

[www.FED-net.org](http://www.FED-net.org) > Referentie **GM04091 3080 TERVUREN, Moorselstraat 250**



Objectief Aanbod > instelprijs 168.500 EURO  
EPC 391 kWhEP/m<sup>2</sup>/jaar  
Grondoppervlakte ca. 162 m<sup>2</sup>  
In opdracht van de gemeente Tervuren



## TE KOOP

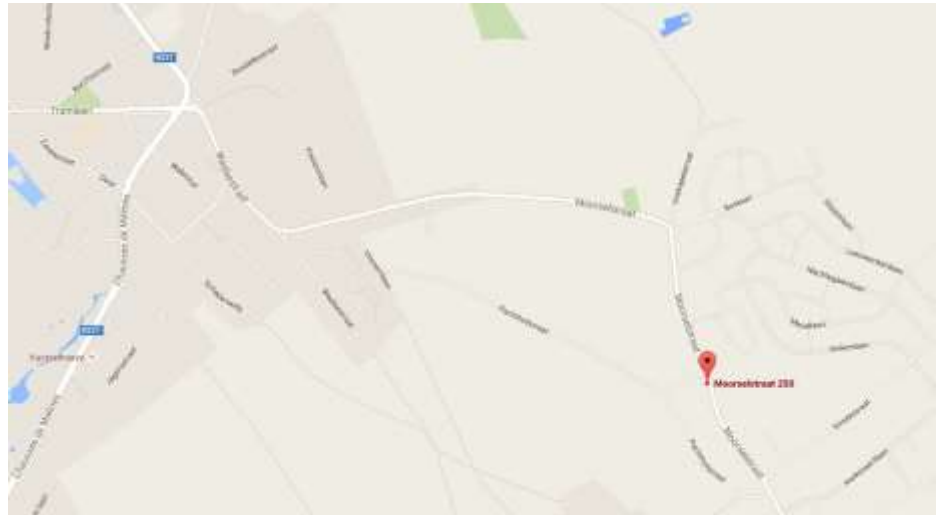
Bezichtiging en complete info, gratis,  
via uw persoonlijke bemiddelaar, die u zelf kiest.

	<b>OPBOUW van het FED-net-dossier</b>	<b>index</b>
Dossier	De plaats	A.
	Info & bezichtiging	B.
	Technische elementen & milieu	C.
	Elementen & staat	C.1.
	Milieu & exploitatie	C.2.
	Financieel	D.
	Opbrengsten	D.1.
	Onkosten & lasten	D.2.
	Waarborgen & reserves	D.3.
	Juridisch	E.
	Kadastrale en metrieke bekendheid	E.1.
	Situatie in rechte	E.2.
	Ruimtelijke ordening & C°	E.3.
	Voorkoop-, voorkeur- en andere voorrechten	E.4.
	Plus- & minpunten	F.
	Praktische info & hulp	G.
	Subsidies, financiële en andere hulp	G.1.
	Leningen & C°	G.2.
	Verzekering	G.3.
	Voorwaarden van overeenkomst	H.
	Prijs, kosten & pro fisco	I.
	De manier van handelen	J.
	Hoe kopen	J.1.
	Bij weerhouden tot afhandeling	J.2.
	Plannen > Commentaar	K.
	Statistisch prijzenmateriaal en nog andere	L.
	<b>Het FED-net-systeem &gt; samenvatting termijnen</b>	<b>op laatste blad</b>
Annexe A	Plannen; Kadastrale stukken; Hypothecair getuigschrift; 30 jarige staat.	in bijlage
Annexe B	Aanstippingslijst ... Ruimtelijke Ordening - Publiekrechtelijke Zakelijke Rechten.	in bijlage
Annexe C	OVAM bodemattest; EPC; Elektriciteitskeuring.	in bijlage
Annexe D	Prijzen uit notariële akten (NIS)	in bijlage
<b>De FED-net-CODEX</b>	Met daarin het FED-net-systeem (zie hoofdstuk 2), <b>staat vrij toegankelijk voor iedereen op:</b> <a href="http://www.FED-net.org">www.FED-net.org</a> ► Uitleg en tekst ► Het FED-net-systeem uit de FED-net-CODEX of <a href="http://www.fed-net.org/downloads/FED-net-CODEX_H12.pdf">http://www.fed-net.org/downloads/FED-net-CODEX_H12.pdf</a>	<a href="http://www.FED-net.org">www.FED-net.org</a>
Gebruikte afkortingen	"n.a." = niet actief = niet beschikbaar, niet toepasselijk "n.s." = niet significant = zonder betekenis "p.m." = pro memorie = hier en nu bestaande, maar nog niet concreet bekend of niet relevant	

Transactie	<b>TE KOOP</b>	
Aard	Rijwoning met grond.	
De instelprijs	168.500 EURO	
onder voorwaarden	<p>Die instelprijs is de minimumprijs waaraan deze zaak hier aangeboden wordt, onder de voorwaarden van het FED-net-systeem.</p> <p>Die voorwaarden staan verder vermeld in dit dossier met annexes, laatste versie, en in de FED-net-CODEX.</p> <p>De modaliteiten en termijnen van bieden staan in 't kort op het laatste blad van dit dossier, en zie op het vorige blad "Hoe u de FED-net-CODEX vrij en direct toegankelijk kan lezen en printen", en/of bevrage uw bemiddelaar.</p> <p>Alle andere stukken en publicaties (zoals fiches, draft-teksten, aankondigingen, enz.) hebben geen contractuele waarde of andere rechtskracht. Die andere stukken en publicaties gebeuren onder alle voorbehoud, zelfs van vergissing.</p> <p>Alle uitleg en alle antwoorden op uw persoonlijke vragen over het goed en de voorwaarden en het FED-net-systeem, en alle hulp bij bezichtiging en verder, krijgt u van de bemiddelaar die u hiervoor zelf en vrij moet kiezen.</p> <p>Op Objectieve Wijze in toepassing van het FED-net-systeem, "Objectieve Vermarkting" genoemd. Dit systeem, dat als voorwaarde geldt bij dit aanbod/bod, staat beschreven in de FED-net-CODEX, dat met dit FED-net-dossier één geheel uitmaakt.</p> <p>Omdat de consument én over het aanbod én over het FED-net-systeem, compleet ingelicht moet worden en al zijn persoonlijke vragen beantwoord moet krijgen, en omdat de consument onpartijdig raad en hulp bij bezichtiging, formaliteiten, enz. moet krijgen, en omdat FED-net als VZW deze Objectieve Vermarkting organiseert en controleert maar zelf geen bemiddeling voert, moet de geïnteresseerde zich wenden tot een bemiddelaar (vastgoedmakelaar, een notaris, diens vertrouwenspersoon, die aan de voorwaarden voldoet om als bemiddelaar op te treden in het FED-net-systeem). Bemiddelaar die als zelfstandige de professionele bekwaamheid, aansprakelijk en beroepsverzekering heeft.</p> <p>De geïnteresseerde kiest zijn bemiddelaar zelf en totaal vrij. De geïnteresseerde moet zelf niets betalen aan zijn bemiddelaar voor de diensten die deze aan hem verleent in het kader van de FED-net-CODEX. Die vergoeding voor de bemiddelaar gebeurt conform de FED-net-CODEX en uitsluitend via FED-net.</p> <p>Voor deze bemiddelaar wordt er geen onderscheid gemaakt of deze wel lid of geen lid is van gene of van andere beroepsgroepering. Dergelijk lidmaatschappen hebben geen enkel belang in het FED-net-systeem.</p> <p>Iedere bemiddelaar die aan de voorwaarden voldoet, kan zichzelf gratis registreren via <a href="http://www.FED-net.org">www.FED-net.org</a> &gt; Bemiddelaar worden? ASAP kijkt FED-net die aanvraag na, en bericht aan deze over de reden van weigering, of kent aan deze diens FED-net-erkenning toe. De bemiddelaar moet daarvoor noch bij aanvang noch nadien, nooit enige vergoeding aan FED-net betalen. De bemiddelaar moet enkel de beste zorgen aan zijn klant besteden.</p> <p>Voor nog meer info: zie de website <a href="http://www.FED-net.org">www.FED-net.org</a>, of telefoneer naar +32 (0)477972648 (enkel algemene info, ook voor bemerkingen over bemiddelaars).</p>	
Reden	Dit aanbod is een "Administratieve daad van goed bestuur".	
	<b>DE PLAATS</b>	<b>A.</b>
Postcode & Gemeente	<b>3080 TERVUREN.</b>	
Straat & nr.	<b>Moorselstraat, 250 -</b>	
Streek	Dijlestreek	
Uitzicht	Het goed is gelegen in het dorpscentrum recht tegenover de kerk.	
Buurt	Dorpskern; residentieel; woonkern.	
	Overwegend eigenaars; overwegend mensen middelbare leeftijd; typische Vlaams.	
	Buren in nabijheid.	

Werkgelegenheid	<p>Er is voldoende werkgelegenheid in Tervuren.</p> <p>In 2010 tellen we gemiddeld 2.765.019 jobs in het Vlaams gewest, 0,2% (4.346 jobs) daarvan bevindt zich in Tervuren. De jobs omvatten jobs voor loontrekkenden, zelfstandigen en helpers. Tervuren telt 252 vestigingen met personeel.</p> <p>De inkomende pendelintensiteit geeft aan in welke mate Tervuren inwoners van andere gemeenten aantrekt om er te komen werken. Van de 2.390 personen die in 2010 een loontrekkende job uitoefenen in Tervuren, wonen 1.664 personen in een andere gemeente. Dit komt overeen met een inkomende pendelintensiteit van 69,64%. Van de 6.335 loontrekkende inwoners van Tervuren in 2010 zijn er 5.609 die niet werken in Tervuren maar in een andere gemeente. Dit komt neer op een uitgaande pendelintensiteit van 88,55%.</p>
Onderwijs	<p><b>BASISONDERWIJS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 vestigingsplaats in Vossem</li> <li>- 6 vestigingsplaatsen in Tervuren</li> <li>- 1 vestigingsplaats in Moorsel</li> </ul> <p><b>SECUNDAIR ONDERWIJS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 vestigingsplaatsen in Tervuren</li> </ul>
Cultuur	<p>Enkele bezienswaardigheden in Tervuren zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het Koninklijk Museum voor Midden-Afrika: één van de drukst bezochte musea van België.</li> <li>- Het Park van Tervuren: (ook wel Warande genoemd) is met zijn vijvers, majestueuze drevén en kronkelende bospaden een gedroomd wandel- en fietsgebied.</li> <li>- Het Zoniënwoud, ten zuiden van Tervuren is de groene long van Brussel.</li> <li>- Het gemeentelijk museum Hof van Melijn: bevat een interessante collectie schilderijen van de 'School van Tervuren', een groep 19de eeuwse landschapsschilders.</li> <li>- In de cottagebuurt naast de indrukwekkende Tervurenlaan staan enkele 100 jaar oude landhuizen in Engelse stijl die Tervuren een vroeg residentieel karakter hebben gegeven.</li> <li>- Ook de kerken in de deelgemeenten zijn een bezoek meer dan waard. <ul style="list-style-type: none"> <li>• De Sint-Katharinakerk van Duisburg biedt een eigenaardig aanblik: het mooie gotische koor is veel hoger dan het Romaanse schip.</li> <li>• In de Sint-Pauluskerk van Vossem werden 13de-eeuwse muurschilderingen ontdekt</li> <li>• de Sint-Jozefskerk van Moorsel heeft een interessante bouwgeschiedenis.</li> </ul> </li> </ul>
Winkels	Tervuren is geen grote shoppingstad maar men kan er wel terecht voor de dagelijkse boodschappen.
Toegankelijkheid van het goed	Het goed is gelegen langsheen een voldoende uitgeruste openbare weg. De parkeergelegenheid langs de weg is beperkt maar rondom de kerk is er wel voldoende parkeergelegenheid voorzien.
Openbaar vervoer	Trein, tram, bus, op respectievelijk 4,4km, 15m, 6,6km
Wegenplan & reisroute	<p>Als men op de E40 Brussel-Luik, richting Luik rijdt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neem afslag 21-Steenokkerzeel naar N227 richting Steenokkerzeel/Nossegem/Sterrebeek/Wezembeek-Oppem en volg dit voor ca. 450 m.</li> <li>- Sla rechtsaf naar Mechelsesteenweg/N227 (borden naar Sterrebeek/Wezembeek-Oppem), volg dit ca. 750 m.</li> <li>- Sla linksaf naar Waalsestraat, volg dit voor ca. 450 m.</li> <li>- Flauwe bocht naar links naar de Moorselsteenweg en volg dit ca. 300 m.</li> <li>- Weg vervolgen naar Moorselstraat, U vindt uw bestemming rechts na ca. 1,2 km.</li> </ul>





	<b>INFO &amp; BEZICHTIGING</b>	<b>B.</b>
Info & bezichtiging	<p><b>Via uw eigen gekozen bemiddelaar</b> (zie hoger).</p> <p>Behoudens aan FED-net, zal de opdrachtgever zelf geen uitleg verschaffen, en de opdrachtgever zal zelf geen vragen beantwoorden die betrekking hebben op dit dossier en dit Objectieve Aanbod. Dit noch aan de geïnteresseerde, noch aan de bemiddelaar.</p> <p>De geïnteresseerde moet zijn vragen stellen aan zijn eigen bemiddelaar.</p> <p>De bemiddelaar kan die en zijn vragen op professionele manier stellen aan en beantwoord krijgen door/via FED-net, tenzij voor vragen die subjectief eigen zijn aan de geïnteresseerde of de bemiddelaar, die deze laatste rechtstreeks en buiten FED-net om moet stellen aan de hiervoor bevoegde derden.</p> <p>FED-net begeleidt zelf geen bezichtiging en neemt ook geen enkele andere taak van bemiddelaar</p>	

waar.  
FED-net organiseert en controleert het FED-net-systeem. Het contact met FED-net gebeurt via uw bemiddelaar.

[FED-net-centrale 0477 65 70 87, alleen voor alg. info en melden problemen]

## TECHNISCHE ELEMENTEN & MILIEU

C.

## ELEMENTEN & STAAT

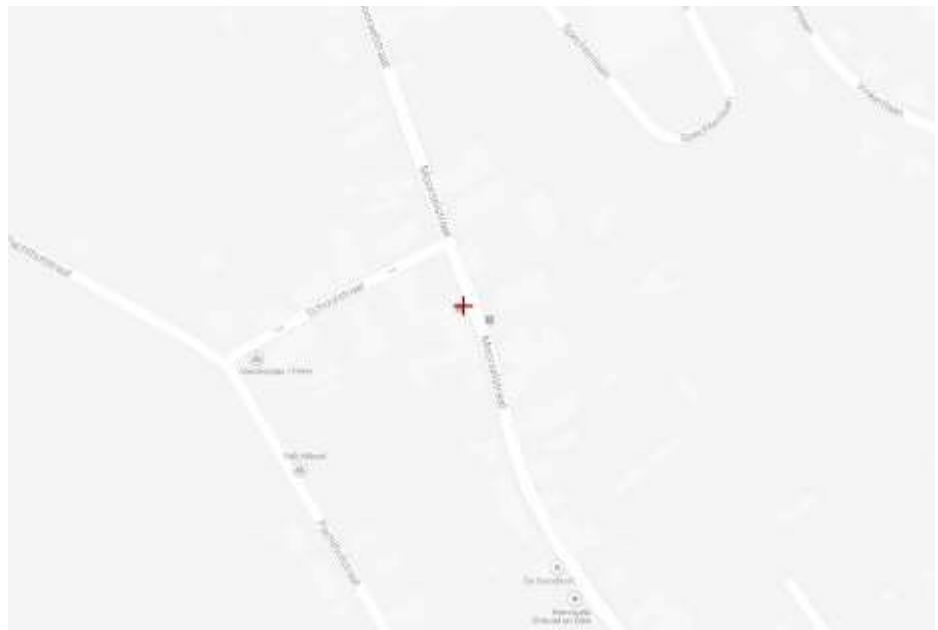
C.1.

Bouwjaar	Kadastraal gekend als 0004, d.i. tussen 1900 en 1918.		
Oriëntatie	Vanaf de grond in de richting van de straat kijkend, kijkt men in de richting oost.		
Gebouw gevelbreedte	ca. 8,00m (incl. poort doorgang)		
Terrein - straatbreedte	ca. 8,00m		
Terrein - tot. grondoppervlakte	ca. 162m <sup>2</sup>		
Terreinvorm & gem. breed / diep	Het terrein heeft een onregelmatige vorm. Het perceel is breder aan de straatzijde dan achteraan. Het terrein heeft een diepte van ca. 39m en een breedte van gemiddeld 4m		
Terrein - bodemstaat & -bezetting	Het terrein is grotendeels bebouwd met achteraan een verwilderde tuin.		
Type bebouwing	Gesloten.		
Vorm van hoofdgebouw	Hoofdzakelijk rechthoekig.		
Bijgebouwen	Geen.		
Vloeroppervlakte - totaal brut	ca. 182,00m <sup>2</sup> (incl. gelijkvloers, verdieping, zolder, kelder)		
Vloeropp. - gelijkvloers brut	ca. 53,00m <sup>2</sup>		
Configuratie van het ganse goed	De woning is gebouwd tegen de perceelsgrens aan de straatzijde met een doorgang naar de tuin langs de rechtse zijde van de woning.		
gelijkvloerse verdieping	Op het gelijkvloers bevinden zich een inkom+living, een leefruimte, een keuken, een afzonderlijk toilet.		
1° verdieping	Op de verdieping bevinden zich een overloop, 2 slaapkamers en een badkamer.		
ondergronds	Een kelder (stahoogte) met een oppervlakte van 15,50m <sup>2</sup> .		
zolder	De zolder bevindt zich boven de volledige oppervlakte van de eerste verdieping.		
Staat van onderhoud & vetustiteit	Direct bewoonbaar.		
Materialen - hoofdgebouw & alg.	buiten:	binnen:	
de muren	Gevelsteen.	Steen.	
muren (bezetting)	Zonder.	Pleister.	
deuren	PVC.	Hout.	
ramen	Hout, PVC.	Niet aanwezig.	
beglazing	Enkel, dubbel.	n.t.	
vloeren	Geen.	Steen, hout, kunststof.	
daken buiten* - plafonds binnen	Pannen.	Pleister.	Zadeldak.
loodgieterij	PVC.	Traditioneel.	
isolatie	Thermisch.		
Nutsvoorzieningen - aanwezig	aangesloten:	in de straat:	
elektriciteit	Ja*.	*Traditioneel.	
gas	Ja.		
telefoon	Ja.		

kabel TV	Ja.
water - toevoer	Leidingwater.
waters - afvoer	Openbaar riool.
Verwarming	Individuele bronnen.
energie - voor verwarming	Leidinggas.
verbruik	Onbekend.
Energie - anders dan verwarming	Geen.
alternatieve energie	Geen.
zonnepanelen of andere uitrusting op alternatieve energie	Geen.
verbruik	Geen.

<b>MILIEU &amp; EXPLOITATIE</b>	<b>C.2.</b>
---------------------------------	-------------

Bodem	In Annexe C.
toelichting inzake bodemtoestand	Geen informatie beschikbaar.



Stookolietank	Neen.
Gastank	Neen.
Grondwaterwinn. >500m <sup>2</sup> /j mech.	Neen.
Huish. afvalwater naar waterloop	Neen.
Landbouw	Neen.
VLAREBO in Vlaanderen	Niets te melden volgens opdrachtgever, wetende dat de meldings- en handelingsplicht op de overlater blijft rusten, indien toch toepasselijk.
Complexe Projecten	Geen gekend.
Nog andere	Geen gekend.

<b>FINANCIËEL</b>	<b>D.</b>
-------------------	-----------

<b>OPBRENGSTEN</b>	<b>D.1.</b>
--------------------	-------------

Opbrengsten	0,00 /jaar	Leegstaand	
	<b>ONKOSTEN &amp; LASTEN</b>		<b>D.2.</b>
Kadastraal inkomen	KI voor index.	KI na index.	
	619,00 €	x 1,7057 in 2015	in huidig concept en met huidige bestemming
Onroerende voorheffing	Dit is afhankelijk van de status van de eigenaar, en in voorkomend geval van de huurder: dit kan men in functie van zijn eigen status (laten) berekenen (door zijn bemiddelaar), via: Vlaanderen: <a href="http://www.onroerendevoorheffing.be/nlapps/docs/default.asp?id=95">http://www.onroerendevoorheffing.be/nlapps/docs/default.asp?id=95</a> Brussel: <a href="http://www.woneninbrussel.be/belastingen/onroerende_voorheffing.asp">http://www.woneninbrussel.be/belastingen/onroerende_voorheffing.asp</a> Wallonië: <a href="http://www.cadastre.be/Cadastre/Pr%C3%A9compte_immobilier">http://www.cadastre.be/Cadastre/Pr%C3%A9compte_immobilier</a>		
waarin opcentiemen	Voor de gemeente: 975; voor de provincie: 332; voor het gewest: 2,5%		
Taksen, andere dan KI-voorheffing	Enkele belastingen en retributies die van toepassing zijn in Tervuren: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanplakborden</li> <li>- Aanplakborden dmv aanplakbrieven</li> <li>- Aanrekenen dossierskosten bij administratieve openbare onderzoeken</li> <li>- Aanrekening van prestaties geleverd door gemeentelijk vakpersoneel</li> <li>- Afgifte van administratieve stukken</li> <li>- Begraven, bijzetten of verstrooien van overleden personen die geen inwoner...</li> <li>- Betalend parkeren</li> <li>- Concessies op de gemeentelijke begraafplaatsen</li> <li>- Diensten van technische aard door de politie bewezen</li> <li>- Diverse ophalingen van afval op aanvraag</li> <li>- Gebruik recyclagepark</li> <li>- Huis-aan-huisverspreiding van drukwerken met handelskarakter</li> <li>- Inname openbaar domein voor handelsdoeleinden</li> <li>- Inname openbaar domein voor privé-doeleinden</li> <li>- Leegstand heffingsreglement</li> <li>- Motorbrandstofpompen langsheen de openbare weg</li> <li>- Ontgraving van een lichaam en verplaatsing van een asurne...</li> <li>- Opcentiemen op de onroerende voorheffing</li> <li>- Parkeren in de blauwe zone</li> <li>- Privé tennisterreinen</li> <li>- Privé zwembaden</li> <li>- Rioolaansluitingen</li> <li>- Tweede verblijven</li> <li>- Verkoop van vuilniszakken</li> <li>- Verplichte afkoppeling van hemelwater bij bestaande gebouwen</li> <li>- Warme dranken in de gemeentelijke bibliotheek</li> <li>- Weghalen en verwijderen van huishoudelijke en daarmee gelijkgestelde afvalstoffen...</li> <li>- reclameborden langs gemeentelijke wegen</li> <li>- reglement betreffende begrafenissen</li> </ul>		
	<b>MEDE-EIGENDOM</b>		<b>D.3.</b>
Mede-eigendom	Er bestaat geen gedwongen noch verplichte mede-eigendom. Onverminderd eventuele gemene muren of afsluitingen, maar daarover werd aan FED-net niets medegedeeld.		
	<b>JURIDISCH</b>		<b>E.</b>
	Dat een goede administratie vereist: dat eenieder die gegevens bekend maakt welke hem bekend zijn aan diegene die er belang bij hebben, zodat alle gegevens inzake ruimtelijke ordening en andere publiekrechtelijke elementen die alleen bekend zijn aan de gemeente, of respectievelijke instanties, alleen maar door deze instanties kunnen bekend gemaakt worden. Aangezien FED-net deze vragen ook gesteld heeft aan deze instanties. Wanneer deze informatie afgeleverd is geworden, dan werd deze in dit dossier behandeld (bij dit dossier horen de annexes als één geheel). En wanneer deze instantie bij de vrijgave van dit dossier nog steeds niet gereageerd heeft, dan is de volgende (over)macht van toepassing: het aanbod kan niet blijven wachten op langdurige administratieve handelingen, waarbij de burger niet weet wanneer en/of er wel een antwoord zal komen, en soms weigert deze instantie om deze informatie en dit attest af te leveren om reden die haar eigen is. Iedereen doet wat hij kan, maar niemand is tot het onmogelijke gehouden, noch tot het ongewild onhebbelijk lang aanslepen van wachten op reacties van derden.		





Algemene Gewestplan

Leuven (nr. 23).



aard - stedenbouwkundig

Woongebied.

Gewestelijk Uitvoeringsplan

Het goed is niet gelegen in een Gewestelijk Uitvoeringsplan.



Bijzonder Plan van Aanleg

Het goed is niet gelegen in een BPA.



Zonaliteit

Geen zonevreemde constructie.

Registers

structuurplan: | plannenregister: | vergunningen: | onbebouwd: | ontvoegd:

	ja	ja	ja	ja	ja
meer info over structuurplan	Tervuren beschikt over een eigen goedgekeurd Ruimtelijk Structuurplan. Omwille van de uitdagingen die de steden en gemeenten hebben inzake ruimtelijk beleid, is het belangrijk dat iedere gemeente zelf nadenkt over de ruimtelijke ontwikkeling van haar grondgebied en een korte en lange termijn visie hierop uitwerkt. Binnen het beleidskader dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het provinciaal ruimtelijk structuurplan aanreiken, kan de gemeente haar eigen ruimtelijk beleid uitstippelen. Meer informatie over het ruimtelijk structuurplan kan men vinden via: <a href="http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding/GRS">http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding/GRS</a>				
meer info over plannenregister	Het plannenregister is een gemeentelijk gegevensbestand waarin voor het grondgebied van de gemeente alle plannen opgenomen zijn die een invloed kunnen hebben op het nemen van een ambtelijke beslissing i.v.m. ruimtelijke ordening. Het plannenregister bevat onder meer de geldende plannen van aanleg, de ruimtelijke uitvoeringsplannen en ontwerpen ervan; de stedenbouwkundige verordeningen en de onteigeningsplannen. Tervuren beschikt niet over een eigen goedgekeurd plannenregister. Meer informatie over het plannenregister kan men terugvinden op: <a href="http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding/Plannenregister">http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding/Plannenregister</a>				
meer info over vergunningen algemeen	Het vergunningenregister is een geïnformatiseerd gegevensbestand over perceelsgebonden informatie m.b.t. de ruimtelijke ordening en stedenbouw op het grondgebied van de gemeente. Tervuren beschikt niet over een eigen goedgekeurd vergunningenregister. Meer informatie over het vergunningenregister kan men terugvinden op: <a href="http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding/Vergunningenregister">http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding/Vergunningenregister</a>				
meer info over onbebouwd	Het Register Onbebouwde Percelen is, zowel voor de gemeenten als voor de Vlaamse Overheid, een uitstekend monitorinstrument voor het woonbeleid. Het Register lijst op hoeveel onbebouwde percelen in woongebied in aanmerking komen voor bebouwing, geeft aan waar die percelen zich situeren en welke van die kavels eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen. Meer informatie over onbebouwde percelen kan men terugvinden op: <a href="http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding/ROP">http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding/ROP</a>				
meer info over ontvoogd	De lokale besturen zijn zeer belangrijk bij het realiseren van de ruimtelijke ordening op het terrein. Zij beslissen over het verlenen of weigeren van de meeste stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen. Ontvoogde gemeenten (gemeenten met vergunningsautonomie) beslissen daar zelfstandig over. In niet ontvoogde gemeenten is in sommige gevallen het bindend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar nog vereist. Meer informatie hierover kan men terugvinden op: <a href="http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding">http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding</a>				
Vergunningen concreet	Bestaande, op verklaring van de opdrachtgevers.				
Watertoets en overstromingskaarten	Niet overstromingsgevoelig.				



Huidig gebruik	De woning staat leeg.
Toegelaten gebruik	Onbekend.
Ruimtelijke ordening, nuttige info	Afhankelijk van de bedoeling van de geïnteresseerde, zich bevragen bij:
info Gemeente	Dienst omgeving en wonen Markt 7A bus 2 - 3080 Tervuren Tel.: 02 766 52 99 Fax: 02 766 53 96 E-mail: <a href="mailto:omgeving@tervuren.be">omgeving@tervuren.be</a>
info provinciaal - AROHM	Vlaams-Brabant Blijde Inkomststraat 103-105, 3000 Leuven 0 016/249777 fax 019/226074
info Provincie	Vlaams Brabant: Bestendige deputatie DIESTSEVEST 25 - 3000 LEUVEN .
info Gewest	Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap; Afdeling Ruimtelijke Planning; Graaf de Ferrarisgebouw; Koning Albert II-laan 20 bus 7; 1000 Brussel; tel : (02)553 83 79; fax : (02)553 83 85; e-mail : <a href="mailto:roger.lieken@lin.vlaanderen.be">roger.lieken@lin.vlaanderen.be</a> .

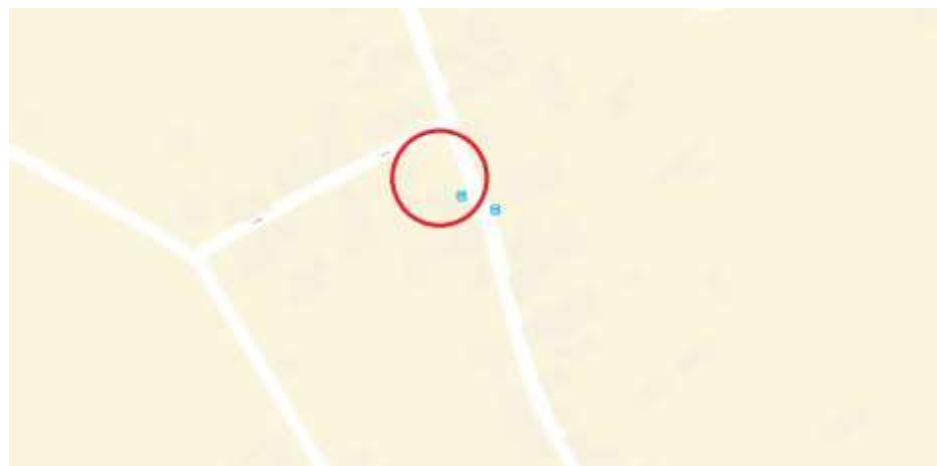
Inventaris erfgoed

Niet van toepassing.  
Het onroerend goed is niet opgenomen op de Inventaris van Bouwkundig Erfgoed.



Monumenten & Landschappen

Niet van toepassing.



info Gemeente

Dienst vrije tijd  
Markt 7B - 3080 Tervuren  
Tel.: 02 766 53 55  
Fax: 02 766 53 99  
E-mail: vrijetijd @tervuren.be

info Provincie

Waaistraat 1, 3000 Leuven, 016 21 12 00, fax 016 20 55 26.

Wegenissen (&lucht&water)

Niets bekend aan de opdrachtgever, noch aan FED-net.

info Gemeente

Markt 7A bus 2 - 3080 Tervuren  
Tel.: 02 766 52 70  
Fax: 02 766 53 95  
E-mail: werkenineigenbeheer@tervuren.be

info Provincie

Diestsepoort 6 bus 81, 3000 LEUVEN, 016/66.57.50, fax 016/66.57.55,  
wegen.vlaamsbrabant@lin.vlaanderen.be.

info Nationaal

Ministerie van Verkeer en Infrastructuur; Algemeen Secretariaat; Aarlenstraat 104; 1040 Brussel;  
02/233.12.11; fax 02/231.18.33; e-mail: as.sg@vici.fgov.be.

Bijz. wetgeving - Vlaamse Gewest

uit de VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING geciteerd:

art. 5.2.5.

Iedereen die een onderhandse akte van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, en ook van vestiging van erfpacht of opstal opmaakt, moet vermelden of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt en of het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2°, voor de overdracht verplichte as-buittest is uitgereikt en gevalideerd, en moet de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister overnemen. In voorkomend geval worden ook vermeld: de dagvaardingen die met betrekking tot het goed werden uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of artikel 6.1.41 tot en met 6.1.43 alsook iedere in de zaak gewezen beslissing, de op het goed rustende voorkeuren, vermeld in artikel 2.4.1, respectievelijk het feit dat op het goed een verkavelingsvergunning van toepassing is.

art. 5.2.6.

Iedereen die voor eigen rekening of als tussenpersoon een goed verkoopt, verhuurt voor meer dan negen jaar, inbrengt in een vennootschap, een erfpacht of een opstalrecht overdraagt, of op andere wijze de eigendomsoverdracht met een vergeldend karakter van het goed bewerkstelligt, vermeldt in de hieraan verbonden publiciteit:

	<p>1° of er voor het goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt;</p> <p>2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister;</p> <p>3° of er voor het goed een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 en iedere in de zaak gewezen beslissing;</p> <p>4° of er op het goed een voorkooprecht rust, in de zin van artikel 2.4.1;</p> <p>5° of voor het goed een verkavelingvergunning van toepassing is;</p> <p>6° of het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2°, voor de overdracht verplichte as-builtonaats is uitgereikt en gevalideerd. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor de vorm en de modaliteiten van de vermeldingen in de publiciteit en voor de vrijstelling van deze bepalingen voor bepaalde vormen van publiciteit.</p>
art. 4.2.1.	<p>Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:</p> <p>1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:</p> <p>a) het optrekken of plaatsen van een constructie,</p> <p>b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,</p> <p>c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;</p> <p>2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;</p> <p>3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamonttrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;</p> <p>4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;</p> <p>5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:</p> <p>a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,</p> <p>b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,</p> <p>c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund of van vergunning vrijgesteld openluchtrecreatief terrein in de zin van de decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies;</p> <p>6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;</p> <p>7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;</p> <p>8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad.</p>
	<p>Om aan de Wet te voldoen:</p> <p>qua stedenbouwkundige vergunning: zie onder nr. E.3. in dit dossier.</p> <p>qua meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister: zie nr. E.3. in dit dossier.</p> <p>qua dagvaarding: dat er volgens de opdrachtgever geen bekend is, indien dit niet uitdrukkelijk wordt behandeld onder nr. E.3. in dit dossier.</p> <p>qua verkavelingvergunning: dat er aan de opdrachtgever niets bekend is, anders wordt dit behandeld onder nr. E.2. van dit dossier;</p> <p>qua voorkooprecht: dat er aan de opdrachtgever niets bekend is, anders wordt dit behandeld onder nr. E.4. van dit dossier.</p>
Postinterventiedossier	<p>Geen - Op verklaring van de overdrager : sedert 01.05.2002 zijn er geen handelingen gesteld die aanleiding geven tot (formaliteiten inzake) veiligheids- en gezondheidsplan, het coördinatiedagboek, het postinterventiedossier en de coördinatiestructuur.</p>
Keuring elektrische installatie	<p>In Annexe C.</p>
EnergiePrestatie en Binnenklimaat	<p>Is niet nodig omdat: dit enkel van toepassing is voor nieuwbouw en verbouwingen.</p>
Energie Prestatie Certificaat	<p>In annexe C.</p>
CO2 attest	<p>Is niet nodig omdat: dit enkel van toepassing is voor bedrijven.</p>
Rioleringsattest	<p>Is niet nodig omdat: Bij nieuwbouw of bij grote werken aan uw leidingnet voor de afvoer van afval- en/of regenwater, moet u de privéwaterafvoer laten keuren. Met 'privéwaterafvoer' wordt bedoeld: uw leidingen voor de afvoer van afvalwater en/of regenwater tot aan de aansluiting op de openbare riolering.</p> <p>Voorwaarden: U moet uw privériolering laten keuren in de volgende gevallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vóór de eerste ingebruikname</li> <li>- bij belangrijke wijzigingen aan de privériolering die de werking van het openbare rioleringsnetwerk kunnen bedreigen</li> <li>- na het vaststellen van een inbreuk, op verzoek van de rioolbeheerder</li> <li>- bij het aanleggen van een gescheiden riolering in de straat, met de verplichting om af te koppelen op uw privédoel.</li> </ul> <p>Deze keuring is verplicht bij alle aanvragen tot aansluiting of heraansluiting op de openbare riolering (sinds 1 juli 2011).</p>
As built attest	<p>Is niet nodig omdat: Volgens de laatste wetgeving is vanaf 1 juni 2012 bij nieuwbouw, verbouwing en verkoop van een woning of niet-residentieel gebouw het voorleggen van een as-built attest verplicht. Deze datum kon echter niet worden aangehouden, aangezien er nog geen uitvoeringsbesluiten zijn gepubliceerd. Dit is dus nog niet verplicht.</p>
Opslag stookolie attest	<p>Is niet nodig omdat: er geen stookolietank aanwezig is.</p>
Opslag gas attest	<p>Is niet nodig omdat: er geen gastank aanwezig is.</p>
Asbest attest	<p>Volgens weten en op verklaring van opdrachtgever: niet aanwezig, minstens niet in de zin van de wet opdat er melding moet van worden gemaakt. Bij verkoop of verhuur van een woning is de eigenaar niet verplicht een asbestinventaris van de woning ter beschikking te stellen. De potentiële koper of huurder heeft wel het recht hierover een clausule te laten opnemen in het contract of in de notariële akte.</p> <p>Een asbestinventaris is wel verplicht bij grote renovatie- of sloopwerken in een woning. In dit geval moet voor de werken een asbestinventaris worden opgesteld zodat diegene die de werken</p>

	uitvoert op de hoogte is van de mogelijke aanwezigheid ervan (CODEX art 148 decies). In bepaalde gevallen moet eerst het asbest weggehaald worden voor de eigenlijke werken kunnen starten.	
	<b>VOORKOOP-, VOORKEUR- en ANDERE VOORRECHTEN</b>	<b>E.4.</b>
Privaat voorkooprecht	Neen.	
Privaat voorkeurrecht	Neen.	
Recht tot wederinkoop	Neen.	
Publiek of ander voorrecht	Sinds 1 oktober 2012 is het Harmoniseringsdecreet in werking en moeten aanbiedingen en uitvoeringen via het e-voorkooploket van de VLM verlopen. Belangrijk: De rangschikking van de begunstigden die een identieke volgorde hebben in onderstaande lijst is willekeurig en doet geen uitspraak over de volgorde van uitoefenen. Recht van voorkoop van toepassing op 27/08/2015 op het perceel 24104A0085/00W000. Dichtstbijzijnde adres: Moorselstraat 250, Tervuren. Soorttype - Begunstigde - Volgorde begunstigde VWC Bijzonder gebied - Elk zijn Huis - 1 VWC Bijzonder gebied - VITARE - 1 VWC Bijzonder gebied - Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen - 2 VWC Bijzonder gebied - Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant - 3 VWC Bijzonder gebied - Gemeente Tervuren - 4	
		
Info	De verwerving is in dit geval een maatregel voor de bescherming van het natuurlijk milieu. De onroerende goederen die verworven worden door uitoefening van het voorkooprecht in het VEN en in de natuurreservaten en hun uitbreidingszone, worden in de regel aangewezen als Vlaams natuurreservaat, bosreservaat of domeinbos of, na gebruiksoverdracht aan een erkende terreinbeherende natuurvereniging, erkend als natuurreservaat." Meer informatie hierover kan men terugvinden via: <a href="http://www.vlm.be/overheden/evoorkooploket/soorten/natuur/Pages/default.aspx">http://www.vlm.be/overheden/evoorkooploket/soorten/natuur/Pages/default.aspx</a>	
Voorkooprecht voor natuurbehoud	Neen.	
Info	Het recht van voorkoop ruilverkaveling wil de verwerving van onroerende goederen bevorderen om de agrarische structuur en de landinrichting te verbeteren. De Vlaamse Grondenbank kan een recht van voorkoop hebben in geval van verkoop van landeigendommen gelegen in de zones die door de Minister uitdrukkelijk worden aangewezen als vatbaar voor ruilverkaveling. Meer informatie hierover kan men nalezen op: <a href="http://www.vlm.be/overheden/evoorkooploket/soorten/ruilverkaveling/Pages/default.aspx">http://www.vlm.be/overheden/evoorkooploket/soorten/ruilverkaveling/Pages/default.aspx</a>	
Voorkooprecht inzake ruilverkaveling	Neen.	
Verkaveling	... die nog niet gerealiseerd is:	
... in uitvoering	geen.	
... in onderzoek	geen.	
Ruilverkaveling	... die nog niet gerealiseerd is:	
... in uitvoering	geen.	
... in onderzoek	geen.	

Nog andere	Geen gekend.	
<b>PLUS- &amp; MIN-PUNTEN</b>		<b>F.</b>
Pluspunt	De woning is centraal gelegen en vlot bereikbaar.	
Pluspunt	De woning biedt verscheidene mogelijkheden.	
Pluspunt	De woning is ideaal als starterswoning.	
Minpunt	De woning dient grondig opgefrist te worden, maar dit biedt de mogelijkheid om de woning naar eigen smaak en middelen aan te passen.	
<b>PRAKTISCHE INFO &amp; HULP</b>		<b>G.</b>
<b>SUBSIDIES, FINANCIËLE &amp; ANDERE HULP</b>		<b>G.1.</b>
Europese subsidies & C°	<a href="http://europa.eu.int/geninfo/info/contact/citizens/index_nl.htm">http://europa.eu.int/geninfo/info/contact/citizens/index_nl.htm</a>	
Gewestelijke overheidssubsidies	Departement Economie, Werkgelegenheid, Binnenlandse Aangelegenheden en Landbouw, Markiesgebouw, Markiesstraat, 1, 1000, BRUSSEL, 02-553 39 02, 02-553 40 67, <a href="mailto:info@ewbl.vlaanderen.be">info@ewbl.vlaanderen.be</a> Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen, Graaf de Ferrarisgebouw, Koning Albert II-laan, 20 bus 7, 1000, BRUSSEL, 02-553 83 11, 02-553 83 05, <a href="mailto:arohm@lin.vlaanderen.be">arohm@lin.vlaanderen.be</a> <a href="http://www2.vlaanderen.be/ned/sites/economie/brochures/SVO2001.PDF">http://www2.vlaanderen.be/ned/sites/economie/brochures/SVO2001.PDF</a> <a href="http://www.wonen.vlaanderen.be/Pages/home.html">http://www.wonen.vlaanderen.be/Pages/home.html</a>	
Provinciale subsidies	Provinciehuis, Provincieplein 1, 3010 Leuven, T.016-26 70 00, <a href="mailto:info@vl-brabant.be">info@vl-brabant.be</a> , of <a href="http://www.vlaamsbrabant.be/templateimages/specials/subsidie_title.gif">http://www.vlaamsbrabant.be/templateimages/specials/subsidie_title.gif</a>	
Gemeente-/stedelijke subsidies	Via dienst Ruimtelijke Ordening - zie hoger.	
Ontwikkelingsmaatschappijen	GOM-VLAAMS-BRABANT, Toekomststraat 36-38, 1800 VILVOORDE, 02 257 03 33, Fax 02 252 45 94.	
Monumenten-financiering	<a href="http://www.monument.vlaanderen.be/aml/nl/steun/intro.html">http://www.monument.vlaanderen.be/aml/nl/steun/intro.html</a>	
Subsidies in België per gemeente	<a href="http://www.premiezoeker.be">www.premiezoeker.be</a>	
Subsidies Regionaal	<a href="http://www.vlaanderen.be">www.vlaanderen.be</a> > Premies en subsidies, <a href="http://www.wallonie.be">www.wallonie.be</a> > Primes et subsides, <a href="http://www.bruxelles.irisnet.be">www.bruxelles.irisnet.be</a>	
Energie	<a href="http://www.energiesparen.be/subsidies/subsidiemodule">http://www.energiesparen.be/subsidies/subsidiemodule</a>	
<b>LENINGEN &amp; C°</b>		<b>G.2.</b>
Subsidies	In bepaalde individuele gevallen, kunnen er misschien subsidies verkregen worden. Bevraag uw bemiddelaar in verband met uw eigen situatie. <a href="http://www.agentschapondernemen.be/maatregel/eu-subsidies-algemeen-vleva;">http://www.agentschapondernemen.be/maatregel/eu-subsidies-algemeen-vleva;</a> <a href="https://www.premiezoeker.be/">https://www.premiezoeker.be/</a>	
Sociale leningen	<a href="http://www.vlaamswoningfonds.be/">http://www.vlaamswoningfonds.be/</a>  <a href="http://www.sociaal-woonkrediet.be">www.sociaal-woonkrediet.be</a>  <a href="http://socialeleningen.be/nl_BE/home.html">http://socialeleningen.be/nl_BE/home.html</a>	
Nog andere	Info via gemeente/stadsbestuur van de gemeente/stad waarin het goed gelegen is.	
<b>Verzekering</b>		<b>G.3.</b>

	<p>In Vlaanderen bestaat er een GRATIS verzekering voor bepaalde gevallen van verlies van inkomsten.</p> <p>Deze noemt "Verzekering gewaarborgd wonen", en meer info vindt men op <a href="https://www.wonenvlaanderen.be/index.php?page=267">https://www.wonenvlaanderen.be/index.php?page=267</a>.</p> <p>Of Phoenixgebouw, Koning Albert-II Laan 19 bus 40, 1210 Brussel, T 02 553 82 98.</p>	
	<p>De Federatie voor Publieke Goederen, FED-net vzw, waakt over de kwaliteiten van de door haar erkende Bemiddelaars. Die moeten voldoen aan de beroepsbekwaamheid en de voorwaarden van de FED-net-CODEX. Enkel de alzo door FED-net erkende Bemiddelaars mogen dit label dragen.</p> <p>De bemiddelaars beschikken over hun groepsverzekering en individuele verzekering. Men zal zich vooraf bij deze hierover individueel naar vrije keuze bevragen.</p> <p>FED-net vzw zelf is verzekerd bij Concordia / Axia Belgium nv #7303793800092.</p>	
	<b>VOORWAARDEN</b>	H.
Het FED-net-systeem als voorwaarde	<p><b>Alle handelingen naar aanleiding van dit aanbod en van biedingen, gebeuren conform de voorwaarden en de modaliteiten van de FED-net-CODEX. Zie hoger, onderaan de index "Hoe u de FED-net-CODEX vrij en direct toegankelijk kan lezen en printen", en/of bevrage uw bemiddelaar.</b></p> <p>of <a href="http://www.fed-net.org/downloads/FED-net-CODEX_H12.pdf">http://www.fed-net.org/downloads/FED-net-CODEX_H12.pdf</a></p> <p>De FED-net-CODEX bevat de regeling van de rechten en de plichten van iedereen die feiten en handelingen stelt met het FED-net-systeem en FED-net vzw, of die daarbij betrokken is. De FED-net-CODEX is een toetredingscontract dat de betrokkenen tot wet strekt krachtens art. 1134 van het Belgisch Burgerlijk Wetboek.</p> <p>Toetreding gebeurt zonder enige formaliteit, door het daadwerkelijk stellen van die feiten of handelingen met het FED-net-systeem of FED-net vzw, mede voorbereidende feiten en handelingen hiertoe.</p> <p><b>Wil men dit niet, dan onthoudt men zichzelf</b> van die feiten en die handelingen. Stelt men die feiten en die handelingen wel, dan bewijst dit <i>iuris et de iure</i>* dat men de regels van de FED-net-CODEX heeft aanvaard, na deze te hebben gelezen en zich te hebben laten informeren. Of aan die mogelijkheden zelf te hebben verzaakt op eigen risico. Zodat men nadien hieruit geen enkel voordeel kan trachten te halen. Noch in de zin van "ik heb het niet geweten of niet begrepen of niet gezien", noch in welke andere zin dan ook.</p> <p>(*onder "iuris et de iure" wordt begrepen dat het tegendeel niet mag en niet kan bewezen worden.)</p> <p>Om duidelijk te zijn en verwijzend naar de FED-net-CODEX: het FED-net-systeem bepaalt ook de manier waarop biedingen in aanmerking genomen worden qua <b>rangregeling</b> tot verdere afhandeling van de transactie. Mede de plichten van de aanbieder als deze anders handelt en o.a. van die rangregeling afwijkt.</p> <p>De bieder verwerft dus geen direct recht op de transactie, maar die verwerft slechts een rang volgens de regels van de FED-net-CODEX én de criteria van de opdrachtgever die in dit FED-net-dossier staan ingeschreven.</p> <p>Met andere woorden, als diens bod weerhouden wordt dan betekent dit "<b>weerhouden tot verder onderhandse afhandeling van de transactie</b>", waarbij er daardoor nog geen enkele transactie zelf tot stand komt. En waarna er dan verder gebeurt, o.a.: onderzoek naar die elementen die de wet verplicht, naar de rechtsbekwaamheid / handelingsbekwaamheid en de solvabiliteit van de bieder. En het is pas als dit alles in orde bevonden wordt door de aanbieder, dat die dan zelf tot de transactie zal overgaan, zonder afdwingbare verplichting. Dit alles wel binnen een normale, redelijke termijn van diligent handelen.</p> <p>De bieder blijft gehouden door zijn belofte voor de duur dat deze die belofte heeft uitgebracht (die duur staat vermeld op het bodformulier van eenzijdige belofte), plus als zijn belofte wordt weerhouden tot verdere afhandeling van de transactie, voor de duur die voor deze verdere afhandeling nodig is.</p> <p>Het bestaan van een aanbod (waaronder begrepen wordt de éénzijdige belofte) van de verkoper, vererfpachter, en andere vorm van aanbieder (ook "de later" genoemd), van de zaak en de transactievorm, en het bestaan van een bod (waaronder begrepen wordt de éénzijdige belofte) van de (toekomstige) koper, erfpachter, en andere vorm van bieder (ook "de nemer" genoemd), van de prijs en eventuele andere prestaties voor die zaak en die transactievorm, brengt niet van rechtswege de transactie, de overeenkomst van (ver)koop, vererfpachting, en andere, tot stand, zelfs al is die mogelijkheid als alternatief recht in de wet ingeschreven (zoals bijvoorbeeld in art. 1589 B.W., waarvan de toepassing dus uitdrukkelijk uitgesloten wordt).</p>	
	<p><b>Bij dit aanbod gebeurt de rangregeling van de biedingen volgens de hoogst geboden prijs eerst.</b></p>	
Algemene voorwaarden	<p>Deze (trans)actie(manier) gebeurt volgens de voorwaarden en de modaliteiten van de Belgische wet en <b>het Belgische recht</b>, met uitsluiting van alle andere wetten en recht.</p> <p>Die Belgische regels zijn als standaard van toepassing, indien in dit dossier en/of in de FED-net-CODEX niet anders staat geschreven.</p> <p>De bevoegde gerechtelijke instanties zijn deze van Brussel.</p> <p>De aanbieder bevestigde aan FED-net dat deze (allen) samen over de gehele rechts- / handelingsbekwaamheid beschikt om dit aanbod te kunnen doen. Aanbod dat deze doet/doen in eigen naam en voor diens erfopvolgers.</p>	



Geen geïnteresseerde zal een bod / éénzijdige belofte uitbrengen als deze: hiertoe niet rechts/handelingsbekwaam is, een voorlopige bewindvoerder is toegewezen, onder gerechtelijke bewindvoering staat, in staat van faillissement of stopzetting van betalingen is verklaard, een verzoek tot gerechtelijke reorganisatie of schuldbemiddeling heeft ingediend of de intentie heeft om dit te doen.

De beloofde prijs in een **bod moet "vast en bepaald" zijn**, en mag niet bepaalbaar zijn. Bijvoorbeeld: vast en bepaald is "10.000 EURO", bepaalbaar is "1 EURO meer dan de hoogst beloofde prijs".

Als de beloofde prijs op zo een bepaalbare wijze wordt geboden, dan is het bod niet regelmatig gedaan, en zonder waarde noch rechtskracht.

In de gevallen waarin de wet verplicht dat energiecertificaten, controleverslagen, of andere onderzoeken, meldingen, saneringen en attestgeschriften moet(en) bestaan/overgelegd worden bij het aanbod, en als die niet gevoegd zijn bij dit FED-net-dossier (dossier dat met de Annexes één geheel vormt), dan belooft de aanbieder dat deze stukken er zullen zijn op het moment dat de transactie zelf tot stand zal komen. En dan verleent de aanbieder hiervoor een gehele en onvoorwaardelijke vrijwaring, mede voor alle gevolgen.

Als iemand anders dan de aanbieder en/of FED-net, deze stukken voordien zelf aanvraagt en gebruikt, dan is dit omdat deze dit wil doen, maar niet omdat hij dit moet doen. Diegene die dit doet, doet dit op eigen kosten en die kosten zijn op niemand verhaalbaar.

**De authentieke akte (als) die nodig is**, moet worden geschreven én ondertekend "van zodra als mogelijk" en dit op eenvoudig verzoek van één der partijen, of van FED-net-als-derde-bij-de-transactie-zelf.

Onafhankelijk hiervan dienen de registratierechten en andere **taksen** of lasten door de bieder weerhouden tot verdere afhandeling geregeld te worden aan de belastingen binnen de wettelijke termijn.

Omdat die wettelijke termijn van geval per geval kan verschillen, zal de bieder en/of zijn zelf gekozen bemiddelaar zich hieromtrent zelf informeren.

Deze bieder vrijwaart iedereen hiervoor.

Om reden dat in sommige gevallen de wet toelaat dat de authentieke akte behoudens door een notaris, ook kan verleden worden door een andere persoon bekleedt met deze macht/mogelijkheid, dient in voorkomend geval de termen 'notaris en notarieel' respectievelijk begrepen te worden als 'bevoegde persoon en authentiek'.

Die notaris of die bevoegd persoon wordt als "**de penhouder**" omschreven.

Die penhouder is contractueel deze die de opdrachtgever aanduidt. Het is deze die de actieve leiding heeft om die akte op te stellen enz.

**De bieder heeft het recht om vrij en éénzijdig zijn notaris aan te duiden**, naast die penhouder. Deze keuze moet door de weerhouden bieder gebeuren ten laatste binnen de dertig kalenderdagen nadat zijn belofte zal zijn weerhouden tot verdere afhandeling. Indien de bieder zijn keuze niet zal vermelden in de onderhandse FED-net-akte gaande bij deze transactie, dan moet deze zijn keuze aangetekend toezenden aan de aanbieder en dit met poststempel binnen de gezegde periode. Doet deze dit niet of niet tijdig, dan wordt deze onherroepelijk en onweerlegbaar geacht afstand te hebben gedaan van dit keuzerecht lees: dit recht te hebben verwerkt).

De aangeboden **rechten, inbegrepen het genotsrecht, gaan over** pas als de verdere afhandeling van de transactie "perfect" zal zijn.

Onder "perfect zijn" wordt begrepen: als er voldaan is aan alle volgende samengaan voorwaarden: a) de geschreven en handgetekende aanvaarding van de aanbieder met het bod (zijnde een éénzijdige belofte) van de finaal, definitief weerhouden bieder; b) de ondertekening van de finale akte van overeenkomst als dit bij wet verplicht is, of anders als één van partijen dit vraagt; c) de integrale verzilvering van de prijs en bijgaande onkosten. Dit ongeacht de afgifte en/of het bezit van sleutels en/of titels. Dit onverminderd een voorbehoud gebruik door de aanbieder, als dit in dit dossier uitdrukkelijk staat ingeschreven.

De rechten op de aangeboden zaak, gaan van de later over op die definitieve nemer, onder de steeds aanwezig zijnde en aanwezig blijvende

**opschortende voorwaarde** dat die nemer vóór de ondertekening van de definitieve, authentieke akte niet terechtkomen in een staat van failliet, concordaat, gerechtelijk akkoord, staat van staking van betaling of ander onvermogen, of enige andere waardoor die zaak aan de later zou (kunnen) ontnomen worden, en/of zonder dat deze de (integrale) prijs daarvoor betaald krijgt, of (deels) zou moeten teruggeven, en

**ontbindende voorwaarde** als die nemer na die ondertekening terechtkomt in zo'n staat waardoor die zaak aan de later zou (kunnen) ontnomen worden, en/of zonder dat deze de (integrale) prijs daarvoor betaald krijgt, of (deels) zou moeten teruggeven.

Zowel voor de opschortende als voor de ontbindende voorwaarde zijn "objectieve clausules".

"Objectieve clausule" betekent dat de rechter daaromtrent geen appreciatie-bevoegdheid heeft noch naar toepassing, noch naar gevolgen. Met andere woorden kan de rechter maar alleen vaststellen of er aan die voorwaarde ja dan neen voldaan is.

En als daaraan is voldaan, dan kan die maar alleen dat gevolg uitspreken dat partijen er hebben voor voorzien, namelijk "de ontbinding *ex tunc*" (wat betekent dat de partijen teruggebracht dienen te worden in de toestand als toen er niets was overeengekomen: de zaak keert terug naar de aanbieder daarvan, en de gelden keren terug naar de betaler daarvan, onverminderd recht op schadevergoeding en retentierecht op die gelden daarvoor). En dan heeft de rechter geen andere soevereiniteit, en kan deze zelfs geen billijkheidsverwegingen inroepen/toepassen.

En als daaraan niet voldaan is, dan kan de rechter niets anders beslissen als gevolg daaraan of daarvan.

Clausules die strijdig zouden blijken met de wet worden onweerlegbaar begrepen als **ongewilde strijdigheden**, die dan van rechtswege als ongeschreven en onbestaande beschouwd worden, terwijl dit geen invloed heeft op alle andere clausules.

	<p>Gelden hierbij als contractuele voorwaarden:  zowel aanbieder als bieder-belover verbinden zich persoonlijk en voor diens erfopvolgers, alle bieders-belover verbinden zich solidair voor het geheel, zo ook diens erfopvolgers, het goed wordt aangeboden naar ligging, aard en omvang zoals omschreven in tekst en/of plannen in dit dossier,  en <b>in de huidige staat</b>, zowel boven- als ondergronds;  <b>zonder waarborg van maten of oppervlakte</b>, en elk verschil in meer of min, zelfs indien het meer dan 1/20 bedraagt, zal als winst of verlies voor de koper beschouwd worden zonder wijziging van de prijs;  met alle zichtbare en verborgen <b>gebreken</b>, ook deze van de ondergrond;  met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, bekende en niet bekende <b>erfdienstbaarheden</b> en gemeenschappen, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn in vorige tijden (in vorige authentieke akten);  zonder waarborg van juistheid van de <b>kadastrale aanduidingen</b> van identiteit en oppervlakte, waarbij onder andere kadastrale identiteit die hoger vermeld wordt (en ook hernomen wordt op de bod- en andere formulieren, louter ten informatieve titel gegeven wordt (en totaal kunnen afwijken van de huidige realiteit, zelfs naar oppervlakte of vergetelheid, en er zelfs nummers en andere gegevens kunnen bijstaan die verouderd, inmiddels gewijzigd zijn, en zelfs nummers die geen deel uitmaken van dit aanbod, en zelfs nummers ontbreken die wel deel uitmaken van dit aanbod);  geen enkele onnauwkeurigheid of onjuistheid kan enig <b>verhaal</b> doen ontstaan vanwege de bieder ten opzicht van wie dan ook;  zonder dat deze transactie recht op <b>roerende goederen</b> bevat welke zich er eventueel zouden bevinden, tenzij in dit dossier dit anders wordt geschreven.  Ieder bieder kan ten alle tijde éénzijdig en op eigen kosten een plaatsbeschrijving van de goed laten opstellen.</p>
Bijzondere voorwaarden bij Verkoop/Koop	<p>Deze transactie gebeurt volgens de voorwaarden en de modaliteiten van de wet, o.a. art. 1582 e.v. B.W., in de mate dat van de alternatief rechtelijke voorwaarden in de FED-net-CODEX, in dit dossier (met bijlagen) of de bijgaande bod e.a. formulieren niet schriftelijk is afgeweken. Afwijkingen die dan contractueel van toepassing worden.</p> <p>Alhoewel niet verplicht, en zonder dat dit wat dan ook wijzigt (omdat iedereen geacht wordt die wet te kennen), wordt er verwezen naar de mogelijkheid om van die wet lectuur te nemen, door te klikken op of te surfen naar <a href="http://www.ejustice.just.fgov.be/wet/wet.htm">http://www.ejustice.just.fgov.be/wet/wet.htm</a>, kies als Juridische aard: Burgerlijk Wetboek, klik op Opzoeking en vervolgens klik op Lijst, en ten slotte kan men klikken op art. 1582.</p> <p>Die regeling bij wet is van toepassing als standaard. Dit betekent dat die regels van toepassing zijn, voor zover deze niet anders staan vermeld dit dossier en/of in de FED-net-CODEX (tenzij deze van openbare orde zijn).</p> <p>Het <b>risico</b> verbonden aan het behoud van de zaak gaat over op die bieder op het moment van de realisatie van de <i>consensus</i> van de aanbieder (dit is de uitdrukkelijke en geschreven aanvaarding van het bod door die aanbieder).  Dit solidair en voor het geheel met die aanbieder, die alle verhaalrecht heeft op die bieder, als die bieder rechtstreeks of onrechtstreeks oorzaak heeft tot schade aan de zaak, zowel door actieve als passieve daad.  Dit ongeacht het moment van overgang van de eigendomsrechten, zijnde de levering.  De bieder zal dit risico dan ook verzekeren, onverminderd het al dan niet verder verzekerd blijven door/van(wege) de aanbieder.</p>
Belangrijke voorwaarde	<p>De aanbieder (verkoper) verklaart dat er geen verhaalbelastingen of andere belastingen (meer) verschuldigd (zullen) zijn bij de levering, en verleent hiervoor vrijwaring;  de eventueel niet vervallen annuïteiten van de verhaalbelastingen op het openen en verbreden van straten en het uitvoeren van wegeniswerken of voetpaden zullen betaald worden door de weerhouden bieder.</p> <p>FED-net heeft alle publieke bronnen met informatie die betrekking heeft op dit goed en deze transactie nagekeken. En de opdrachtgever werd ook bevragd. De resultaten van die nakijken en bevragen werden in dit dossier vermeld en verwerkt.  Er is ook informatie die niet in publieke bronnen vermeld staat (bijvoorbeeld: schulden aan RSZ, belastingen, administratieve boeten, private geschriften, en nog meer).  Omdat "niemand tot het onmogelijke kan gehouden zijn", treft aan FED-net geen enkele verantwoordelijkheid indien nadien zou blijken dat dergelijke (nog) niet-publiek bekende elementen zouden bestaan (hebben), en die mogelijk een invloed op deze transactie zouden kunnen hebben (bijvoorbeeld: indien de hypothecaire schuldeiser geen handlichting (meer) zou willen verlenen). Het hoort uitsluitend aan de opdrachtgever om FED-net hierover tijdig te informeren, onverminderd de mogelijkheid dat de opdrachtgever dit ook niet zou weten.  Het is bovendien de taak van de bemiddelaar van de geïnteresseerde om op alle persoonlijke vragen van zijn klant een antwoord te geven, en om alle gegevens en stukken na te kijken (mede om alles wat aan deze opvalt of wat deze te weten komt, aan FED-net te melden). Zo ook, als er in dit dossier vermeld staat dat "er aan de opdrachtgevers en/of FED-net niets bekend is", dat de bemiddelaar van de geïnteresseerde dit zelf moet opzoeken als zijn klant hem dit schriftelijk vraagt (bijv. per email).  Iedere bemiddelaar die tot de vaststelling komt dat er iets in dit dossier (inbegrepen de annexes) zou afwijken van de reële toestand die aan deze bekend is geworden, heeft de plicht om dit onverwijld te melden via <a href="mailto:info@FED-net.org">info@FED-net.org</a>.</p>
	<b>VOORWAARDEN VAN PRIJS, KOSTEN &amp; PRO FISCO</b>
	<b>I.</b>

Prijs	<p>Hierboven in dit dossier staat de "instelprijs" vermeld.</p> <p><b>De finale "transactieprijs"</b> komt tot stand na marktbevraging en bod/beloften via en zoals bepaald in het FED-net-systeem.</p> <p>Zie hieronder meer over de manier van bieden, en zie op het laatste blad van dit dossier meer over de manier en de termijnen van bieden.</p> <p>Dit alles staat in detail in de FED-net-CODEX, zoals hoger gezegd. En daartoe moet men de bijstand vragen van een bemiddelaar naar eigen, vrij keuze.</p>
waarop het voorschot bedraagt	5% van de transactieprijs, in consignatie als derdengelden.
voorschot modaliteiten	<p>Binnen de vijf kalenderdagen na het weerhouden tot verdere afhandeling van het bod, te consigneren middels een bankcheck op naam van de overheid-opdrachtgever / de overheid-aanbieder van de zaak (of van de penhouder van deze zo de overheid-opdrachtgever dit zo vraagt), check die door deze als dusdanige consignatie zal verzilverd worden ter consignatie.</p> <p>"Consigneren" betekent dat die gelden uit het vermogen genomen worden van de schuldenaar, om te worden geblokkeerd op een rekening ten behoeve van de schuldeiser zonder dat die gelden op dat moment al toekomen in het vermogen van die schuldeiser. De schuldeiser zal die gelden mogen opnemen uit die consignatie, de dag dat er voldaan wordt het tot stand komen van het contract én de ondertekening van alle bijhorende stukken, of te voldoen aan de voorwaarden waartoe deze gelden anders bestemd worden krachtens overeenkomst / FED-net-CODEX.</p>
saldo	Dit is te betalen bij de ondertekening van de authentieke akte (of de onderhandse als er geen authentieke nodig is), en alleszins op het moment dat de penhouder dit zal vragen en op de manier dat de penhouder vraagt (al dan niet samen met de onkosten).
solvabiliteitsbewijs	<p>Onder andere omdat</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. eenieder geen bod mag uitbrengen onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een lening enz.;</li> <li>2. eenieder geen bod zal uitbrengen op roekeloze wijze, zoals bijvoorbeeld "zonder te weten dat deze over de gelden/midelen zal beschikken om datgene te betalen wat deze belooft te zullen betalen";</li> <li>3. een bod niet alleen gevolgen heeft voor dieieder, maar ook voor andere bidders en andere actoren, waarbij dieieder weet dat deze aansprakelijk is voor alle negatieve gevolgen van een onsolvabel bod;</li> <li>4. de opdrachtgever, FED-net en actoren, de grootst mogelijke zekerheid moeten hebben dat eenieder zal kunnen doen wat die belooft te zullen doen, gelden de volgende voorwaarden:</li> </ol> <p>is "relatief nietig*" en is "onvolwaardig*", ieder bod zonder bijvoeging van het solvabiliteitsattest, en</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bij een open bod, moet dit gehecht zijn aan dat bodformulier, en moet dit worden bevestigd in de "melding van bestaan van een open bod" door de bemiddelaar;</li> <li>• bij een gesloten bod, moet dit gehecht zijn aan dat bodformulier, en moet dit worden ingesloten in dezelfde omslag waarin het gesloten bod wordt ingesloten.</li> </ul> <p>In zo'n solvabiliteitsattest moet een in België notoire financiële instelling "op eer" verklaren m.b.t. tot dat bod en dieieder(s):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• én, dat van dezeieder aan haar "geen negatieve antecedenten" gekend zijn,</li> <li>• én, dat met haar accurate kennis van de financiële toestand en draagkracht van dezeieder, "dat met de voor haar grootste mogelijke waarschijnlijkheid, dieieder over de nodige fondsen beschikt of zal kunnen beschikken, in eigen of vreemd vermogen, om de geboden prijs en de bijgaande onkosten te betalen (zonder dat dit enige beslissing / bevestiging inhoud van het toestaan van een lening aan dieieder).</li> </ul> <p>Wetende dat een verklaring op eer, aanleiding kan geven tot valsheid in geschriften en gebruik daarvan als men datgene dat men verklaart heeft, moedwillig fout verklaard werd.</p> <p>*Conventioneel wordt onder "<b>relatieve nietigheid</b>" begrepen, conform art. 4.4.4. hoofdstuk 2 FED-net-CODEX:</p> <p>« ... Dit betekent dat alleen de opdrachtgever (verkoper, e.a.) of FED-net vzw die nietigheid kan invoeren en niet diegene die de afwijking heeft gepleegd. Dit betekent ook dat het vermoeden bestaat dat diegene die de afwijking heeft gepleegd geacht wordt om bij vergissing te hebben gehandeld, zonder de bedoeling om af te wijken van de voorwaarden zoals die vermeld staan op het juiste formulier, waartoe die zich dan ook onveranderlijk verbonden weet. »</p> <p>*Zo kan een opdrachtgever of FED-net, beslissen dat een "onvolwaardig" bod niet in aanmerking komt op de dag van ontvangst (of melding) om enige termijn te doen lopen, zonder zich uit te spreken over de relatieve nietigheid.</p>
zekerheidstelling / waarborg	Er wordt in deze geen zekerheidstelling gevraagd, alleszins niet zolang er geen twijfel over de solvabiliteit van dieieder ontstaat.
fiscale noot	<p>De belastingen hanteren de wet die stelt dat de prijs (lees de waarde van de transactie waarop er heffing van taks gebeurt) als: de transactieprijs plus alle voordelen die de transactie aan de opdrachtgever verschaft.</p> <p>Bijvoorbeeld: als op een huis een lening loopt van 100.000 € en de verkoopprijs wordt gesteld op '50.000 € plus de overname door de koper van die lening', dan is de prijswaarde 150.000 €.</p> <p>In geval dat de FED-net-kosten betaald worden door deieder, dan is dit buiten en bovenop de transactieprijs, en is dit een eigen schuld van deieder door deze betaald aan FED-net.</p>

<p><b>Kosten</b> zie hieronder meer &gt;</p>	<p><b>De transactieprijs is netto</b> in handen van de opdrachtgever. Alle directe en indirecte (on)kosten van en/of als gevolg van deze transactie, van welke aard en omvang ook, moeten (terug)betaald worden door de finaal weerhoudenieder met wie de transactie doorgaat. En dit ten laatste op het moment dat het finaliserende contract wordt ondertekend, of had kunnen ondertekend worden als die ondertekening dan niet zal gebeuren door toedoen van de weerhoudenieder. Of vroeger op eenvoudig verzoek van de penhouder of van FED-net.</p> <p>Deze (on)kosten ten laste van dieieder, zijn deze die zo ingeschreven staan in de wet, meer deze die ingeschreven staan in dit FED-net-dossier als voorwaarde van deze overeenkomst. <b>Deze (on)kosten worden hieronder, zo concreet als mogelijk vermeld</b> naar aard en prijs in de mate dat die bekend is aan FED-net bij de redactie van dit dossier, dit indicatief en niet limitatief.</p> <p>Mede omdat de concrete berekening ook afhangt van het fiscaal en ander statuut van deieder, raad FED-net aan om de berekening voor zijn persoonlijke situatie te vragen aan de bemiddelaar van deieder (d.i. gratis), en/of aan zijn notaris of andere raadslieden, en/of aan de bevoegde dienst van het Ministerie van Financiën (die toegankelijk is hiervoor).</p>
<p>&gt; onkosten van actie</p>	<p>Alle kosten, inbegrepen deze van levering zijn ten laste van de weerhoudenieder. (Zoals dit o.a. is bij koop: én alle kosten van verkoop (art. 1593 B.W.) én alle kosten van levering (art. 1608 B.W.) zijn ten laste van de koper.)</p>
<p>&gt; onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen op de overgedragen rechten/de zaak</p>	<p>Alle taksen die eigen zijn aan (hun oorsprong vinden in) de eigendom van het goed, ten laste van dieieder, vanaf de dag dat het finaliserende contract wordt ondertekend, of had kunnen ondertekend worden als die ondertekening dan niet zal gebeuren door toedoen van de weerhoudenieder.</p>
<p>&gt; nutsvoorzieningen</p>	<p>Deze die nodig zijn tot gebruik van alle nutsvoorzieningen*, blijven ten laste van de vorige eigenaar tot de dag dat het finaliserende contract wordt ondertekend, of had kunnen ondertekend worden als die ondertekening dan niet zal gebeuren door toedoen van de weerhoudenieder, en komen vanaf die dag ten laste van dieieder. Deze die nodig zijn tot overname en of aanpassingen, vrijwillig of verplicht, voor nuts-toevoer/afvoer-leidingen als gevolg van deze transactie zijn ten laste van dieieder. *Zoals er o.a. kunnen zijn, elektriciteit, gas, water, digitale signalen.</p>
<p>&gt; taksen op de transactie</p>	<p>Onder registratierechtenstelsel.</p>
<p>contractvorm</p>	<p>Omwillen dat notariskosten geval per geval op concrete wijze dient bekeken te worden, en in hoofdzaak kan afhangen van de overnemer, bevrage men dit concreet bij zijn notaris. Men kan ook algemeen kijken naar <a href="http://www.notaris.be">www.notaris.be</a>.</p>
<p>&gt; schrijfkosten contract</p>	<p>Deze bevatten, afhankelijk van de vorm van het finaliserende contract en van het fiscaal stelsel, o.a.: honorarium e.a. van notaris, en registratie en of BTW e.a. taksen. De omvang van deze zijn afhankelijk van de situatie van dieieder zelf (al dan niet klein beschrijf, verminderingen, vrijstelling (abattement), meeneembaarheid (rugzakje), teruggave, kwijting, afwijkende regels, enz.) . Hierover kan men één en ander zelf lezen o.a. op <a href="http://www.notaris.be">www.notaris.be</a>, van de overheid, enz. Hierover moet men zich zelf bevragen bij de zelf gekozen bemiddelaar die ieders persoonlijke situatie zal ontleden en alle vragen daarbij zo concreet als mogelijk zal beantwoorden.</p>
<p>&gt; opmeting/afpalingkosten</p>	<p>Niet voor dit aanbod, tenzij de koper dit zelf wilt op eigen kosten.</p>
<p>&gt; attesten e.a.</p>	<p>Zoals gevoegd bij dit dossier en/of later bij het finale contract: deze attesten e.a. die bij wet verplicht worden, plus deze attesten e.a. die nodig of nuttig zijn voor dit aanbod volgens FED-net. Zoals er bij de redactie van dit dossier bekend waren, en deze niet limitatief vermeld: Hypothecair getuigschrift: 58,17 Kadastraal plan en legger: 16,50 Gemeentelijke attesten: p.m. OVAM bodemattest: 50,00 EPC: p.m. Elektriciteitskeuring: p.m.</p>
<p>de FED-net-onkosten</p>	<p>Deze worden integraal betaald door dieieder wiens bod zal leiden tot de transactie, en met wie dus de overeenkomst tot stand zal komen. Dit, zoals dit o.a. ook het geval is bij een notariële openbare verkoop met recht van hoger opbod, en zoals dit ook ingeschreven staat in de Wet (o.a. art. 1593 en 1134 B.W.), en zoals dit alleszins een contractuele voorwaarde is die ingeschreven staat in de FED-net-CODEX en dit dossier. De betaler kan deze kostprijs voor 100% fiscaal als lasten of uitgaven recupereren, als hij dit mag afhankelijk van zijn persoonlijke situatie. De opdrachtgever heeft die FED-net-onkosten niet bijgeteld of ingerekend in zijn instelprijs voor het deel dat de weerhoudenieder moet betalen. En op die kosten worden ook geen aktekosten toegerekend, omdat dit geen deel is van de prijs, maar een schuld van deieder-in-eigen-hoofde. De complete tekst staat in de FED-net-CODEX (o.a. art. 8.2. e.v. hoofdstuk 2). De opdrachtgever zal niet overgaan tot de ondertekening van de authentieke akte, tenzij die FED-net-onkosten integraal geconsigneerd zullen zijn (inbegrepen het bedrag voor de BTW indien deze zich hier bovenop aan toevoegt). In dit geval heeft deieder geen enkele verhaal op de opdrachtgever of op wie dan ook.</p>
<p>&gt; de FED-net-onkosten bedragen</p>	<p>Voor deze prijswaarde van 168.500 EURO, bedragen deze hier 8,098% (d.i. 13.645 €) (plus BTW*).</p> <p>Let wel: deze dalen als de prijs stijgt, en deze stijgen als de prijs daalt.</p> <p><b>Er worden geen extras-buiten-bovenstaand-tarief toegerekend</b>, zoals bijvoorbeeld voor de eigendomstitel, dossierkosten, onvoorzien publiciteitskosten, enz. Iedereen die aanspraak maakt op enige vergoeding, wordt hiervan uitbetaald door FED-net. Zo is</p>

	<p>er niets afzonderlijk te betalen aan de bemiddelaar, en zo ook mag deze geen enkele betaling zelf aan zijn klant vragen.</p> <p>Dit alles conform de voorwaarden van art. 8.1. hoofdstuk 2 FED-net-CODEX en de voorwaarden van de Opdrachtgever.</p> <p>* de BTW van 21% op de FED-net-onkosten is in de voormelde bedragen niet inbegrepen, en wordt hier bovenop aan toe gerekend (bovenstaande zijn dus exclusief BTW).</p> <p>Dit zonder dat er nog andere, extra onkosten te betalen zijn voor FED-net, dan deze die hierboven staan.</p> <p>Om duidelijk te zijn: er komt dus ook geen zogeheten dossierrecht of opzoekingskosten meer bij en bovenop.</p> <p>Alle andere actoren (bemiddelaars, enz.) worden via deze FED-net-onkosten-vergoeding volledig betaald door FED-net.</p> <p>Om duidelijk te zijn: binnen het kader van de FED-net-CODEX zijn er dus geen andere, afzonderlijke onkosten te betalen aan tussenkomende bemiddelaars of andere actoren, noch door de bieder, noch door de opdrachtgever. Deze actoren mogen dan ook zelf geen enkel factuur aan wie dan ook uitschrijven, dan aan FED-net conform de voorwaarden van de FED-net-CODEX.</p>	
bij voor, -koop,-keur, -rechten	In geval er een kennisgeving moet gebeuren in het kader van een eventueel recht van voorkoop of enig ander voorrecht, zal de penhouder of diegene die deze kennisgeving doet, duidelijk vermelden welke de kostprijs aan FED-net vzw is en dat het betalen van die kostprijs een voorwaarde tot verkoop is, zelfs al staat dit niet vermeld in het FED-net-dossier of in enig ander geschrift. Zodat in geval van uitoefening van zo'n voorrecht die bevoorrechte koper de gelden voor die kostprijs door tussenkomst van de penhouder aan FED-net vzw zal uitbetalen. In dat geval zullen de gelden die hiervoor geconsigneerd werden door de bieder, aan deze teruggestort worden.	
In memo en plus	<p>Onverminderd het feit dat iedereen die betrokken is bij een Objectieve Vermarkting via FED-net (dus ook de bieder) onweerlegbaar geacht wordt de FED-net-CODEX te hebben gelezen, en/of alle nuttige en nodige uitleg daarover te hebben gevraagd / gekregen om deze, te hebben begrepen, wordt hier ten overvloed de aandacht gevestigd op hoofdstuk 2 FED-net-CODEX: «Bij weigering tot uitvoering van zijn eenzijdige koopbelofte door de bieder of van één van bovenstaande voorwaarden, zal de opdrachtger-verkoper of FED-net vzw (die hiervoor wel volmacht krijgt of in eigen belang handelen kan) die bieder hiervan aangetekend kennis geven, en aanmanen om dit binnen de vier kalenderdagen dit wel en compleet te doen. Doet deze dit niet, dan heeft de verkoper de mogelijkheid om de volgende bieder in rang te weerhouden tot de verdere afhandeling van de verkoop, en zal de weigerende bieder onmiddellijk a) ten titel van begin van schadevergoeding aan de verkoper 15% van de verkoopwaarde betalen ("onder begin van schadevergoeding" wordt begrepen een minimum zonder bewijslast van schadeomvang, minimum dat niet gelijk staat met forfaitair, want de schadevergoeding kan hoger liggen als die omvang wordt bewezen), en b) alleszins aan FED-net vzw de integrale FED-net-onkosten betalen (met verval van recht tot consignatie). Meer de incasso-vergoeding én aan de verkoper én aan FED-net vzw, zoals ingeschreven onder art. 10 Hoofdstuk 1.»</p> <p>Plus, bestaat er art. 1153 Burgerlijk Wetboek:.</p> <p>«Inzake verbintenissen die alleen betrekking hebben op het betalen van een bepaalde geldsom, bestaat de schadevergoeding wegens vertraging in de uitvoering nooit in iets anders dan in de wettelijke interest, behoudens de bij de wet gestelde uitzonderingen. Die schadevergoeding is verschuldigd zonder dat de schuldeiser enig verlies hoeft te bewijzen. Zij is verschuldigd te rekenen van de dag der aanmaning tot betaling, behalve ingeval de wet ze van rechtswege doet lopen. Indien er opzet van de schuldenaar is, kan de schadevergoeding de wettelijke interest te boven gaan.»</p> <p>En tot toepassing van art. 1153 wordt hier als voorwaarde tot toepassing van deze nalatigheidsinterest, gesteld: dat zo'n bepaalde geldsommen zijn: de (terug)betaling én van de prijs, én van de onkosten (inbegrepen de FED-net-onkosten, én van de geldelijke overdrachten (zoals bijv. reservefonds bij mede-eigendom), en dat die interest van rechtswege toepassing kent, dus zonder aanmaning noch in gebreke stelling.</p>	
Extra verklaringen	Het geschrift van een transfer-overeenkomst (compromis e.a.) is een onderhands geschrift tussen partijen. Geen enkele Wet zegt dat dergelijk geschrift op 1 akte moet gebeuren. Er mogen meerdere acten zijn, en zelfs op verschillende datums. Zolang die akten maar dienen om het bewijs te leveren van wat tussen de partijen is, werd en zal worden overeengekomen. De Wet, men begripe in hoofdzaak de fiscale Wet, verplicht in sommige gevallen de partijen of één van hen, om verklaringen daarin neer te schrijven. Zo is dit bijvoorbeeld het geval in Vlaanderen inzake registratierecht: het abatement (art. 46 bis W.Reg.), de meeneembaarheid onder vorm van verrekening (art. 61, 3 W.Reg.) of onder vorm van teruggave (art. 212 bis R.Wtb.). Welnu, voor de gevallen door de Wet voorzien, verbinden de partijen zich om de aanvullende akten op te stellen die nodig of nuttig zijn, en deze te ondertekenen op eenvoudig verzoek van de andere, bij voorkeur mits verklaring en bijstand van hun notaris. In ieder geval ontlasten zij de bemiddelaar voor zoveel als nodig.	
	<b>DE MANIER VAN HANDELEN</b>	J.
	<b>HOE UW BOD UITBRENGEN ?</b>	J.1.

	<p><b>STAP 1.</b> Omdat een kandidaat 100% goed moet geïnformeerd worden, mede omdat deze al zijn persoonsgebonden vragen moet beantwoord krijgen, én omdat een kandidaat de nodige professionele hulp moet genieten bij de formaliteiten, bij het termijnverloop en bij andere modaliteiten van bieden enz., én omdat deze zou kunnen terugvallen op de aansprakelijkheid van een professioneel, en diens professionele verzekering, is het een plicht: <b><u>iedere geïnteresseerde moet zich laten bijstaan door zijn eigen bemiddelaar.</u></b> (zie bovenaan in dit dossier meer hierover)</p>	
	<p><b>STAP 2.</b> <b><u>Alle formulieren zijn te verkrijgen bij die bemiddelaar</u></b> (die deze van de website www.FED-net kan downloaden via zijn professionele toegang).  Het bodformulier is voor alle aftelperioden hetzelfde. Dus dit is hetzelfde voor een open bod en voor een gesloten bod. Het bod wordt uitgebracht in handen van de bemiddelaar, die vervolgens de verdere formaliteiten zal uitvoeren die daarmee samen gaan.  Iedere bieder (en diens bemiddelaar) moet er over waken dat <b>altijd de laatste versies van het dossier en de annexes, van de stukken en formulieren</b>, gebruikt worden. Van zodra er één bod/belofte aan de instelprijs aan FED-net ter kennis werd gebracht, kan geen enkel stuk nog aangepast worden, onverminderd dat nakomende, aanvullende stukken of gegevens nog in de Annexes kunnen toegevoegd worden, zonder dat dit iets wijzigt aan de voorwaarden van de biedingen. (Men moet rekening houden met de mogelijkheid van technische panne !)  Op een bodformulier mag er niets doorgehaald en/of bijgeschreven, toegevoegd worden. Dus ook geen opschortende voorwaarden. Als dit toch gebeurt, dan geldt conform de FED-net-CODEX: dat die doorhalingen en/of toevoegingen als niet geschreven en onbestaande worden beschouwd en behandeld, en dat zo'n bod "contractueel relatief nietig" is (zie hoger hierover meer toelichting).</p>	
info prijzen en termijnen	<p>Enkel de datums en de prijzen die gepubliceerd worden op de officiële website (www.FED-net.org). Vermeldingen van datums en prijzen in e-mailen, of andere vormen van communicatie, zijn louter indicatief en onder voorbehoud zelfs van vergissing, en hebben geen rechtskracht.</p>	
concreet	<p>De concrete informatie over de aftelperioden en over de biedingen, en over het verloop van dit aanbod, en meer ... &gt; die leest men samengevat op het laatste blad van dit dossier, &gt; die leest men met alle details op de website www.FED-net.org &gt; ga naar het aanbod met de GMnummer hetwelk in dit dossier vermeld wordt.</p>	
bod onder de instelprijs	<p>De bemiddelaar kan hierover zijn klant informeren over het "hoe, en de gevolgen daarmee gaande".  Hiervoor zijn er twee formulieren beschikbaar voor de bemiddelaar via de website: 1. het bodformulier, 2. het meldingsformulier van het bestaan van een lager bod.  Art. 4.1. hst. 2 FED-net-CODEX: «... Indien een bieder een open koopbelofte wil uitbrengen aan een prijs, die lager ligt dan de instelprijs, dan mag deze dit altijd doen op dezelfde manier als deze een koopbelofte aan minstens de instelprijs zou uitbrengen. Het is dan ook ten sterkste aanbevolen aan de betrokken bemiddelaar om de redenen van onderbouw en opbouw van die lagere prijs aan de Federale Manager mede te delen. Die koopbelofte doet die 1° afteltermijn niet lopen. De Federale Manager beslist dan soeverein of deze die lagere prijs met die redenen al dan niet aan de opdrachtgever overlegt.»  Ieder lager bod is contractueel "relatief nietig", omdat dit afwijkt van de voorwaarde van de instelprijs.  Art. 4.4.4. hst. 2 FED-net-CODEX: « ... "De relatieve nietigheid" bestaat van rechtswege voor alle afwijkingen van de voorwaarden, de formulieren, de vormen en de termijnen in de FED-net-CODEX vermeld. Dit betekent dat alleen de opdrachtgeververkoper of FED-net vzw die nietigheid kan invoeren en niet diegene die de afwijking heeft gepleegd. ... »</p>	
	<b>BIJ WEERHOUDEN TOT AFHANDELING VAN EEN BOD</b>	<b>J.2.</b>
	<p>Nà weerhouding tot verdere afhandeling van een bod, moet die bieder: a) het voorschot op de prijs consigneren, binnen de vijf kalenderdagen nà vraag van/via FED-net; b) de FED-net-onkosten consigneren (als die door deze te betalen zijn), binnen de vijf kalenderdagen nà vraag door FED-net;</p>	

c) het solvabiliteitsattest (laten) overleggen, binnen de daarvoor voorziene termijn nà vraag van/via FED-net of de opdrachtgever; onveranderd wat hoger is gezegd hierover als dit eerder moet gevoegd worden bij het bodformulier;

d) en indien toepasselijk de zekerheidstelling (laten) realiseren, binnen de daarvoor toepasselijke termijn nà vraag van/via FED-net of de opdrachtgever;

e) de onderhandse-FED-net-akte ondertekenen, waarin deze diens belofte bevestigt sine die\*, zonder dat dit iets anders dan de termijn wijzigt aan diens bod zelf, waarna de opdrachtgever deze zal ondertekenen

ofwel c.1) voor "Compromis" waarbij deze en dus ook de wederzijds consensus tot stand komt;

ofwel c.2) voor "Comme Promis" waarbij dit geen schrijffout is, maar een vakterm, waarmee letterlijk bedoeld wordt dat de opdrachtgever zijn aanbod bevestigt "zoals beloofd" in afwachting dat alle verdere nazichten, interne formaliteiten enz. op diligente manier gerealiseerd kunnen worden(dit omdat de ondertekening ook niet over de nodige bevoegdheid zou beschikken om direct Compromis te ondertekenen, waarbij in alle gevallen die bieder diens belofte krachtens de FED-net-CODEX (art. 4.4.3. Hoofdstuk 2) toch van rechtswege verlengd wordt sine die,

\*sine die betekent dat de termijn die ingeschreven staat in het bod vervangen wordt door een onbepaalde termijn (dit is dus zonder vervaldatum), ten einde aan de opdrachtgever toe te laten om op de meest diligente manier de nodige homologatie of andere wettelijk verplichte toelating tot definitief instemmen en ondertekenen aan te vragen of te realiseren, zonder dat de bieder zich kan beroepen op de afloop van die oorspronkelijke termijn van diens bod, en zonder dat de bieder zijn koopbelofte kan intrekken zonder motiveringsplicht over gebrek aan diligentie.

En verder de nodige stukken te ondertekenen, van zodra als opgesteld en gevraagd door de penhouder of belanghebbende.

Deze onderhandse FED-net-akte heeft o.a. ook als gevolg

- 1) dat die bieder de afhandeling van sommige kredietaanvragen kan vereenvoudigen en versnellen, en alleszins
- 2) fiscale ongemakken kan voorkomen.

Bij weigering tot uitvoering van zijn eenzijdige belofte door de bieder of van één van bovenstaande voorwaarden, zal de opdrachtgever (verkoper e.a.) of FED-net vzw (die hiervoor wel volmacht krijgt of in eigen belang handelen kan) die bieder hiervan aangetekend kennis geven, en aanmanen om dit binnen de vier kalenderdagen dit wel en compleet te doen. Doet deze dit niet, dan heeft de verkoper de mogelijkheid om de volgende bieder in rang te weerhouden tot de verdere afhandeling van de transactie, en zal de weigerende bieder onmiddellijk a) ten titel van begin van schadevergoeding aan de verkoper 15% van de prijswaarde betalen ("onder begin van schadevergoeding" wordt begrepen een minimum zonder bewijslast van schadeomvang, minimum dat niet gelijk staat met forfaitair, want de schadevergoeding kan hoger liggen als die omvang wordt bewezen), en b) alleszins aan FED-net vzw de integrale FED-net-onkosten betalen (met verval van recht tot consignatie). Meer de incassovergoeding én aan de verkoper én aan FED-net vzw, zoals ingeschreven in de FED-net-CODEX.

## PLANNEN > Commentaar

K.

In Annexe A.

## STATISTISCH MATERIAAL en nog andere

L.

### Nationaal Instituut Statistiek

L.1.

Prijzen uit notariële akten

In Annexe D gevoegd.

## FED-net resultaten

L.2.

Op [www.FED-net.org](http://www.FED-net.org) kan men een aantal prijs- en andere gegevens vinden die nuttig zijn om te weten. Let wel: niet alle resultaten staan op de website gepubliceerd. Maar enkel die gegevens waaromtrent én opdrachtgevers én kopers/huurders/e.a. nemers aan FED-net toelaten om deze te publiceren.

## Schematisch overzicht Objectieve Aanbod GM04091

**de concrete datums worden vermeld op [www.FED-net.org](http://www.FED-net.org)**

**> zie bij het dossier met het desbetreffende GMnummer**

### opstart met inlooperperiode

**20 werkdagen**  
vanaf de dag van opstart

vanaf de opstart is bezichtiging mogelijk ... en is advies, bijstand en bodformulier te verkrijgen ... alles *via* de bemiddelaar die de geïnteresseerde zelf en vrij kiest (HIERVOOR IS ER NIETS TE BETALEN)

het bodformulier is één en hetzelfde formulier voor de 2 perioden:

tijdens de 1° periode: open bod = dit formulier steekt de bieder niet in een omslag ... deze geeft dit formulier open aan de bemiddelaar

tijdens de 2° periode: gesloten bod = dit formulier steekt de bieder in een omslag ... deze geeft dit omslag gesloten aan de bemiddelaar

### 1° periode voor open biedingen

**5 werkdagen**  
begint ten vroegste te lopen de 1° werkdag na afloop inlooperperiode

mogelijkheid 1:

een 1° open bod wordt gedaan ... tijdens inlooperperiode

dit doet deze 1° aftelperiode voor open biedingen lopen  
vanaf de 1° werkdag ... na afloop van de inlooperperiode

mogelijkheid 2:

een 1° open bod wordt gedaan ... na afloop inlooperperiode

dit doet deze 1° aftelperiode voor open biedingen lopen  
vanaf de 1° werkdag ... na ontvangst van dat open bod

### 2° periode van gesloten biedingen

**5 werkdagen**  
na afloop 1° periode voor open biedingen

mogelijkheid 3:

in de 1° periode ... is er maar 1 open bod

dan loopt er geen 2° periode voor gesloten biedingen

mogelijkheid 4:

in de 1° periode ... zijn er minstens 2 open biedingen

dan loopt de 2° periode voor gesloten biedingen  
vanaf de 1° werkdag ... na afloop van de 1° periode

Alle informatie, voorwaarden en modaliteiten staan in « **de FED-net-CODEX** »

> zie [http://www.fed-net.org/txt\\_topics.php](http://www.fed-net.org/txt_topics.php).

Alles is te volgen op de officiële website **[www.FED-net.org](http://www.FED-net.org)**

> zie het dossier.

Alle wettelijke informatie over FED-net vzw staat op de website

> zie [http://www.fed-net.org/txt\\_law.php](http://www.fed-net.org/txt_law.php).

Een open bod moet minstens aan de instelprijs uitgebracht worden.

Een open bod onder de instelprijs uitbrengen, dat kan. Maar alleen als de bemiddelaar op een speciaal formulier een deftig antwoord geeft op 2 vragen. Vraag 1: waarom vindt u de instelprijs te hoog? Vraag 2: hoe heeft u de door u geboden prijs opgebouwd?

Een bod onder de instelprijs heeft geen enkel gevolg op de perioden, tenzij de opdrachtgever dit wil gebruiken als instelprijs. Dan herbegint alles.

De opdrachtgever kan de perioden van 20 en 5 werkdagen verlengd of verkort hebben, maar dan wel alleen vóór de start, en niet meer nadien. Zo'n verandering staat vermeld in het FED-net-dossier én op de website. De datums van de perioden staan vermeld op de website.

Tijdens de 1° periode van open omslagen worden alle open biedingen op de website gepubliceerd.

Tijdens de 2° periode van gesloten omslagen worden de gesloten biedingen niet op de website gepubliceerd.

Want die zitten én in een gesloten omslag, én in een urne. En niemand weet dat er zijn, noch hoeveel er zijn, dus ook niet de prijzen daarin.

Direct na afloop van de 2° periode van gesloten omslagen worden die urne en die gesloten omslagen in publieke zitting geopend.

Iedereen mag op die publieke zitting aanwezig zijn, ongeacht of men een bod heeft uitgebracht of niet. Datum en plaats staan vooraf op de website. De geboden prijzen worden publiek geproclameerd. En nadien worden ze direct op de website gepubliceerd.

Nà afloop van de 1° periode met 1 open bod, of na afloop van de 2° periode als die er is, kan er geen ander of hoger bod meer worden gedaan.

Onder "werkdag" wordt begrepen iedere kalenderdag uitgezonderd a) iedere zaterdag, b) iedere zondag, c) iedere wettelijke feestdag van de lokaliteit waar een goed is gelegen, d) iedere dag tussen 15 juli tot en met 19 augustus daaropvolgend, en e) iedere dag tussen 15 december tot en met 5 januari daaropvolgend.

Dit is een kort schematisch overzicht voor een gewone Objectieve Verkoop.

Deze tekst is abstract, zonder contractuele waarde. Enkel de FED-net-CODEX heeft juridische waarde en kracht.

Enkel dit «FED-net-dossier met bijhorende Annexen» laatste versies op [www.FED-net.org](http://www.FED-net.org) hebben rechtskracht.