

BOD TOT VERKOOP

De verkoper(s), zijnde:

..... (voornaam & naam), geboren
te, op en wonende te
..... (Postcode, gemeente en
adres), en (Rijksregisternummer);

En (eventueel)

..... (voornaam & naam), geboren
te, op en wonende te
..... (Postcode, gemeente en
adres), en (Rijksregisternummer);

Hierna 'de **verkoper** genoemd.

Verklaart/verklaren hierbij zich te verbinden tot het verkopen van het onroerend goed gelegen te
..... (Postcode, gemeente,
adres en eventueel busnummer).

Dit onroerend goed omvat daarnaast ook:

.....
.....

(Aanvullen met eventueel garage, berging en/of roerende goederen).

VOORWAARDEN

Aan een prijs van.....

Indien het bod aanvaard wordt door een kandidaat-koper zal de verkoop plaatsvinden onder de volgende voorwaarden:

- De verkoop vindt plaats voor vrij en onbelast van enige schulden, inschrijvingen, voorrechten en hypotheeken.
- De verkoop vindt plaats onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een hypothecaire lening door de koper voor maximaal een bedrag gelijk aan de verkoopprijs en dit binnen een termijn van vier weken te rekenen vanaf het ondertekenen van de verkoopovereenkomst. Indien de gevraagde lening binnen de voormelde termijn geweigerd wordt zal de koper de verkoper hiervan in kennis stellen bij aangetekend schrijven (de postdatum geldt hierbij als bewijs). In voormeld schrijven zal de koper het bewijs moeten voorleggen van minstens twee financiële instellingen dat geen hypothecaire lening kan worden verkregen.



Notalim - ACTACERTA
besloten vennootschap
BTW BE0783.342.801
Erkende ombudsdienst:
www.ombudsnotaris.be

Website
www.notalim.be

Notarissen
Jean-Luc Snyers
Bernard Snyers
Barbara van Hek

Alken
Steenweg 123,
3570 Alken
011/31 36 33

Contact
alken@notalim.be

Notarissen
Herbert Houben
Dirk Vanderstraeten
Inge Reynders

Genk
Bochtlaan 33,
3600 Genk
089/30 07 10

Contact
Genk@notalim.be

Oudsbergen
Weg naar Zwartberg 24,
3660 Oudsbergen
089/85.72.77

Contact
Oudsbergen@notalim.be

- De partijen verbinden zich ertoe de verkoopovereenkomst te ondertekenen binnen een termijn van 4 weken te rekenen vanaf de aanvaarding van het huidig bod.
- De koper zal de prijs betalen binnen de volgende termijnen:
 - o Een waarborg ten belope van% (*bij voorkeur 10%*) op de derdenrekening van de notaris van de koper, uiterlijk bij de ondertekening van de verkoopovereenkomst;
 - o Het saldo, samen met de belastingen, de erelonen en de kosten, uiterlijk bij het ondertekenen van de akte.

De verkoper stelt aan als notaris: **NOTALIM Notarissen**, te
(Alken/Genk/Oudsbergen)

De koper stelt aan als notaris: te

De verkoper verklaart hierbij een kopie van de volgende documenten bezorgd te hebben aan de kandidaat-kopers (*afvinken hetgeen u ontvangen heeft*):

- ☐ Bodemattest;
- ☐ Stedenbouwkundige inlichtingen;
- ☐ EPC-atteest;
- ☐ Asbestinventarisattest
- ☐ Atteest van keuring van de elektrische installaties;
- ☐ Keuringsattest van de mazouttank;
- ☐ Inlichtingenbrief van de syndicus.

Dit bod geldt voor een termijn van 7 kalenderdagen te rekenen vanaf heden.

Na aanvaarding van het aanbod door de koper, zal de notaris van de verkoper een definitieve verkoopovereenkomst die de verbintenissen van beide partijen zal omschrijven, opstellen en laten tekenen en dit uiterlijk binnen 1 maand te rekenen vanaf het uitbrengen van het bod. De verkoper doet zijn bod onder voorbehoud dat die verkoopovereenkomst door beide partijen wordt aanvaard.

Verklaard te (*plaats van ondertekening*)

Op (*datum van ondertekening*).

Verkoper(s)

Kopers
(voor akkoord)

PS: Elke verkoop is maatwerk. Contacteer uw notaris om na te gaan of uw specifieke wensen, voorwaarden of afspraken aan uw bod moeten worden toegevoegd.

PS2: Gelieve dit document ondertekend door beide partijen te bezorgen aan uw notaris (per mail: info@notalim.be – of per brief: Steenweg 123, 3570 Alken).

EEN GOED VERKOPEN IN VLAANDEREN

CHECKLIST: Welke documenten moet ik voorzien?

Eigendomstitel

Notariële aankoopakte
en in geval van erfenis de fiscale
aangifte van nalatenschap en een
akte of attest van erfopvolging.



Documenten over de huur

In geval van verhuur
huurovereenkomst,
plaatsbeschrijving, attest van
storting huurwaarborg.



Keuringscertificaat stookolietank

Controle vóór de ingebruikname +
periodieke keuring.

Meer info op:
www.informazout.be



Energieprestatie- certificaat woning (EPC)

Hoe energiezuinig is je woning?
Meer info op
www.energiesparen.be
energie.wallonie.be
environnement.brussels



Postinterventiedossier (PID)

Inventaris en beschrijving van
alle werken die sinds 1 mei 2001
werden uitgevoerd: offertes,
facturen, lastenboek, foto's, enz.



Attest van elektrische keuring

Enkel voor woningen
Keuring door een erkend
organisme (proces-verbaal
van conformiteit of gemotiveerde
non-conformiteit)



Asbestattest

Verplicht bij de verkoop van
woningen en gebouwen gebouwd
voor 2001.

Meer info op: ovam.vlaanderen.be



Gegevens over de mede-eigendom

Basisakte en reglement
van mede-eigendom.
Proces-verbaal van de
(laatste drie) algemene
vergaderingen, afrekening
van de lasten (werkkapitaal,
reservekapitaal), enz. worden
opgevraagd door de notaris bij de
syndicus



Stedenbouwkundige inlichtingen

Stedenbouwkundige
vergunningen en attesten. Te
bekomen bij de gemeente of
via uw notaris.



Bodemattest

Risicoground of niet?
Onderzoek bodemkwaliteit.

Meer info op
www.ovam.be/bodemattest
sol.environnement.wallonie.be
environnement.brussels



Hoe kan je de verkoop van je goed versnellen?

Zorg ervoor dat je alle troeven in handen hebt!

Als verkoper, heb je een informatieplicht ten aanzien van de koper. Alle documenten van de checklist versterken de juridische zekerheid van de verkoop, waardoor de koper zich met kennis van zaken kan engageren en je de verkoop kan versnellen! Als verkoper, moet je bepaalde formaliteiten vervullen (EPC, elektriciteitsattest, PID...). Andere documenten worden aangevraagd door je notaris: stedenbouwkundige inlichtingen, bodemattest, inlichtingen van de syndicus...

EPC-certificaat, asbestattest en attest van elektrische keuring: hoe aanvragen?

Het EPC-certificaat moet je bij een **erkend energie-deskundige** laten opmaken. De energiezuinigheid van het goed moet in de vastgoedadvertentie vermeld worden. Op die manier kan een mogelijke koper bepalen of het goed al dan niet energiever-slindend is.

Wie zijn eigendom (gebouwd voor 2001) wil verkopen, neemt best tijdig contact op met een gecertificeerde **asbestdeskundige inventarisatie**.

Voor het elektriciteitsattest kan je terecht bij een **erkend keuringsorganisme**.

Neem contact op met je notaris zodra je van plan bent om een goed te verkopen.

De notaris zal alle vereiste opzoeken voor de verkoop van je goed onmiddellijk kunnen opstarten! Bepaalde formaliteiten vereisen immers een bepaalde termijn. Dit is bijvoorbeeld het geval voor de stedenbouwkundige inlichtingen die de notaris bij de gemeente aanvraagt (termijn van 20 à 40 dagen naargelang het gewest) of de hypothecaire staat (termijn van 20 tot 30 dagen).

Deze gegevens zijn onontbeerlijk voor de ondertekening van je verkoopovereenkomst.



Home staging ?

Je woning opruimen of aantrekkelijker maken, heb je zelf in de hand. Zorg voor een likje verf, herstel kleine defecten, haal persoonlijke voorwerpen weg om potentiële kopers aan te moedigen in hun beslissing.

EEN GOED KOPEN : VAN KOOPOVEREENKOMST TOT AKTE

Advies van de notaris

Contacteer uw notaris voor u ook maar één document, zelfs een aankoopbod, ondertekent, en ga uw financiële draagkracht na.

Formaliteiten bij de administraties

De notaris richt zich tot de administraties om de noodzakelijke attesten en inlichtingen op te vragen.

Vorbereiding akte

Vorbereiden van de ontwerpakte: de notaris vraagt de bijkomende inlichtingen aan bij de administraties om uw aankoop de nodige juridische zekerheid te bieden.

Ondertekenen van de akte en overhandigen van de sleutels

U tekent de aankoopakte bij de notaris die de nodige toelichting geeft. De verkoper overhandigt u de sleutels.

Gefeliciteerd! U bent de nieuwe eigenaar!

stap 1

stap 3

stap 5

stap 7

stap 2

stap 4

stap 6

stap 8

Lening

U informeert bij de banken met het oog op het verkrijgen van een lening. Verwittigt uw notaris-kantoor. De bank zal uw krediet-dossier overmaken aan de notaris eens u het krediet hebt verkregen.

Ondertekening van de koopovereenkomst

U tekent de koopovereenkomst bij de notaris en betaalt een waarborg van 5 of 10%.

Afwerken van de ontwerp-akte, afrekening en betaling

De notaris maakt de ontwerpakte op en bezorgt u dit ontwerp samen met een gedetailleerde afrekening. U betaalt het saldo van de prijs.

Formaliteiten na ondertekening van de akte

De notaris laat de akte registreren voor het innen van de belastingen. Bovendien zal hij de verkoop moeten melden aan een aantal administraties.

4 maanden max



Van aankoopbod tot definitieve akte: Een goed geolied proces

Consulteer

U bent gebonden aan een aankoopbod! Contacteer uw notaris alvorens u iets ondertekent!

Van zodra de verkoper uw bod aanvaardt en tegentekent, is de aankoop in principe definitief! Er is namelijk een akkoord over het verkochte goed en over de prijs. Het is dus belangrijk dat u uw aankoopbod **door een notaris of door één van zijn medewerkers laat analyseren**. Op die manier vermijdt u risico's.

Belangrijk! Beperk uw aankoopbod in de tijd (bv. 24u, 7 of 15 dagen). Indien u nog niet zeker bent dat u een krediet zal krijgen, voeg dan een opschortende voorwaarde van toekenning van financiering toe.

Vermijd risico's

Sleutels vooraf overhandigen = risicovol en dus af te raden

Soms wil de koper de sleutels al hebben van zodra de verkoopovereenkomst getekend is. De redenen zijn uiteenlopend: hij wil zo snel mogelijk van de nieuwe woning genieten; zijn oude woning is niet langer beschikbaar; hij wil nog werken uitvoeren. Op die manier kan hij meteen na de ondertekening van de authentieke akte in zijn nieuwe woonst intrekken.

Dit houdt voor beide partijen echter risico's in!

- **Voor de verkoper:** overlijden van de koper vóór het ondertekenen van de akte; de koper is niet verzekerd en het goed is beschadigd; de koper krijgt geen hypothecaire lening toegekend, enz.

- **Voor de koper:** na uitvoering van werken en betaling van een waarborg bij de ondertekening van de verkoopovereenkomst, blijkt dat de verkoper schulden heeft, dat het onroerend goed in beslag genomen werd, enz.

Het overhandigen van de sleutels vóór de ondertekening van de authentieke akte wordt daarom afgeraden. Indien u toch in het bezit wil zijn van de sleutels vóór de akte verleden wordt, vraag dan zeker advies aan uw notaris. Onderteken eventueel een duidelijke en precieze overeenkomst voor de overhandiging van de sleutels.

Vergelijk

Lening: vergelijk de aanbiedingen van verschillende banken. Let op de termijnen waarbinnen het krediet rond kan zijn.

Alvorens u de verkoopovereenkomst (of zelfs een aankoopbod) tekent: ga na wat uw leningscapaciteit is.

Van zodra de verkoper uw aankoopaanbod heeft aanvaard, kan u naar banken stappen en hun voorwaarden vergelijken (tarieven, verzekeringen, openen van een rekening, enz.).

Zorg ervoor dat u uw lening op tijd rond krijgt: vraag aan uw bank wanneer de lening gefinaliseerd kan worden alvorens u zich tegenover de verkoper verbindt i.v.m. een betalingsdatum!

Voer controles uit

Stedenbouwkundige overtredingen: controleer het goed zeer zorgvuldig en vraag bij de gemeente om inlichtingen.

Denk aan stedenbouwkundige overtredingen zoals: de bouw van een veranda, de opdeling van een eengezinswoning in appartementen of "koten", ...

Opgelet! De inlichtingen die door de gemeente worden verstrekt, komen niet noodzakelijk overeen met de werkelijkheid. De ambtenaren van de gemeente en de notarissen kunnen niet elk goed bezoeken om de juistheid van de inlichtingen na te gaan.

Enkel en alleen **door de beschikbare stedenbouwkundige inlichtingen te confronteren met de realiteit van het goed** (diepgaand onderzoek van de toestand ervan), zal u kunnen uitmaken of het goed, zoals u het koopt, aan de stedenbouwkundige voorschriften voldoet.

Neem dus zeker contact op met de stedenbouwkundige dienst van de gemeente. En laat u eventueel bijstaan door bouwexperts (architect, landmeter, enz.).

