



# CHECKLIST VERKOOP

## Energieprestatiecertificaat

*Tarief ACA: € 266,20 (combikeuring met Keuringsattest elektriciteit: € 363)*

Vóór je de woning te koop aanbiedt, moet je als eigenaar een EPC of energieprestatiecertificaat hebben. Het EPC geeft de energiezuinigheid van de woning weer met een score. Deze score moet je vermelden bij de advertentie.

## Keuringsattest elektriciteit

*Tarief ACA: € 140 (combikeuring met EPC: € 363)*

Met een keuringsattest van de elektrische installatie bij de verkoop, weet de koper of de elektriciteit al dan niet aan de normen van het AREI voldoet. Het keuringsattest mag zowel positief als negatief zijn. De koper heeft dan 12 of 18 maanden de tijd om de elektrische installatie in orde te brengen.

## Stedenbouwkundig uittreksel en inlichtingen

*Tarief volgens gemeente: vb. Leuven: € 125 - Herent: € 100 - Holsbeek: € 60*

Als verkoper ben je verplicht om aan de koper informatie te verstrekken over de bestemming, omgevingsvergunning, eventuele bouwovertradingen, voorkeurrechten, rooilijn en bouwvoorschriften. Deze informatie is nog veel uitgebreider en kan je aanvragen bij de gemeente. Deze mag bij de verkoop niet ouder zijn dan één jaar. Sommige punten moet je in de advertentie vermelden.

## Bodemattest

*Tarief volgens OVAM: € 52 per kadastraal perceel*

Het bodemattest kan worden aangevraagd bij OVAM en geeft aan of een grond bij verkoop verontreinigd is. Als er geen gegevens beschikbaar zijn, wordt een blanco bodemattest afgeleverd.

## Informatie over de overstromingsgevoeligheid

Hierin staat vermeld of je woning al dan niet gelegen is in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied, in een oeverzone of overstromingsgebied. Voor een goed dat in een dergelijk gebied ligt, moet dit worden opgenomen in de advertentie.

## Informatie over de erfgoedwaarde

In het uittreksel Onroerend Erfgoed staat vermeld of je woning enige erfgoedwaarde heeft. Dit kan gaan over een effectieve beschermde status maar ook of je woning opgenomen is in een vastgestelde inventaris of in een archeologische zone ligt. Indien van toepassing, moet je dit in de advertentie vermelden.

## Kadastraal uittreksel

*Tarief: € 11,98*

Een kadastraal uittreksel bestaat uit een percelenplan en de patrimoniale gegevens van elke eigenaar. Hierin vind je o.a. de oppervlakte van het terrein, het KI en de kadastrale gegevens die je o.a. nodig hebt om het bodemattest aan te vragen.



## Postinterventiedossier

In dit dossier zitten alle gegevens i.v.m. de werken die aan de woning werden uitgevoerd sinds mei 2001. Hierin vind je een aantal technische gegevens over de woning terug, vb. de gebruikte materialen of isolatiewaarden. Het PID is verplicht bij elke verkoop van een woning of appartement waarvan de bouw is begonnen na 1 mei 2001 of waaraan werken zijn uitgevoerd sinds 1 mei 2001 door één of meerdere aannemers.

## Indien mede-eigendom: Syndicus informatie volgens art. 577

De syndicus dient je bepaalde vastgestelde informatie te bezorgen, waaronder de bedragen van werk- en reservekapitaal, achterstallen, toestand i.v.m. kapitaalinzet, procedures, afschrift van notulen...

## Indien mede-eigendom: Basisakte, reglement van mede-eigendom en reglement van orde

Deze documenten zou je in principe als eigenaar in je bezit moeten hebben. Indien nodig kan je hiervan (tegen betaling) een kopie opvragen bij de syndicus. In de basisakte vind je o.a. de beschrijving van de eigendom met de gemeenschappelijke en privatieve delen terug. Het reglement van mede-eigendom regelt o.a. de rechten en plichten van de mede-eigenaars en hoe de lasten worden verdeeld. Het reglement van orde beschrijft hoofdzakelijk de leefregels in het gebouw.

## Indien meergezinswoning: vergund geachte toestand

*Tarief volgens gemeente: vb. Leuven: € 61,90*

Indien je een meergezinswoning of studentenhuis in zijn geheel verkoopt en je geen stedenbouwkundige vergunning hebt, kan het aangeraden zijn om de vergund geachte toestand op te vragen. Dit bevestigt hoeveel woonentiteiten officieel aanwezig zijn in het pand.

## Indien stookolietank aanwezig: conformiteitsattest

Het conformiteitsattest ontvang je normaal gezien van de technicus die de periodieke controle van de stookolietank uitvoert. Hierop staat ook de geldigheid vermeld. Indien er nog een stookolietank aanwezig is maar die buiten gebruik werd gesteld, heb je het attest hiervan nodig.

## Indien verhuurd: documenten i.v.m. de huur.

Huurovereenkomst, conformiteitsattest (indien aanwezig), plaatsbeschrijving, huurwaarborg, huurachterstallen. Werd er aan de huurder een voorkeepsrecht of voorkeursrecht gegeven? Is er een uitzettingsbeding voorzien in het huurcontract? Indien niet, wil je in de verkoopovereenkomst een eerbiedigingsbeding voorzien?

## Plannen

Is er een bouwplan beschikbaar? Verkavelingsplan en voorschriften? Opmetingsplan?

## Eigendomstitel

Uit de eigendomstitel moet blijken dat jij wel effectief de eigenaar bent van het pand dat je verkoopt én dat je ook gerechtigd bent om tot de verkoop te beslissen. Dit kan de aankoopakte zijn, maar evengoed via schenking of erfenis. Ook het huwelijkscontract of samenlevingscontract, statuten van een rechtspersoon en bekwaamheid zijn zaken waar je rekening mee moet houden.



## Hypothecair getuigschrift.

*Tarief FOD: € 85*

Je kan bij de hypotheekbewaarder tegen betaling een overzicht krijgen van de hypothecaire inschrijvingen op een onroerend goed. Zo ken je de verschillende hypotheke die op het pand rusten en weet je of er nog schuldeisers zijn. Dit document kan als je dat wil ook door de notaris worden aangevraagd.

## Overige zaken (niet-limitatieve lijst)

Wordt of werd er een risicoactiviteit, opgenomen in de Vlarebo-lijst, op het goed uitgeoefend?

Zo ja, verbind je je als eigenaar ertoe al het nodige te doen om de overdracht van het goed te kunnen realiseren (zoals het Bodemdecreet voorschrijft) ?

Openbare erfdienstbaarheden: dit vind je terug in de stedenbouwkundige inlichtingen van de gemeente. Vb: voetwegen, ondergrondse leidingen.

Conventionele erfdienstbaarheden: dit vind je terug in de aankoopakte.

Zijn er conventionele voorkeurrechten of voorkeurrechten toegestaan?

Aanslagbiljet onroerende voorheffing

Is de woning opgenomen in een register voor leegstand of verwaarlozing?

Heb je kennis van maatregelen van onteigening?

Is er een planbatenheffing van toepassing?

Welke nutsvoorzieningen zijn er aanwezig?

Wanneer is de woning beschikbaar?

Wat zijn de pluspunten van je woning?

Wat zijn de minder positieve punten?

Zijn er zichtbare / onzichtbare gebreken waarvan je op de hoogte bent?

Voor recente woningen: geschiedt de verkoop onder het BTW-stelsel?

Zijn er nog hangende rechtsgedingen?

\* Vermelde tarieven onder voorbehoud van wijzigingen.

\* Dit document is een handleiding om je op weg te helpen maar heeft geen juridische waarde.