



Bemiddelend vastgoedmakelaar:

Tibo Miseur, BIV-nummer 517 042

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)

## Verkoopovereenkomst voor een woning

Tussen de ondergetekenden:

hierna genoemd "**de verkoper**", en

hierna genoemd "**de koper**",

is het volgende overeengekomen:

De verkoper verklaart bij deze te verkopen aan de koper, die aanvaardt:

**Timmerik 1, 3020 Herent**

### Kadastrale / Patrimoniale Perceelsinformatie

Kadastrale afdeling:

24422 HERENT 2 AFD ( Timmerik )

Status:

Gekadastréerd

Jaar einde opbouw:

1969

| Sectie en perceelnr | Partitie | Aard detail(s) | Ligging  | Belastbare oppervlakte | P/W                    | Klassering KI/Ha | Code KI | KI    | Einde vrijstelling |
|---------------------|----------|----------------|----------|------------------------|------------------------|------------------|---------|-------|--------------------|
| F327/00P            | P0000    | HUIS           | Timmerik | 4a 52ca                | Afgeschafte watering 1 |                  | 2F      | 1227€ |                    |

### Algemene voorwaarden

1. Het eigendom wordt verkocht:
  - voor vrij en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, voorrechten en rechten van hypotheek hoegenaamd;
  - in de staat waarin het zich thans bevindt, zonder waarborg voor het bestaan van verborgen gebreken. De hierboven opgegeven oppervlakte wordt niet gewaarborgd, het verschil in meer

of minder mocht het zelfs één twintigste overtreffen zal in het voor- of nadeel blijven van de koper zonder vergoeding of schadeloosstelling;

- met al zijn zichtbare en verborgen gebreken, zonder dat de verkoper tot vrijwaring zou gehouden zijn en dit in afwijking van artikel 1641 van het oud Burgerlijk Wetboek. De koper is zonder verhaal tegen de verkoper voor verborgen gebreken, doch enkel in de mate dat de verkoper daar geen kennis van had.
- Het goed wordt bijgevolg overgedragen zonder verhaal van de koper tegen de verkoper wegens de gesteldheid van de bodem, de toestand en staat van de gebouwen en hun inrichtingen en mogelijke burenhinder. De koper verklaart de woning grondig te hebben bezocht, dat hij de staat van de woning voldoende kent en geen bijkomende beschrijving dient te ontvangen. De verkoper bevestigt dat er bij zijn weten geen verborgen gebreken zijn. De verkoper geeft geen garantie op de afwezigheid van asbest of huiszwam; De verkoper zal tot bij het verlijden der notariële akte het goed bewaren, en staat in voor alle beschadigingen die het gevolg zijn van een tekortkoming in zijn hoofd.

*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.*

- met alle heersende en lijdende, zicht- en onzichtbare, bekende en niet bekende erfdienstbaarheden en gemeenschappen waarmede het zou bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden, behoudens deze vermeld in de bijzondere voorwaarden.
2. De verkoper verklaart dat het verkochte goed verzekerd is tegen brand en aanverwante risico's, en hij verbindt er zich toe om deze verzekering te handhaven ten minste tot 8 dagen na de dag van de werkelijke ingenottreding;
  3. De koper is gehouden, met ingang van de daadwerkelijke ingenottreding, de bestaande distributiecontracten over te nemen, of er de opzeg voor te geven volgens de voorschriften van toepassing.
  4. De verkoper verklaart dat het verkochte eigendom niet verhuurd is en derhalve bekomt de koper er het genot en vrij gebruik van vanaf de dag van ondertekening van de authentieke akte. De verkoper verbindt er zich toe geen huurovereenkomsten te sluiten met betrekking tot het verkochte goed in de periode tussen de ondertekening van onderhavige overeenkomst en het verlijden van de notariële akte of datum van ingenottreding.

De verkoper verklaart dat er geen conformiteitsattest werd afgeleverd. De koper wordt erop gewezen dat voor de verhuring van bepaalde eigendommen de gemeente een conformiteitsattest verplicht kan stellen.

5. De onroerende voorheffing, alle belastingen en taksen, met uitzondering van de belastingen op de tweede verblijven en deze die per annuïteit te betalen zijn, zullen door de koper betaald worden vanaf de dag van de werkelijke ingenottreding. Eventuele verhaalbelastingen die ingekohierd werden voor de datum van ingenottreding door de koper, doch waarvoor de betaling over meerdere jaren werd gespreid, blijven ten laste van de verkoper. De instrumenterende notaris wordt om een afrekening van de onroerende voorheffing gevraagd.
6. De kosten, rechten en erelonen van de notariële verkoopakte en de andere bijkomende kosten van de koop zijn ten laste van de koper.

De kosten die betrekking hebben op de leveringsplicht van de verkoper zijn ten laste van de verkoper:

- vastgoedmakelaars- en publiciteitskosten;
- plan- en opmetingskosten;

- verkavelingskosten, kosten van verkavelingsakte, statuutakte;
  - kosten betreffende de bodemtoestand: bodemattest, kosten onderzoeken en sanering;
  - kosten betreffende de stookolietank;
  - kosten betreffende attest elektriciteit;
  - kosten betreffende EPC-attest;
  - kosten stedenbouwkundige inlichtingen;
  - kosten 'as-built'-attest;
  - informatiebrieven syndicus;
  - kosten post-interventiedossier;
  - opvragen van de kopie van de eigendomstitel van de verkoper en van een kopie van de statuut- of verkavelingsakte;
  - kadastrale stukken noodzakelijk om bodemattest en stedenbouwkundige inlichtingen aan te vragen;
  - vacaties verbonden aan de bijstand (door notaris en/of vastgoedmakelaar) bij het voldoen door de verkoper aan zijn leveringsplicht;
  - Asbestattest en asbestinventaris.
7. De akte die de uitvoering van huidige verkoop vaststelt, zal ten laatste verleden worden binnen de 4 maanden na ondertekening dezer, op voorstel van de instrumenterende notaris.

Behoorlijk ingelicht betreffende 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:

Kantoor: JADOUL – KESTELYN – GENICOT - DIERCKX, geassocieerde notarissen  
Broekstraat 25 Bus 01 - 3080 Tervuren  
Tel. (02) 767.31.67  
Fax. (02) 767.75.60  
E-mail: [info@notarissen-tervuren.be](mailto:info@notarissen-tervuren.be)  
Website: [www.notarissen-tervuren.be](http://www.notarissen-tervuren.be)

- voor de koper:

8. De overdracht van het eigendomsrecht en risico zal gebeuren bij het verlijden van de notariële akte.

## Prijs

Onderhavige verkoping werd gedaan en aangenomen voor de prijs van

€ \_\_\_\_\_ ( \_\_euro)

De verkoper erkent van deze prijs een waarborgsom van

€ \_\_\_\_\_ ( \_\_euro)

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 aankoop prijs zal door de koper worden betaald door middel van een krediet.

<OF>

Het saldo van de aankoop prijs zal door de koper worden overgeschreven van rekeningnummer \_\_\_\_\_ bij de bankinstelling \_\_\_\_\_ op naam van \_\_\_\_\_.

Het saldo, groot

€ \_\_\_\_\_ ( \_\_euro)

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

## Sancties

Als de koper of de verkoper de verbintenis(sen) in deze overeenkomst niet naleven, dan moet de andere partij hem een [ingebrekestelling](#) sturen.

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

- aan de rechter vragen om de **gedwongen uitvoering** van de verbintenis(sen) te bevelen.
- OF
- Hij kan ook, **mits tussenkomst van de rechter** de verkoop als [ontbonden](#) beschouwen. De persoon die de verbintenis(sen) niet uitvoerde, moet vervolgens:
    - aan de andere een schadevergoeding betalen van 10% van de verkoopprijs én
    - de eventuele fiscale gevolgen dragen.

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

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 **de wettelijke intrestvoet vermeerderd met drie procentpunt (3%) 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..

## Verklaringen

De verkoper verklaart

- dat hij alle nodige vergunningen heeft bekomen voor de bouwwerken die hij gebeurlijk heeft laten uitvoeren en dat hij te goeder trouw geen kennis heeft van onwettige constructies die dateren van voor hij eigenaar was tenzij deze bepaald in de eigendomstitel dewelke hieronder letterlijk wordt overgenomen:

### Bestaande toestand

In aanvulling van de hierboven gedane verklaringen aangaande de vergunningen, verzekert de verkoper de koper ervan dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken in het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied. Bovendien verklaart hij niet te weten dat het goed bezwaard zou zijn met enige onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

Voor de berging achter het bijgebouw en de terrasoverkapping tussen de woning en het bijgebouw (opgericht midden jaren 80) werd geen bijkomende vergunning aangevraagd. De koper verklaart hiervan voldoende op de hoogte te zijn gesteld door de verkoper.

De koper zal de verkoper of de notaris in geen enkel opzicht kunnen aanspreken in dit verband aangezien hij met kennis van zaken koopt na te zijn ingelicht over de risico's hieraan verbonden.

De koper verklaart het goed alzo te aanvaarden, de verkoper of de instrumenterende notarissen hiervoor niet te zullen aanspreken en er zijn eigen zaak van te maken.

- dat de woning niet het voorwerp uitmaakt van geschillen met buren, aannemers, architecten en dergelijke meer ...;
- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een onteigening;
- **dat het verkochte goed met geen enkel voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard.**
- dat de bestemming van dit onroerend goed luidt: woongebieden met landelijk karakter
- dat er geen dagvaarding werd uitgebracht;
- de koper zal zich rechtstreeks moeten richten tot de bevoegde instanties voor alles wat betreft bouw-, afbraak- of renovatiewerken, rooilijnen, bouwhoogten, ruiling of eventuele afstand van grond, bouwbelastingen en andere aangelegenheden, dit alles zonder enige verhaalmogelijkheid van de koper, om welke reden ook;
- dat er voor voorschreven goed gedurende de laatste vijf jaar geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt;
- dat er geen procedure hangende is betreffende het verkochte goed;

- dat het verkochte goed niet voorkomt op een inventaris van leegstaande, verkrotte, verwaarloosde of onbewoonbaar verklaarde gebouwen, woningen en/of bedrijfsruimten;
- dat aan het goed geen werken zijn uitgevoerd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten of het OCMW;
- dat hij geen kennisgeving ontvangen heeft inzake de verwerving van een sociaal beheersrecht over het goed door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie;
- dat het goed geen sociale huur- of koopwoning is in de zin van de Vlaamse Wooncode;
- dat er zich op het goed een ondergrondse stookolietank bevindt. De stookolietank is niet meer in gebruik. De tank werd volgens de regels der kunst buiten dienst gesteld en gevuld. De koper erkent een kopie van de certificaten ontvangen te hebben.
- Postinterventiedossier: De verkoper verklaart dat er aan voormeld onroerend goed sinds één mei tweeduizend en één geen werken uitgevoerd werden waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld. De verkoper zal alle in zijn bezit zijnde plannen en documentatie omtrent de woning aan de koper overhandigen, uiterlijk bij het verlijden van de authentieke akte;
- een gemeentelijke stedenbouwkundige inlichtingenfiche en een uittreksel van het plannenregister en het vergunningenregister afgeleverd op 25/06/2026 ontvangen te hebben. De koper erkent een kopie hiervan ontvangen te hebben en de inhoud ervan te kennen.
- dat er hem voor voorschreven onroerend goed geen stedenbouwkundige inbreuken bekend zijn.
- dat het verkochte goed niet getroffen is door enige rooilijn.
- Volgens een consultatie van het maatregelenregister op 24 juni 2026, bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

Elke ondergetekende verklaart:

- dat voor hem geen voorlopige bewindvoerder werd aangesteld, noch een gerechtelijke raadsman;
- dat hij geen gerechtelijk akkoord heeft aangevraagd;
- dat voor hem tot op heden geen enkel verzoek tot collectieve schuldenregeling ingevolge de wet van vijf juli negentienhonderd achtennegentig werd ingediend;
- over het algemeen, dat het beheer van zijn goederen hem niet werd ontnomen.

## Stedenbouwkundige vergunning - 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.

### Plannen-en vergunningenregister

#### Gemeenten met goedgekeurd plannen- en vergunningenregister:

Bij toepassing van artikel 5.2.5 en 5.2.6 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

1. Voor het verkochte goed werden volgende vergunningen uitgereikt:

**Stedenbouwkundige vergunning 'het bouwen van een woning en garage'**

Dossier: 24038\_1968\_0200051

Gemeentelijk dossier: 51/1968

Vergunningsprocedure:

- **College burgemeester schepenen: Vergund** op 13/06/1968
- Geen beroep aangetekend

Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt

bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 24/06/2026)

**Verkavelingsvergunning 'Verkavelen van gronden in 12 kavels.'**

Gemeentelijk dossier: 6/1962/6

Register: 24038\_1962\_050002101

Aard van de aanvraag: Nieuw

Vergunningsprocedure:

- **College burgemeester schepenen: Vergunning** op 02/01/1963
- Geen beroep aangetekend

**Niet vervallen**

bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 24/06/2026)

**Verkavelingsvergunning 'Herverkavelen van de loten 11 en 12 zodat er op beide loten een open bebouwing mogelijk is.'**

Gemeentelijk dossier: 20/1966/112

Register: 24038\_1962\_050002104

Aard van de aanvraag: Nieuw

Vergunningsprocedure:

- **College burgemeester schepenen: Vergunning** op 29/12/1966
- Geen beroep aangetekend

**Niet vervallen**

bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 24/06/2026)

2. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed:

**Gewestplan 'origineel gewestplan Leuven' - GWP\_02000\_222\_00023\_00001**

Besluit tot goedkeuring op 07/04/1977

Stedenbouwkundige voorschriften: woongebieden met landelijk karakter

[https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.GWP\\_02000\\_222\\_00023\\_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1.1#page=6](https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.GWP_02000_222_00023_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1.1#page=6)

[https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/GWP\\_02000\\_222\\_00023\\_00001](https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/GWP_02000_222_00023_00001)

bron: Departement Omgeving (bevraagd 24/06/2026)

3. dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) Vlaamse Codex dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is en dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een rechtelijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse

decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, en ook geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4. Voor het verkochte goed geldt er geen voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
5. Voorschreven goed is gelegen in een goedgekeurde verkaveling, zoals hierboven vermeld. De koper verklaart een kopie van de verkavelingsvergunning en wijzigende verkavelingsvergunning te hebben ontvangen;
6. Dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
7. **Voorschreven goed maakt geen voorwerp 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 25/06/2026 waarvan een afschrift bij huidige overeenkomst wordt gevoegd.

De makelaar deelt mee dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

## Bestaande toestand

In aanvulling van de hierboven gedane verklaringen aangaande de vergunningen, verzekert de verkoper de koper ervan dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken in het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied. Bovendien verklaart hij niet te weten dat het goed bezwaard zou zijn met enige onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden, behoudens wat hierboven wordt vermeld over de berging achter het bijgebouw en de terrasoverkapping tussen het woonhuis en het bijgebouw.

De verkoper verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als **woonhuis**. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

## Pandwet

Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van elf juli tweeduizenddertien verklaart de verkoper dat:

- er zich in of op de verkochte goederen geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in de verkochte goederen, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

## Hypothecaire toestand

Deze verkoop geschiedt onder de verplichting voor de verkoper het goed te vrijwaren van alle hypothecaire lasten die het zouden bezwaren.

Indien er hypothecaire lasten het goed bezwaren of een uitvoerend beslag geldig aan de instrumenterende notaris zou zijn betekend, voor een bedrag dat hoger is dan de verkoopprijs, dan gebeurt deze verkoop onder de opschortende voorwaarde dat de schuldeisers schriftelijk hun akkoord betuigen, ten laatste acht dagen voor de hierna bepaalde datum waarvoor de authentieke akte moet worden getekend, om opheffing te verlenen voor de door hen genomen inschrijvingen, overschrijvingen of beslagen.

Deze voorwaarde is alleen bedongen in het voordeel van de koper die de enige is die haar mag inroepen.

## 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).

## Bijzondere voorwaarden

### Keuring elektrische installaties:

Het pand, voorwerp van huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg is aangevat voor 01.10.1981.

Het proces verbaal van onderzoek van de elektrische installaties door ACA vzw is conform de bestaande wetgeving voorhanden en dateert van: 29/03/2019. De koper verklaart dit proces-verbaal te hebben ontvangen.

De koper koopt het onroerend goed en de elektrische installaties in de staat waarop ze zich bij ondertekening van de verkoopovereenkomst bevinden. De eventuele aanpassingswerken die aan de elektrische installaties zouden moeten worden uitgevoerd om deze installaties conform te maken aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) zullen worden uitgevoerd door de koper op zijn kosten.

### OVAM

De verkoper bevestigt dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst geen inrichting of activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

De partijen verklaren dat voor het sluiten van deze overeenkomst een bodemattest is afgeleverd door OVAM op 02 juli 2026 met referentienummer 20260455130 waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

#### **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 risicoground 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 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

##### **3 OPMERKINGEN**

*1 Voor meer informatie: [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](https://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).*

*2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.vlaanderen.be/disclaimer](https://ovam.vlaanderen.be/disclaimer).*

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

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

De kopers erkennen een kopie van bedoeld attest te hebben ontvangen bij ondertekening dezer en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

Partijen verklaren er uitdrukkelijk van op de hoogte te zijn dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels m.b.t. tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

## Energieprestatiecertificaat (EPC)

De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met code (certificaatnummer) 20260704-0003875267-RES-1 opgesteld op 04/07/2026 met als energiescore 664 kWh/(m<sup>2</sup> jaar), label F. Het energieprestatiecertificaat is geldig gedurende een periode van 10 jaar. Het certificaat werd ter beschikking gesteld van de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen.

## Renovatieverplichtingen

Het goed is een residentieel gebouw.

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

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

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

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

## Overstromingsgebieden en onroerend erfgoed

Voor het onroerend goed geeft het overstromingsrapport<sup>1</sup> volgende scores<sup>2</sup>:

P score (overstromingskans voor het perceel) : D

G score (overstromingskans voor het gebouw) : C

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

Het goed is gelegen in mogelijk pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Het overstromingsrapport en indien van toepassing het overstromingsattest wordt gevoegd bij deze verkoopovereenkomst.

Er wordt vermeld dat het goed volgens de beschikbare informatie op heden op 'Informatie Vlaanderen' van de Vlaamse Overheid

- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.
- niet gelegen is in een signaalgebied
- niet is opgenomen in de landschapsatlas noch in de inventaris van archeologische zones, van bouwkundig erfgoed, - van landschappelijk erfgoed;

---

1. [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht)

2. Dit overstromingsrapport geeft de overstromingsgevoeligheid weer van het onroerend goed op basis van 3 kaarten. Hierdoor kunnen geïnteresseerden meer informatie opvragen over de bron van overstromingen, namelijk:

- Pluviale overstromingen: overstromingen door intense neerslag, zoals tijdens zeer zwaar onweer of wolkbreuken.
- Fluviale overstromingen: grote rivieroverstromingen
- Kustoverstromingen: overstromingen als gevolg van storm op zee

- niet voorlopig of definitief beschermd is als onroerend erfgoed noch in een overgangszone gelegen is.

### Voorkooprecht

De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed bij zijn weten:

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

bestaat.

Moest blijken dat er alsnog dergelijk voorkooprecht van toepassing, sluiten partijen de verkoop onder de opschortende voorwaarde dat het wettelijk voorkooprecht/het voorkeurrecht/het recht van wederinkoop niet wordt uitgeoefend.

### Asbestattest

De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een asbestattest afgeleverd door Jannes Olaerts op 02 juli 2026:

Eindconclusie:

**Niet-asbestveilig**

Tijdens de inspectie vastgesteld:

5

1

0

Asbestmaterialen

Beperking

Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0

Asbestmaterialen

Dringend verwijderen

0

Asbestmaterialen

Dringend maatregelen nemen

1

Asbestmateriaal

Verwijderen

0

Asbestmaterialen

Maatregelen nemen

4

Asbestmaterialen

Zorgvuldig beheren

Een kopie van het asbestattest werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen. Het origineel zal aan de koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

### Rookmelders

Vanaf 1 januari 2013 moeten alle zelfstandige woningen (= eengezinswoningen, appartementen en studio's) en kamerwoningen, studentenhuizen en studentengemeenschapshuizen worden uitgerust met een optische rookmelder als vermeld in het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders. Vanaf 1 januari 2020 geldt dit voor alle woningen in Vlaanderen. De verplichting geldt dus zowel voor huurwoningen als voor woningen die de eigenaar zelf bewoont. Voor zelfstandige woningen betreft het een optische rookmelder die moet worden geïnstalleerd op elke bouwlaag van de woning. Voor kamerwoningen moet een optische rookmelder geïnstalleerd worden in elke kamer, studentenkamer en gemeenschappelijke kookruimte en op elke bouwlaag. De kandidaat-verkoper verklaart dat het eigendom wel onderhevig is aan de bepalingen van het decreet van 1 juni 2012. De verkoper verklaart dat een rookmelder aanwezig is in het goed volgens de voorschriften van toepassing.

### Hypothecaire lening

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.

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

De koper en verkoper kunnen samen overeenkomen om de **termijn te verlengen** waarbinnen de koper een krediet kan krijgen.

Ze verwittigen hun notarissen en de vastgoedmakelaar.

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

### Bijzondere voorwaarde:

De koper is op de hoogte van de toestand omtrent de overkapping en uitbreiding van de garage zoals hieronder vermeld:

Voor de berging achter het bijgebouw en de terrasoverkapping tussen de woning en het bijgebouw (opgericht midden jaren 80) werd geen bijkomende vergunning aangevraagd.

De koper verklaart hiervan voldoende op de hoogte te zijn gesteld door de verkoper.

De koper zal de verkoper, vastgoedmakelaar of de notaris in geen enkel opzicht kunnen aanspreken in dit verband aangezien hij met kennis van zaken koopt na te zijn ingelicht over de risico's hieraan verbonden.

De partijen verklaren lezing en uitleg bekomen te hebben van wat voorafgaat en hetgeen voorgaat goed te keuren en er mede akkoord te gaan.

Deze overeenkomst kan worden ondertekend in één of meerdere afzonderlijke exemplaren, die elk apart als een origineel worden beschouwd en alle samen één en dezelfde overeenkomst vormen.

Voor de partijen die digitaal ondertekenen:

Opgesteld in elektronische vorm op de datum vermeld in de digitale handtekening, waarbij iedere partij de mogelijkheid heeft over een schriftelijk exemplaar te beschikken of er toegang toe te hebben.

Voor de partijen die op papier ondertekenen:

Aldus opgemaakt in 3 originele exemplaren te Tervuren op ..... waarvan iedere partij erkent zijn exemplaar ontvangen te hebben.

Getekend voor akkoord:

*Eigenhandig schrijven "Gelezen en goedgekeurd" voor de handtekeningen*

De verkoper(s)

De koper(s)