

## AANKOOPBELOFTE – ONROEREND GOED

Ondergetekenden:

Naam en Voornaam :

1. ....(RR-nr : .....)

2. ....(RR-nr : .....)

Gehuwd (Algeheel stelsel – Stelsel scheiding van goederen – Wettelijk stelsel) – Wettelijk samenwonend – Feitelijk samenwonend

Adres :

.....

.....

Tel/GSM : .....

E-mail : .....

alwaar zij voor de uitvoering van deze overeenkomst woonst kiezen, en verder "kandidaat-koper" genoemd,

doen hierbij een vast bod van € ..... (zegge : ..... euro) voor de aankoop van volgend onroerend goed:.....

met een oppervlakte van .....

Kadaster: ....., niet-geïndexeerd KI : ..... euro

Zij verbinden zich ertoe, eenzijdig maar onherroepelijk, het hierboven beschreven onroerend goed te zullen aankopen mits de eigenaar/verkoper zijn bod aanvaardt.

### A. Algemene voorwaarden

1. De verkoopverbintenis enerzijds, en de aankoopbelofte anderzijds, gelden samen als verkoop tussen de partijen.(art.1589BW). Indien de eigenaar zich akkoord verklaart zal deze worden bekrachtigd door het ondertekenen van een onderhandse verkoopovereenkomst die zal ondertekend worden ten laatste 31 dagen na aanvaarding huidige aanbod ten kantore van EXPERT IMMO bvba.

### 2. Voorschot

Bij die gelegenheid zal de koper een voorschot op de totale koopsom betalen van 10% (zegge: tien procent). Dit per overschrijving binnen de 3 kalenderdagen na ondertekening van de verkoopovereenkomst op derdenrekening met nummer **BE41 3631 7182 2810** op naam van **Expert Immo bvba, dit zal gestort worden van rekeningnummer .....** op naam van ..... bij ..... Bank

### 3. Staat

Het goed wordt afgestaan en overgedragen, in zijn huidige staat, met alle heersende en lijdenden erfdiensbaarheden, zonder vrijwaring voor de staat waarin het goed zich bevindt - door de al dan niet verborgen gebreken in de grond en ondergrond, constructie, door vetusteit, vocht of andere gebreken, zoals bedoeld in artikel 1641 en 1643 van het Burgerlijk wetboek. In dit verband verklaart de kandidaat-koper bovenbeschreven goed te hebben bezichtigd, deze te kennen en geen nadere omschrijving wenst.

### 4. Stedenbouwkundige overtredingen

De verkoper verklaart dat er bij zijn weten geen stedenbouwkundige overtredingen aanwezig zijn op het verkochte onroerend goed.

### 5. Electriciteit

De verkoper verklaart WEL/NIET\* garantie te kunnen geven naar een conforme elektrische installatie. De verkoper zal het origineel keuringsattest overhandigen aan de koper bij het verlijden van de akte.

### 6. Saneringsverplichtingen van de grond

Onderhavige aankoopbelofte wordt uitgebracht onder opschortende voorwaarde van binnen de maand na ondertekening van de compromis te weten of er saneringsverplichtingen ten aanzien van het voorwerp zijn. Indien er saneringsverplichtingen zijn wordt deze belofte met onderlinge overeenkomst als nooit bestaande aanzien.

### 7. Syndicale info (Enkel mede-eigendommen)\*

De kandidaat-koper verklaart WEL/NIET\* op de hoogte werden gebracht van de nodige documenten betreffende de mede-eigendom, indien van toepassing, zijnde (enkel bij mede-eigendommen) :

- basisakte,
- de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige 3 jaar,
- de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige 2 jaar,
- het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal
- het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

- de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
- in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
- een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

#### 8. Wettelijke info :

Voorwerp is beschermd erfgoed :	JA	NEEN*
Opgenomen in de inventaris van beschermd erfgoed :	JA	NEEN*
Gelegen in overstromingsgebied :	JA	NEEN*
is mogelijks overstromingsgevoelig :	JA	NEEN*
is effectief overstromingsgevoelig :	JA	NEEN
Gelegen in een afgebakend oevergebied :	JA	NEEN*

#### 9. Opschortende voorwaarde – Hypothecaire lening \*

Huidige belofte wordt afgesloten onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een hypothecair krediet door een in België erkende kredietinstelling dit voor een termijn van 21 dagen startend vanaf aanvaarding van de verkoper van huidige belofte.

#### 10. Verkoopmodaliteiten na de verkoopverbintenis

Bij het aldus tot stand komen van een onderhandse koopovereenkomst, zal de verkoop bevestigd worden door een authentieke akte, en betaling door de koper van het saldo van de prijs en van de kosten, (registratie en ereloon notaris: zie artikel 1593 BW) verbonden aan de verkoop, dit met uitzondering van de kosten tot levering van het goed. Deze akte zal verleden worden binnen de 4 maanden na ondertekening van huidige aankoopbelofte en na het vervullen van alle geldende opschortende voorwaarden in huidige overeenkomst maar tevens in deze van de compromis. Huidig aanbod wordt uitgebracht onder opschortende voorwaarde dat de verkoopprijs voldoet om alle eventuele schuldeissers van de verkoper terug te betalen.

Aangezien de koper het recht heeft, zonder kostenverhoging, zijn eigen notaris te kiezen, wenst de koper terzake aan te duiden: notaris ..... te .....  
De verkoper duid aan : .....te .....

#### 11. Voorkooprechten – wederinkooprechten – verbod van vervreemding

Huidige overeenkomst wordt afgesloten onder opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van eender welk eerder vermeld (voorkoop)recht, door eender welke instantie.

#### 12. Clausule aankoop tijdens lopende echtscheiding\*

de heer/mevrouw ..... verklaart dit goed aan te kopen voor eigen rekening als een eigen goed. Mevrouw/de heer ..... verklaart toe te stemmen met deze aankoop door haar/zijn echtgenoot voor eigen rekening. Hij/zij verklaart te weten dat het aangekocht goed deel zal uitmaken van het gemeenschappelijk vermogen indien de ingeleide procedure van echtscheiding geen doorgang vindt.

#### B. Vastgoedmakelaar

13. Onderhavige aankoopbelofte kwam tot stand door de bemiddeling van Vastgoedmakelaar Expert Immo bvba, Kortrijksesteweg 70 b 2, 8530 Harelbeke – BIV 502491 – Tel : 056/705262 – E : [info@expertimmo.be](mailto:info@expertimmo.be) – F : 056/705603

14. De notaris zal aan de vastgoedmakelaar het eventueel nog verschuldigde (saldo) ereloon overhandigen. Hij wordt gemachtigd dit af te houden van de verkoopprijs.

15. Indien de begunstigde(n) / verkoper(s) de geboden prijs aanvaardt en de kandidaat-koper wenst naderhand af te zien van de verkoop (tenzij door de opschortende voorwaarde van lening), zal er door de kandidaat-koper aan de tussenkomende vastgoedmakelaar een forfaitaire schadevergoeding van € 2.500,00 (btw inclusief) verschuldigd zijn, onverminderd de mogelijke acties die de verkoper kan ondernemen tegen de koper. Indien de verkoop doorgaat, zal er door de aanbieder aan de makelaar geen enkele schadevergoeding noch ereloon betaald moeten worden.

16. De biedprijs is inclusief/exclusief\* commissie van de vastgoedmakelaar.

17. Deze aankoopbelofte blijft 7 kalenderdagen geldig, startend vanaf de datum van ondertekening van huidig document.

Opgemaakt te ..... op ..... 20.... in evenveel exemplaren als er partijen zijn.  
de kandidaat-koper de verkoper  
Datum : Datum :