



Document opgesteld door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

De partijen worden nadrukkelijk verzocht vooraleer te ondertekenen, alle open plaatsen aandachtig na te kijken en in te vullen. Noch CIB Vlaanderen vzw noch het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw zijn verantwoordelijk voor het gebruik dat van dit document gemaakt wordt. Deze tekst is eigendom van het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw. Documenten die gedownload worden, zijn strikt voor persoonlijk gebruik van de licentiehouder en de ondertekenende contractspartijen. Zij mogen onder geen beding worden verspreid naar derden. Uitgave **11 april 2024**, die alle vorige vervangt.

Bemiddelend vastgoedmakelaar:	Dirk Janssen	
BIV-nr:	503221	
KANTOORADRES:	Maastrichtersteenweg 7/1, 3770 Riemst	
Waarborgorganisme derdengelden:	ING	
BA en borgstelling:	NV AXA BELGIUM (polisnr. 730.390.160)	

## AANBOD TOT AANKOOP (ALGEMEEN)

### Tussen de partijen:

1. de heer en/of mevrouw ..... [naam, voornaam],  
wonende te ..... [adres],  
geboren te.....op .....burgerlijke staat.....

[indien vennootschap:]

..... [vennootschapsvorm en maatschappelijke benaming]  
met zetel te ..... [adres],  
met ondernemingsnummer: ....., hier vertegenwoordigd door de  
heer en/of mevrouw ..... [naam, voornaam],  
wonende te ..... [adres],  
in zijn/haar hoedanigheid van ..... [hoedanigheid van de ondertekenende  
persoon en zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid controleren in de statuten of volmacht]

Hierna genoemd: “de aanbieder(s)”

En

2.  
..... [vennootschapsvorm en maatschappelijke benaming]  
met zetel te ..... [adres],  
met ondernemingsnummer: ....., hier vertegenwoordigd door de  
heer en/of mevrouw ..... [naam, voornaam],  
wonende te ..... [adres],  
in zijn/haar hoedanigheid van ..... [hoedanigheid van de ondertekenende  
persoon en zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid controleren in de statuten of volmacht]

[indien vennootschap:]

..... [vennootschapsvorm en maatschappelijke benaming]

met zetel te ..... [adres],  
met ondernemingsnummer: ....., hier vertegenwoordigd door de  
heer en/of mevrouw ..... [naam, voornaam],  
wonende te ..... [adres],  
in zijn/haar hoedanigheid van ..... [hoedanigheid van de ondertekenende  
persoon en zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid controleren in de statuten of volmacht]

Hierna genoemd: “de begunstigde(n)”

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

**Wordt het volgende overeengekomen:**

---

#### **ARTIKEL 1. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST**

De overeenkomst heeft betrekking op het volgende onroerend goed:

- Ligging (gemeente – straat – huisnummer): Visésteenweg 219 – app .....
- Aard: nieuwbouwappartement op en met grond.
- Kadastrale afdeling: 6
- Kadastrale sectie: C
- Kadastrale nummer: 478 c
- Appartement:
- Kelder:
- Parking – autostandplaats – carport

---

#### **ARTIKEL 2. AANBOD EN AANVAARDING**

2.1 De aanbieder doet hierbij een aanbod tot aankoop van de in artikel 1 beschreven eigendom voor een prijs van ..... EUR.

2.2 Dit bod is geldig vanaf de ondertekening dezer en loopt tot en met ..... om middernacht, waarna het ten definitieve titel vervalt.

Het aanbod kan enkel geldig worden aanvaard door ondertekening van huidig document door de begunstigde en kennisgeving hiervan aan de aanbieder per mail verzonden binnen de geldigheidstermijn.

Bij geldige aanvaarding van het aanbod komt de verkoop ten definitieve titel tot stand.

Na de aanvaarding van het bod, dient de onderhandse verkoopovereenkomst ondertekend te worden waarbij een voorschot van .....(10%) van de geboden prijs wordt betaald, en dit binnen de 14 kalenderdagen na de aanvaarding van het bod. De aanbieder verbindt er zich toe dit voorschot te betalen  via overschrijving op de derdenrekening: BE79 3350 2171 7033 van Vastgoedkantoor Immo Janssen Marres.

Ingeval van vertraging in de betaling, heeft de begunstigde de keuze om van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling ofwel van de in gebreke blijvende bieder een nalatigheidsintrest van 1% per maand te eisen, te berekenen over het verschuldigd gebleven bedrag vanaf het opeisbaar zijn van de betaling en de uitvoering van de verkoop voort te zetten,

of de koopovereenkomst tegen de in gebreke blijvende bieder beëindigen, onverminderd het recht van de begunstigde om een forfaitaire schadevergoeding te eisen die gelijk is aan 10% van de door de in gebreke blijvende bieder te betalen prijs.

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

Bij niet-betaling van (het saldo van) de koopsom, zal de begunstigde een kosteloze ingebrekestelling versturen in de vorm van een 1<sup>ste</sup> 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 bieder 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.

### 2.3 Dit voorschot:

Keuzeclausule:

zal door de vastgoedmakelaar door wie huidige overeenkomst tot stand is gekomen worden geplaatst op zijn derdenrekening uiterlijk tot datum van het verlijden van de notariële akte, zijnde de uiterste datum waartegen hij het saldo (na aftrek van zijn commissie en kosten) van het voorschot en de hierop intussen verworven interest, zal overmaken aan de instrumenterende notaris.

zal door de zorgen van de vastgoedmakelaar worden overgemaakt aan de instrumenterende notaris, met als opdracht dit bedrag te consigneren en dit geconsigneerde bedrag, verhoogd met de intussen verworven interest, uiterlijk bij het verlijden van de akte over te maken aan de begunstigde.

### 2.4 Het saldo van de koopsom, hetzij ..... EUR is betaalbaar uiterlijk bij het verlijden van de akte.

### 2.5 Partijen worden gewezen op de wetgeving ter bestrijding van de witwas d.d. 18 september 2017, hetwelk in artikel 66 § 2 het volgende verplicht stelt: de prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van overschrijving of cheque.

### 2.6 De verkoopovereenkomst (compromis) en de notariële akte moeten het (de) nummer(s) van de financiële rekening(en) vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgedragen (zowel de bankinstelling als het banknummer dienen te worden vermeld) evenals de identiteit van de houders van de rekeningen.

---

**ARTIKEL 3. OPSCHORTENDE VOORWAARDE FINANCIERING**

Keuzeclausule:

Dit bod wordt gedaan onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een lening/kredietopening van ..... EUR tegen het gebruikelijke marktpercentage.

Indien de opschortende voorwaarde niet kan worden vervuld, verbindt de aanbieder er zich toe binnen een termijn van ..... dagen te rekenen vanaf de aanvaarding van het bod per mail verstuurd schrijven, melding te maken van het niet kunnen vervullen van de opschortende voorwaarde, zo niet wordt de verkoop als definitief beschouwd en zal de onderhavige overeenkomst overgemaakt worden aan de aangestelde notarissen, teneinde de notariële akte te verlijden. Indien de aanbieder, die ter goeder trouw is en ondanks al zijn inspanningen geen hypothecaire lening verkrijgt, zal hij in voormeld schrijven het bewijs moeten voorleggen van minstens twee financiële instellingen dat geen hypothecaire lening kan worden verkregen.

Dit bod wordt gedaan zonder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een lening/kredietopening.

---

**ARTIKEL 4. BODEM**

**Op het goed werden en worden geen bodemvervuilende activiteiten uitgevoerd.**

a) De grondeigenaars verklaren dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij hun weten geen risicogrand is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming.

b) De inhoud van de bodemattesten die door de OVAM werden afgeleverd op 12 en 18 januari 2023 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 risicogrand 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 gebruiksbepalingen 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.”*

c) De grondeigenaars verklaren met betrekking tot het goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan toekomstige kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- en bestemmingsbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

d) De notaris wijst de comparanten er echter op dat voormelde bodemattesten geen enkele garantie inhouden met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem.

e) De verkoper is met betrekking tot het bij deze verkochte grond geen enkele vrijwaring verschuldigd aan de koper aangaande de verplichtingen (technisch verslag, grondverzettoelating, bodembeheerrapport, sanering, ...) noch aangaande de kosten die eventueel verbonden zijn aan

grondverzet (Hoofdstuk 13 van het Vlaams Reglement voor bodemsanering en bodembescherming / Vlarebo).

De bieder bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft gekregen en dat hij de inhoud kent.

Opgemaakt in 2 exemplaren te ..... op..... Iedere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

DE AANBIEDER(S)

HANDTEKENING(EN)

DATUM

(gelezen en goedgekeurd)

**VOOR AANVAARDING**

DE BEGUNSTIGDE(N)

HANDTEKENING(EN)

DATUM

(gelezen en goedgekeurd)

## BIJLAGE

- Bodemattest
- Energieprestatiecertificaat
- Stedenbouwkundige inlichtingen
- Asbestattest