:

Achterin gelegen loods, Dorpsstraat 27, 3020 Winksele (Herent)

Beschrijving volgens eigendomstitel van de verkoper:

Gemeente Herent -Deelgemeente Winksele In een appartementsgebouw, genaamd "residentie De Ploeg" in oprichting, gelegen aan de Dorpsstraat 27a, volgens titel en thans gekend ten kadaster wijk C, nummer 145/N, 144/Z, 145/M en 144/Y, met een oppervlakte van achttien are zeventig centiare (18a70ca)

De Loods genummerd L.O. met de ervoor gelegen parkeerzones, gelegen achteraan, en omvattend:

In privatieve en uitsluitende eigendom: de loods zelf met ervoor gelegen parkeerzone, gelegen over de ganse breedte van het perceel en over een diepte van elf meter voor de gevel van de loods.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zestien/ tienduizendsten (16/ 10.000) in de gemene delen van het gebouw en de grond.

Beschrijving volgens recente kadastrale legger:

De Algemene Delen:

Kadastrale / Patrimoniale Perceelsinformatie

Kadastrale afdeling: 24127 HERENT 4 AFD/WINKSELE/ (Dorpsstraat 27)
Status: Gekadastreerd
Jaar einde opbouw: 1997

Sectie en perceelnr	Partitie	Aard detail(s)	Ligging	Belastbare oppervlakte	P/W	Klassering KI/Ha	Code KI	KI	Einde vrijstelling
C144/00A2	P0000	ALG.GEM.DELEN GEB *BOP BASISAKTE NOTARIS LUC TALLOEN DD. 0	Dorpsstraat 27	18a 70ca					
C144/00A2	P0000	ALG.GEM.DELEN GEB *BOP BASISAKTE NOTARIS LUC TALLOEN DD. 0	Dorpsstraat 27	0ca					

De Loods:

Kadastrale afdeling: 24127 HERENT 4 AFD/WINKSELE/ (Dorpsstraat 27 A)
Status: Gekadastreerd
Jaar einde opbouw: 1997

Sectie en perceelnr	Partitie	Aard detail(s)	Ligging	Belastbare oppervlakte	P/W	Klassering KI/Ha	Code KI	KI	Einde vrijstelling
C144/00A2	P0013	PRIVATIEF DEEL# B.GV/L.O <i>Bergplaats, gelijkvloerse verdieping, links, nr. 0</i>	Dorpsstraat 27 A	0ca			2F	753€	

Di alles zoals beschreven in de basisakte verleden voor notaris Luc Talloen op 8/03/1996. De koper erkent een kopie van de basisakte te hebben ontvangen en de inhoud ervan te kennen. Hij zal gesteld worden in alle rechten en plichten hieromtrent.

ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. HYPOTHECAIRE TOESTAND

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 invoeren, omdat die in zijn belang is opgesteld.

De verkoper verklaart dat er geen procedure hangende is aangaande faillissement of collectieve schuldenregeling of een gerechtelijke reorganisatie van bedrijven, noch dat er enig beslag is op voorschreven eigendom. Als gevolg van de mogelijkheid om de uitvoering van werken te waarborgen door middel van een pand of van een eigendomsvoorbehoud, verklaart de verkoper dat alle door hem als bouwheer uitgevoerde werken (onroerend door incorporatie of door bestemming) in het verkochte goed betaald werden, en dat er bovendien geen enkele schuld ten overstaan van een bouwonderneming of een vakman open staat, die in het pandregister zou kunnen vermeld worden.

ARTIKEL 2. STAAT

Het goed wordt verkocht:

- in de huidige staat en zonder waarborg van maat of oppervlakte ; elk verschil in meer of min, zelfs indien het meer dan 1/20 bedraagt, zal ten bate of ten schade komen van de koper, zonder wijziging van de prijs;
- met alle zichtbare en verborgen gebreken, zowel van de constructies, de grond, als de ondergrond; de koper bevestigt het verkochte goed te hebben bezocht, de staat ervan voldoende te kennen en er geen nadere beschrijving van te verlangen. De verkoper is niet gehouden tot vrijwaring voor de verborgen gebreken van het goed, tenzij ingeval van bedrog of kennis van het verborgen gebrek door de verkoper. De verkoper verklaart dat hij geen verborgen gebreken van het goed kent.

Voor zover de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect nog niet verstreken is bij het verlijden van de akte, gaan de rechten ter zake over op de koper; De verkoper verbindt zich ertoe het verzekeringsattest van de tienjarige aansprakelijkheid aan de koper te geven bij de ondertekening van de notariële verkoopakte indien hij werken heeft laten uitvoeren waarvoor een vergunning nodig is die is afgeleverd na 1 juli 2018.

- zonder waarborg van juistheid van de kadastrale aanduidingen, die louter ten informatieve titel gegeven worden. Enige onnauwkeurigheid of onjuistheid kan geen verhaal doen ontstaan.
- De koper zal geplaatst worden in alle rechten en plichten van het PV (d.d. 16/04/2025 dat werd voorgezeten door burgemeester Luk Draye bijgestaan door intergemeentelijke toezichthouder Laurien Maes, diensthoofd leefmilieu en duurzaamheid Amelie Bastiaens en de schepen van leefmilieu en duurzaamheid Katelijne Suetens. De verkoper verklaart dat hij bepaalde werken al heeft uitgevoerd (weghalen van de auto, het definitief buiten gebruik stellen van de bovengrondse houder door en erkend deskundige zal gebeuren tegen de akte) en dat de koper nog volgende werken moet uitvoeren op zijn kosten (alle afvalstoffen, materialen en installaties die niet meer gebruikt worden af te voeren conform de bepalingen van het Materialendecreet, Vlare II en de geldende gemeentelijk reglementering. Alle attesten inzake afvoer te bezorgen aan handhaving@interleuven.be, de koper dient de asbesthoudende dakbedekking van de loodsen te (laten) verwijderen conform de milieuwetgeving en de afvoerattesten hiervan te bezorgen aan handhaving@interleuven.be. De asbesthoudende dak bekleding moet verwijderd zijn (of men dient minstens over een ondertekende overeenkomst met aannemer te beschikken met een uitvoeringsdatum)

ARTIKEL 3. LASTEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN GEMEENSCHAPPEN

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en niet-zichtbare erfdienstbaarheden en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en zelf er ook geen te hebben gevestigd behoudens hetgeen eventueel vermeld in de basisakte van het gebouw. De koper erkent een kopie te hebben ontvangen van de basisakte en de inhoud ervan te kennen.

ARTIKEL 4. OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT

- 4.1 De verkoper verklaart dat hij de effectieve eigenaar is van voorschreven onroerend goed en dat hij de vereiste bevoegdheid heeft om erover te beschikken en dat er geen overdrachtsbeperkingen gelden in zijn hoofde.
- 4.2 De verkoop is gesloten door het ondertekenen van onderhavige overeenkomst, onder voorbehoud van eventueel hierna vermelde opschortende voorwaarde(n). De koper bekomt het eigendomsrecht bij het verlijden van de notariële akte. Hij zal er op hetzelfde ogenblik het genot en het vrij gebruik van verkrijgen, behoudens hierna anders vermeld (zie artikel 6).
- 4.3 De verkoop omvat niet de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters.

ARTIKEL 5. VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT – RECHT VAN WEDERINKOOP

De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed geen voorkooprecht, geen voorkeurrecht en geen recht van wederinkoop bestaat.

ARTIKEL 6. GENOT

- 6.1 De verkoper verklaart dat het verkochte goed voor een deel verhuurd is. De koper bevestigt een kopie te hebben ontvangen van de huurovereenkomst en op de hoogte te zijn van de verhuurmodaliteiten zoals bedongen in de huurovereenkomst.
De huurovereenkomst met huurder volleybalvereniging VELVOC vzw, stamnummer VB1969, ondernemingsnummer BE 0435.566.424, met administratieve zetel Tulpenlaan 36 te 3020 Veltem-Beisem is van start gegaan op 25/06/2008 aan een huurprijs van 20 euro per maand en werd opgezegd door de eigenaar op 08/01/2026. Het goed zal dus volledig vrij beschikbaar zijn op 1/07/2026. De koper erkent een kopie van de opzegbrief te hebben ontvangen.
- 6.2 Op het goed bevinden zich geen publiciteitspanelen.
- 6.3 De verkoper verklaart dat hem geen onteigeningsbesluit werd betekend.
- 6.4 De verkoper verklaart dat er geen hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het onroerend goed voorhanden zijn, behoudens hetgeen vermeld in het voormelde PV.

ARTIKEL 7. BRANDVERZEKERING

De verkoper verklaart dat het verkochte goed door hem voldoende verzekerd is tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende gevaren. Hij verbindt er zich toe deze verzekering aan te houden tot en met de dag van het verlijden van de akte. Indien de verkoper het verkochte goed na het verlijden van de akte nog verder zou blijven bewonen, zal hij zijn aansprakelijkheid als bewoner voor brand en aanverwante gevaren verzekeren bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij en hiervan het bewijs op eerste verzoek voorleggen aan de koper.

ARTIKEL 8. FISCALE BEPALINGEN

- 8.1 De onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen in verband met het verkochte onroerend goed, zullen door de koper gedragen worden te rekenen vanaf het verlijden van de notariële akte:

8.2 Verhaalbelastingen¹

De verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn

- 8.3 Bepalingen aangaande leegstand, verwaarlozing, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

Het verkochte goed is niet opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen als bepaald in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen.

De respectievelijke heffingen voor het lopende jaar worden ten laste genomen door de verkoper.

¹ Verhaalbelasting is een gemeentelijke belasting die wordt opgelegd omdat er door de gemeente bepaalde kosten worden gemaakt om werken uit te voeren.

ARTIKEL 9. WETTELIJKE BEPALINGEN

9.1 Het bodemdecreet van 27 oktober 2006

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 op 16/12/2025 met referentenummer 20250974912 omdat de grond wordt overgedragen in deze overeenkomst.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende

no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

De koper bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft gekregen en dat hij de inhoud kent. Een blanco bodemattest garandeert niet dat er geen verontreiniging aanwezig is.

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.

9.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de te bekomen wettelijke stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart de koper op de hoogte te zijn van de mogelijkheid en het nut om, persoonlijk, voorafgaandelijk aan vandaag, alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, edm) in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

9.2.1 *Herstelvordering*

Voor het verkochte goed bestaat er geen vordering of veroordeling om het in overeenstemming te brengen met de normen inzake veiligheid, gezondheid of bewoonbaarheid

9.2.2 Plannen-en vergunningenregister

Gemeenten met goedgekeurd plannen-en vergunningenregister

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

1. Voor het verkochte goed is er een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd;

Vergunningen

Het lokaal bestuur voegt hier inlichtingen toe voor zover gekend in hun gemeentelijk vergunningenregister, inclusief lopende vergunningen.

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: het plaatsen van een tuinhuis
Referentie: 24038_2000_0200047
Gemeentelijk dossiernummer: 2000/47
Beslissing eerste aanleg: Vergund

VIP-00687633

Pagina 9 van 16

24127C0144/00A002

Datum beslissing: 08/05/2000
Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen
Verval:
Status: Niet onderzocht

Externe documentatie:
Bron: Lokaal bestuur (bevroegd 16/12/2025)

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Bouwen van een appartementsgebouw na het slopen van de bestaande gebouwen.
Referentie: 24038_1994_0200172
Gemeentelijk dossiernummer: 172/1994
Beslissing eerste aanleg: Geweigerd
Datum beslissing: 16/01/1995
Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen
Verval:
Status: Niet onderzocht

Externe documentatie:
Bron: Lokaal bestuur (bevroegd 16/12/2025)

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Slopen van bestaand gebouw en het bouwen van een appartementsgebouw (12)
Referentie: 24038_1995_0200005
Gemeentelijk dossiernummer: 5/1995
Beslissing eerste aanleg: Vergund
Datum beslissing: 02/05/1995
Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen
Voorwaarden: - De grootschalige gevelarchitectuur dient aangepast te worden naar volumegeleding, logische ritmering en logische gevelopbouw door het gebruik van verschillende gevelmaterialen. \\- De raamopeningen in de voorgevel op straatniveau niet tot op de grond te
Verval:
Status: Niet onderzocht

Externe documentatie:

2. Volgens het plannen register is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed: woongebieden

Gewestplan

Referentie:	GWP_02000_222_00023_00001
Beschrijving:	origineel gewestplan Leuven
Bestemmingen:	woongebieden
Planfase:	
Status:	Besluit tot goedkeuring
Datum:	07/04/1977
Externe documentatie:	• https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.GWP_02000_222_00023_00001.BG.1.Dossierstuk.5#page=1 • https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/GWP_02000_00023_00001

3. Voor het verkochte goed: is er een herstelmaatregel opgelegd als sanctie op stedenbouwkundige regels en er is een procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel

Gerelateerde wetgeving: Na omgevingsvergunningendecreet

Misdrijven:

Processen verbaal:

Datum:	16/04/2025
Nummer:	HH21.524-PV01
Inhoud:	inbreuk op de milieuwetgeving

Bestuurlijke herstelmaatregelen:

Datum:	15/12/2025
Omschrijving:	Inbreuk op de milieuwetgeving herstellen
Instantie:	Gemeente

Beroep bij Vlaamse Regering:

Datum beroep:	15/12/2025
---------------	------------

4. Voor het voorgeschreven goed is er geen voorkeurecht van toepassing.

Indicatieve kaartweergave



5. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde verkavelingsvergunning.

Verkavelingsvergunning

Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 16/12/2025)

6. Het onroerend goed maakt geen deel uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
7. voorgeschreven goed maakt geen deel uit van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied.

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van 23/12/2025. De koper wordt geïnformeerd dat voor bepaalde handelingen een vergunningsplicht geldt. De koper erkent een kopie van de stedenbouwkundige inlichtingen te hebben ontvangen en de inhoud ervan te kennen.

9.2.3 *Inbreuken op de wetgeving inzake ruimtelijke ordening*

De verkoper verklaart dat er hem voor voorschreven onroerend goed geen stedenbouwkundige inbreuken bekend zijn en dat het gebruik ervan correct verloopt zonder betwisting.

9.2.4 *Rooilijn*

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet getroffen is door enige rooilijn

9.2.5 *Recht van voorkoop*

Er is geen voorkooprecht van toepassing.

9.2.6 *Decreet natuurbehoud*

De verkoper verklaart dat voorgeschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.

9.2.7 *Bosdecreet*

De verkoper verklaart dat voorgeschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het bosdecreet van toepassing is.

9.2.8 *Overstromingsgevoeligheid*

P-score D

G-score D

Parameter	Score
Perceelscore of P-score	D
Gebouwscore of G-score	D
Ligging in Signaalgebied	neen
Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied	neen
Ligging in een risicozone voor overstromingen	neen

A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen

Te gebruiken symbool voor informatieplicht: 

Informatie voor de verschillende gebouwen op het perceel

Gebouw ID	Score
13331835	D
13081627	D
13155192	D

9.3 Stookolietanks

Er is een bovengrondse stookolietank aanwezig.

Buitengebruikstelling bovengrondse stookolietank

De verkoper verklaart dat zich in het goed een stookolietank bevindt die niet meer in gebruik is. De verkoper zal hetzij het nodige doen om de tank, hetzij ze vakkundig buiten gebruik te laten stellen, en zal de bewijzen hiervan overhandigen aan de koper, dit alles uiterlijk bij het verlijden van de akte.

9.4 Postinterventiedossier

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.

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

9.5 Keuring Elektrische Installaties

De koper erkent dat de elektrische installatie volledig te vernieuwen is. Hij ontslaat de verkoper om een rapport van deze installatie te overhandigen. De koper zal de installatie vernieuwen op zijn eigen kosten..

9.6 Energieprestatiecertificaat

De verkoper beschikt niet over een EPC attest aangezien het gaat om een niet residentieel gebouw dat enkel voor opslag gebruikt wordt.

9.7 Asbestattest

A. De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een asbestattest:

- met unieke code: 20260108-000271.002
- opgesteld op: 12.01.2026 door Roeland Van Helleputte

- samenvattende conclusie:
het gebouw is niet asbestveilig
- Tijdens de inspectie geïdentificeerd : 2 asbestmaterialen dringend te verwijderen

. De koper erkent uitdrukkelijk een kopie van het asbestattest te hebben ontvangen en de inhoud ervan te kennen.

ARTIKEL 10. KOSTEN

De rechten, kosten, erelonen en belastingen (daarin inbegrepen deze op de toegevoegde waarde) betreffende de verkoopakte vallen ten laste van de koper.

Komen echter ten laste van de verkoper de kosten van levering van het goed. Het betreft onder meer de kosten en vergoedingen (aan de notaris of vastgoedmakelaar verschuldigd) die uit de volgende formaliteiten voortvloeien voor zover een wettelijke of reglementaire bepaling, of onderhavige overeenkomst de verwezenlijking ervan aan de verkoper oplegt in het kader van de verkoop:

- verkaveling, verdeling, basisakte en, in het kader van voormelde verrichtingen, de plannen, afpalingen en metingen;
- bodemattesten, bodemonderzoek en grondzuivering;
- attest van controle van de mazouttank;
- attest van controle van de elektrische installatie;
- energieprestatiecertificaat;
- stedenbouwkundige inlichtingen;
- kadastrale stukken;
- handlichtingen;
- inlichtingenbrieven van de syndicus voorafgaande de verkoop;
- samenstelling van het PID;
- kopie van de eigendomstitel, basis-, verkavelings-, verdelingsakte.
- asbestattest

Zijn tevens ten laste van de verkoper, de kosten van vastgoedmakelaar, publiciteit en volmacht (met uitzondering van de aanvullende overschrijvingskosten) als hij erom verzoekt.

ARTIKEL 11. NOTARISKEUZE

11.1 Behoorlijk ingelicht nopens het recht om, zonder bijkomende kosten, hun respectievelijke notaris aan te duiden – voor zover hun keuze gemaakt werd binnen acht dagen na datum van heden – hebben ondergetekenden te dien einde volgende notaris aangeduid:

- voor de verkoper: Notaris Karel Lacquet: Half Daghmael 8/1 3020 Herent
- voor de koper: notaris

11.2 De partijen verbinden zich er toe om voor het verlijden van de akte voor de instrumenterende notaris op zijn voorstel te verschijnen en dit uiterlijk binnen de **3** maanden na ondertekening van deze overeenkomst.

De partijen werden uitdrukkelijk op de hoogte gesteld van de verplichting van registratie en van de betaling van het verkooprecht binnen de vier maanden na de ondertekening van huidige verkoopovereenkomst of na vervulling van de opschortende voorwaarden.

11.3 Partijen machtigen de instrumenterende notaris om een ontwerp van de akte en de afrekening aan de vastgoedmakelaar te zenden, en om hem voorafgaandelijk op de hoogte te brengen van de afspraak voor het verlijden van de akte, zodat hij tijdig het saldo van het voorschot aan de notaris kan overmaken.

ARTIKEL 12. PRIJS

Onderhavige verkoping werd gedaan en aangenomen voor de prijs van

xxx €

De verkoper erkent van deze prijs een waarborgsom van

xxx €

ontvangen te hebben van de koper door middel van een overschrijving van rekeningnummer op naam van , bij ondertekening dezer. Deze waarborg zal geconsigneerd blijven op rekening voor derden IBAN BE89 7340 1240 4285, BIC KREDBEBB van bv IFAC Service uit 3080 Tervuren tot ondertekening der authentieke akte en vrijgave ervan door de instrumenterende notaris. Bij het verlijden van de akte zullen deze gelden worden aanzien als een voorschot op de prijs, waarbij de interesten toekomen aan de verkopers. Indien de opschortende voorwaarden vermeld in deze overeenkomst niet gerealiseerd worden, zal dit bedrag door de makelaar-bewaarnemer worden terugbetaald aan de kopers, met inbegrip van de interesten. Het saldo van de aankoopprijs zal door de koper worden overgeschreven van rekeningnummer bij de bankinstelling op naam van

Het saldo, groot

xxx €

is door de koper te betalen bij de ondertekening van de notariële verkoopakte.

ARTIKEL 13. SANCTIES

13.1 In geval van vertraging in de uitvoering door één van de partijen zal er van rechtswege en zonder ingebrekestelling te rekenen vanaf het opeisbaar zijn aan de andere partij, een nalatigheidsintrest verschuldigd zijn gelijk aan 8 % per jaar op het verschuldigd gebleven bedrag. De interesten worden berekend op de verkoopprijs en geteld per dag vertraging tot de dag waarop de notariële verkoopakte kan ondertekend worden. Als 1 van beide partijen schade lijdt door de vertraging die de fout is van de andere, kan die daarvoor bijkomend nog een schadevergoeding vragen.

Opgelet: als de verkoper handelt als een onderneming (natuurlijke persoon of rechtspersoon die op duurzame wijze een economisch doel nastreeft) en de koper een consument is:

Bij niet-betaling van (het saldo van) de koopsom, zal de verkoper een kosteloze ingebrekestelling versturen in de vorm van een 1^{ste} herinnering.

Indien er geen (volledige) betaling volgt binnen veertien kalenderdagen na voormelde ingebrekestelling (waarbij deze termijn een aanvang neemt op de derde werkdag na de verzending, dan wel de eerste dag na de verzending ingeval van een elektronische ingebrekestelling), dan is de koper verschuldigd:

1/ een verwijlinterest tegen de referentie-interestvoet vermeerderd met acht procentpunten zoals bedoeld in artikel 5, tweede lid, van de wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties, berekend op de nog te betalen som, alsook

2/ een forfaitaire vergoeding die als volgt wordt begroot:

*20 € als het verschuldigd saldo lager dan of gelijk aan 150 € is,

*30 € vermeerderd met 10% van het verschuldigde bedrag op de schijf tussen 150,01 en 500 € als het verschuldigde saldo tussen 150,01 en 500 € is,

*65€ vermeerderd met 5 % van het verschuldigde bedrag op de schijf boven 500 € met een maximum van 2.000 € als het verschuldigde saldo hoger dan 500 € is.

13.2 Indien de authentieke akte door de fout van één der partijen niet verleden kan worden, dan zal de andere partij de keuze hebben, nadat een door haar aan de in gebreke blijvende partij bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot verrichte aanmaning 20 dagen zonder gevolg is gebleven,

- ofwel de ontbinding van de verkoop te vorderen, in welk geval door de nalatige partij een schadevergoeding gelijk aan 10 % van de koopsom zal verschuldigd zijn ten titel van forfaitaire schadevergoeding;
- ofwel de gedwongen uitvoering van de verkoop na te streven;

Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen in beide hiervoor gestelde hypothesen, zullen ten laste komen van de in gebreke blijvende partij.

ARTIKEL 14. KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op hun bovenvermeld adres en, indien deze niet in België gelegen zijn, op het kantoor van de door hen aangewezen notaris.

ARTIKEL 15. GESCHILLEN

Ingeval van geschil zijn de rechtbanken bevoegd van het arrondissement van het verkochte goed. Deze overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht.

ARTIKEL 16. BIJZONDERE VOORWAARDEN

De basisakte verleden voor Luc Talloen op 8/03/1969 vermeldt volgende bijzondere voorwaarden. De koper bevestigt hiervan uitdrukkelijk kennis genomen te hebben:

- Op de parkeerzone met bestaande loods (overdekte parkeerplaatsen) zal geen geluid noch reukhinder mogen ontstaan of enige andere storende activiteit worden uitgeoefend. Er zal bijvoorbeeld niet worden gewerkt met kettingzagen – hout versnipper machines (hakselaars), er zal geen vuur worden gestookt, er zal ook geen muziek worden gespeeld, dit op straf van een boete van vijfduizend frank per dag.

-Bovenvermelde loods L.O met de ervoor gelegen parkeerzone is bereikbaar via de gemeenschappelijke doorgang, die loop door het appartementsgebouw. De eigenaar van de loods met de ervoor gelegen parkeerzone zal mee de kosten dragen van deze doorgang. Deze gemeenschappelijke doorgang zal mogen

afgesloten worden voor derden vanaf tweeëntwintig uur 's avonds.

Verder dient de koper op zijn kosten volgende werken uit te voeren conform het bovenvermelde PV van 16/04/2025

–de koper dient alle afvalstoffen, materialen en installaties die niet meer gebruikt worden af te voeren conform de bepalingen van het Materialendecreet, Vlarem II en de geldende gemeentelijk reglementering.

Alle attesten inzake afvoer te bezorgen aan handhaving@interleuven.be

- de koper dient de asbesthoudende dakbedekking van de loodsen te (laten) verwijderen conform de milieuwetgeving en de afvoerattesten hiervan te bezorgen aan handhaving@interleuven.be. De asbesthoudende dak bekleding moet verwijderd zijn (of men dient minstens over een ondertekende overeenkomst met aannemer te beschikken met een uitvoeringsdatum). De koper erkent van het PV een kopie te hebben ontvangen. De koper wordt gesteld in de rechten en plichten van de verkoper.

ARTIKEL 17. INLICHTINGEN EN DOCUMENTEN – MEDE-EIGENDOM

De koper verklaart, voorafgaandelijk aan de ondertekening van deze overeenkomst, kennis te hebben genomen van het volgende:

1. Het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal
2. Het bedrag van de eventueel door de overdrager verschuldigde achterstallen ;
3. De toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng m.b.t. het reservekapitaal waartoe de Algemene Vergadering vóór de datum van deze overeenkomst heeft besloten
4. Een overzicht van de gerechtelijke procedures i.v.m. de VME ;
5. De notulen van gewone en buitengewone Algemene Vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar ;
6. Een afschrift van de recentste goedgekeurde balans .

De informatie en documenten zoals vermeld in punt 1 tot 6 worden in bijlage aan deze overeenkomst toegevoegd en worden geacht er integraal deel van uit te maken.

Kosten - Gemeenschappelijke lasten:

1. Statuten - reglement van inwendige orde - beslissingen van de algemene vergadering

De koper erkent een exemplaar te hebben ontvangen van de statuten, van het reglement van inwendige orde.

De koper is gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen die bepaald zijn in de statuten en die verband houden met het bij deze verkochte goed en in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien. Hij is, onder meer, gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de door de algemene vergaderingen der mede-eigenaars regelmatig besliste wijzigingen, die in de boeken en processen-verbaal van deze vergaderingen bewaard worden.

Bovendien bevestigt de verkoper dat voormelde documenten geen bijzondere bepalingen bevatten (erfdienstbaarheden bestemming, enz. ...) die niet vermeld worden in onderhavige overeenkomst en die de koper een nadeel kunnen berokkenen.

2. Gemeenschappelijke lasten

a. Gewone en periodieke lasten.

De gewone periodieke lasten zullen door de kopers betaald worden vanaf de datum van ondertekening van de akte of de datum van werkelijke ingenottreding, dewelke ook het eerst zal zijn. De kopers zullen hun aandeel in het werkkapitaal aan de verkopers terugbetalen volgens een afrekening op te stellen door de syndicus. Voor de jaarlijkse af te sluiten periodieke lasten wordt de afrekening door de syndicus opgesteld. Onder “werkkapitaal” wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

b. Buitengewone lasten.

Overeenkomstig artikel 3.94,§2 BW zal de optredende notaris de syndicus per aangetekend schrijven verzoeken de volgende inlichtingen en documenten over te maken:

- 1) het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de Algemene Vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 2) een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 3) een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de Algemene Vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 4) een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, zal de notaris de partijen in kennis stellen van diens verzuim. De kosten die voor deze informatieverstrekking door de syndicus worden aangerekend, zijn ten laste van de verkoper.

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 min 8 dagen voor de AV 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.

c. Reservekapitaal

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal moet hem niet terugbetaald worden.

Onder “reservekapitaal” wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

d. Afrekening

De partijen belasten de syndicus met het opmaken van de definitieve afrekeningen, zoals hierboven overeengekomen. De verschuldigde geldsommen worden bij de ondertekening van de authentieke akte betaald. De partijen verlenen hiertoe alle vereiste volmachten aan de notaris die de akte opmaakt.

e. Hangende geschillen

Schuldvorderingen die eventueel voortvloeien uit geschillen betreffende de vereniging van mede-eigenaars behoren deze toe en de koper is niet gehouden de verkoper hiervoor te vergoeden.

De koper draagt alle schulden die voortkomen uit geschillen die ontstonden voor de datum van de authentieke akte maar die pas later opeisbaar werden.

f. Dwingende bepalingen

De partijen sluiten de overeenkomsten, bedoeld in de punten a. tot e. hierboven, zonder te raken aan de dwingende bepalingen waarop de vereniging van mede-eigenaars zich kan beroepen.

De verkoper verklaart dat, voor zover hij weet, de vereniging van mede-eigenaars niet betrokken is bij een rechtsgeding.

De taak van syndicus wordt momenteel waargenomen door:

Naam: Stejon bvba

Adres: Schubbeek 65 3210 Lubbeek

De Vereniging van Mede-eigenaars is ingeschreven in de KBO onder het nummer: 0824.157.728

ARTIKEL 18. ONGEVALLENVERZEKERING KOPER

De partijen erkennen dat de vastgoedmakelaar die de verkoopovereenkomst heeft opgesteld en waarvan de naam erin voorkomt, hen op de hoogte gebracht heeft van een ongevallenverzekering onderschreven door de CIB Vlaanderen en waarvan de hoofdkenmerken hierna hernomen worden:

- de verzekering is kosteloos voor de koper;
- verzekerd risico : overlijden door ongeval;
- verzekerde personen : kopers natuurlijke personen;
- verzekerd kapitaal : het saldo van het aandeel van de overleden koper(s) in de verkoopprijs (verkoopprijs onder aftrek van het te betalen voorschot en/of waarborg) tot beloop van maximum 90 % van de verkoopprijs, vermeerderd met de kosten, rechten en erelonen van de overdracht;
- absolute beperking van 250 000 € onafgezien van het aantal afgesloten verkoopovereenkomsten en het aantal kopers;
- duur van de dekking : vanaf het ondertekenen van de verkoopovereenkomst tot aan de ondertekening van de authentieke akte van aankoop, met een maximum duur van 123 dagen na ondertekening van de verkoopovereenkomst of de verwezenlijking van de opschortende voorwaarden die in de verkoopovereenkomst zouden voorkomen. Indien het overlijden zich voordoet in deze periode moet de authentieke akte verleden worden binnen de vier maanden die volgen op het overlijden.
- deze termijn wordt verlengd tot zes maanden indien er als gevolg van een overlijden door ongeval van een van de kopers minderjarige kinderen betrokken zijn bij de verkoop;
- de waarborgen van polis zullen slechts van toepassing zijn indien de zes volgende voorwaarden vervuld zijn:
 1. de verkoopovereenkomst moet opgesteld zijn op hoofding van de vastgoedmakelaar of zijn stempel dragen;
 2. de verkoopovereenkomst moet door de partijen gedagtekend en ondertekend zijn;
 3. de verkoopovereenkomst moet in de betaling van een voorschot en/of waarborg voorzien van minimaal € 2 500. De betaling ervan dient te gebeuren binnen de 10 werkdagen na het sluiten van de overeenkomst;
 4. de verkoopovereenkomst dient voorzien van het daarvoor aan de vastgoedbemiddelaar uniek toegekende toetredingsnummer(E-ticket).
 5. ingeval een beroep wordt gedaan op de waarborg dienen de originele documenten voorgelegd aan de verzekeraar;
 6. het overlijden moet door een ongeval veroorzaakt worden. Onder ongeval begrijpen we een plotse en onvrijwillige gebeurtenis, uitwendig aan het menselijk lichaam van de verzekerde.

De geldende algemene voorwaarden zijn beschikbaar op eenvoudig verzoek, gericht aan de NV Concordia (vastgoedmakelaar@concordia.be).

ARTIKEL 19. HYPOTHECAIRE LENING

Er is geen hypothecaire lening nodig voor de aankoop van deze loods.

Opgemaakt in exemplaren [*zoveel originelen als er partijen zijn met een onderscheiden belang*]
te op ledere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen:

De verkoper

De koper