

Dit contract is opgesteld door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw met medewerking van de Vlaamse Raad van het Notariaat.

Bemiddelen vastgoedmakelaar: Hendrik Tanghe

BIV-NR: 500914

Kantoor: Henry Houser bv - BE0638.972.850

Doorniksewijk 32 te 8500 Kortrijk

BA en borgstelling: NV AXA BELGIUM (polisnr. 730.390.160)

 henry
houser

ONDERHANDSE VERKOOPOVEREENKOMST

Tussen de partijen:

1. de heer Arne De Geeter

wonende te ***

Burgerlijke staat: ***

Contactgegevens:

- telefoonnummer: ***
- e-mail: ***

Handelend in de hoedanigheid van eigenaar(s).

Hierna genoemd: “de verkoper(s)”

En

2. de heer en/of mevrouw ***

wonende te ***

Burgerlijke staat: ***

Contactgegevens:

- telefoonnummer: ***
- e-mail: ***

[indien vennootschap:]

naam: ***

met zetel te ***

met ondernemingsnummer: ***

hier vertegenwoordigd door ***

in zijn/haar hoedanigheid van: ***

Hierna genoemd: “de koper(s)”

De verkoper verkoopt hierbij aan de koper, die aanvaardt

- voor zichzelf
- voor een vennootschap
- in navolgende verhouding: ***

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

Wordt het volgende overeengekomen:

VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

In het appartementsgebouw genaamd “**Green Park**”, gelegen te **8500 Kortrijk, Minister Tacklaan 1, gekend op het kadaster, eerste afdeling, sectie E, nummer 0032L3P0000, voor een oppervlakte volgens titel en kadaster van één are achtenzeventig centiaire (178 m²)**:

1) Het **APPARTEMENT**, aangeduid met nummer **zes (6)**, gelegen op de zesde verdieping, alsmede de kelders nummers zes en zeven in de kelderverdieping, omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom: Inkomhall, vestiaire, W.C., living, geïnstalleerde keuken en badkamer, vier slaapkamers, terras, alsook de kelders nummers zes en zeven.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijftientig/duizendsten (125/1.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

2) De **GARAGE**, aangeduid met nummer **vier (4)**, gelegen op het gelijkvloers, omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke garage.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twintig/duizendsten (20/1.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

- Perceel identificatienummer: 0032L3P0007
- Kadastraal inkomen: 1.370,00 euro

Bovenvermelde privatieven staan beschreven in de basisakte. De basisakte is opgenomen in de bijlagen van deze overeenkomst en maakt er integraal deel van uit.

De koper verklaart, voorafgaandelijk aan de ondertekening van deze overeenkomst, kennis te hebben genomen van het volgende:

1. Het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal (zie bijlage);
2. Het bedrag van de eventueel door de overdrager verschuldigde achterstallen (zie bijlage);
3. De toestand van de oproepen tot kapitaalbreng m.b.t. het reservekapitaal waartoe de Algemene Vergadering vóór de datum van deze overeenkomst heeft besloten (zie bijlage);
4. Een overzicht van de gerechtelijke procedures i.v.m. de VME (zie bijlage);
5. De notulen van gewone en buitengewone Algemene Vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar (zie bijlage);
6. Een afschrift van de recentste goedgekeurde balans (zie bijlage).

De informatie en documenten zoals vermeld in punt 1 tot 6 worden in bijlage aan deze overeenkomst toegevoegd en worden geacht er integraal deel van uit te maken.

Mee-verkochte roerende goederen:

In huidige verkoop zijn volgende roerende goederen begrepen:

- **gordijnen en lamellen**
- **koelkast in de keuken**

De prijs van deze goederen is begrepen in de hierna vermelde totale koopsom en de waarde ervan wordt *pro fisco* geschat op 5.000 euro. De roerende goederen worden verkocht in de staat waarin deze zich op heden bevinden, zonder enige vrijwaring vanwege de verkoper voor welke gebreken dan ook, zowel zichtbare als niet-zichtbare. De verkoper alle overige roerende goederen verwijderen uit het verkochte goed voor het verlijden van de akte, zo niet zal de koper, hetzij deze zonder vergoeding behouden, hetzij het recht hebben de roerende goederen in het verkochte goed te laten verwijderen op kosten van de verkoper.

Gezinswoning: Overeenkomstig artikel 215 van het oud Burgerlijk wetboek is het verkochte goed beschermd als gezinswoning, bijgevolg komt mevrouw Griet Block, echtgenote van voormelde verkoper, hier tussen om haar akkoord omtrent de huidige verkoop te geven.

ALGEMENE BEPALINGEN

1. HYPOTHECAIRE TOESTAND

Het goed wordt verkocht onder de opschortende voorwaarde dat het bij het verlijden van de authentieke verkoopakte vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, hypotheken, hypothecaire volmachten of andere belemmeringen, alsmede van alle opnames in het pandregister betreffende de ingelaste meubilaire goederen, of goederen die onroerend door bestemming geworden zijn, kan worden overgedragen. De verkoper verklaart dat er geen procedure hangende is aangaande faillissement of collectieve schuldenregeling of een gerechtelijke reorganisatie van bedrijven, noch dat er enig beslag is op voorschreven eigendom. Als gevolg van de mogelijkheid om de uitvoering van werken te waarborgen door middel van een pand of van een eigendomsvoorbehoud, verklaart de verkoper dat alle door hem als bouwheer uitgevoerde werken (onroerend door incorporatie of door bestemming) in het verkochte goed betaald werden, en dat er bovendien geen enkele schuld ten overstaan van een bouwonderneming of een vakman open staat, die in het pandregister zou kunnen vermeld worden.

2. STAAT

Het goed wordt verkocht:

- in de huidige staat en zonder waarborg van maat of oppervlakte ; elk verschil in meer of min, zelfs indien het meer dan 1/20 bedraagt, zal ten bate of ten schade komen van de koper, zonder wijziging van de prijs;
- met alle zichtbare gebreken en zonder waarborg voor zijn verborgen gebreken (voor zover de verkoper te goeder trouw is), zowel van de constructies, de grond, als de ondergrond; de koper bevestigt het verkochte goed te hebben bezocht, de staat ervan voldoende te kennen en er geen nadere beschrijving van te verlangen. De verkoper verklaart **geen kennis te hebben van verborgen gebreken**;

- zonder waarborg van juistheid van de kadastrale aanduidingen, die louter ten informatieve titel gegeven worden. Enige onnauwkeurigheid of onjuistheid kan geen verhaal doen ontstaan.

3. LASTEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN GEMEENSCHAPPEN

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en zelf er ook geen te hebben gevestigd, ter uitzondering van diegene vermeld in de basisakte.

4. OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT

- 4.1 De verkoper verklaart dat hij de effectieve eigenaar is van voorschreven onroerend goed en dat hij de vereiste bevoegdheid heeft om erover te beschikken en dat er geen overdrachtsbeperkingen gelden in zijn hoofde.
- 4.2 De verkoop is gesloten door het ondertekenen van onderhavige overeenkomst, onder voorbehoud van eventueel hierna vermelde opschortende voorwaarde(n). De koper bekomt het eigendomsrecht bij het verlijden van de notariële akte. Hij zal er op hetzelfde ogenblik het genot en het vrij gebruik van verkrijgen, behoudens hierna anders vermeld.
- 4.3 De verkoop omvat niet de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters.

5. VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT – RECHT VAN WEDERINKOOP

De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed **geen voorkooprecht, geen voorkeurrecht en geen recht van wederinkoop** bestaat. Huidige verkoop geschiedt onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het ter zake geldend wettelijk recht van voorkoop, dat door de aangestelde notaris aangeboden moet worden indien uit het RVV-themabestand blijkt dat op het onroerend goed een voorkooprecht rust en indien geen wettelijke uitzondering van toepassing is.

6. GENOT

- 6.1 De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet verhuurd is**.
- 6.2 De verkopers verklaren dat met betrekking tot het verkochte goed **geen** overeenkomst werd gesloten met een **publiciteitsfirma**.
- 6.3 In de periode tussen de ondertekening van onderhavige verkoopovereenkomst en het verlijden van de authentieke akte, verbindt de verkoper zich ertoe **geen nieuwe** huurovereenkomst af te sluiten. Bij miskenning van deze bepaling zal de koper de keuze hebben om lastens de verkoper ofwel de ontbinding van de verkoopovereenkomst te vorderen met schadeloosstelling, ofwel enkel de vergoeding van de schade die hieruit voor hem ontstaat.
- 6.4 De verkoper verklaart dat hem **geen enkel onteigeningsbesluit** werd betekend en dat hij ook geen kennis heeft van enige ondergrondse inneming betreffende het goed, voorwerp van huidige verkoping.

6.5 De verkoper verklaart dat er **geen hangende geschillen of vorderingen** tegen of door derden met betrekking tot het onroerend goed voorhanden zijn.

7. BRANDVERZEKERING

Indien de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw waarvan de verkochte privatieven deel uitmaken een globale verzekeringspolis hebben aangegaan overeenkomstig de bepalingen van de basisakte, zal de koper de pro rata premie verschuldigd zijn vanaf de ingenottreding en zal hij zich verder dienen te gedragen naar de voorschriften van de basisakte in dit verband.

8. FISCALE BEPALINGEN

8.1 De onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen in verband met het verkochte onroerend goed, zullen door de koper gedragen worden te rekenen vanaf het verlijden van de notariële akte of de ingenottreding ervan door de koper als die niet gelijktijdig met de akte gebeurt met uitzondering evenwel van de eventuele belasting op de niet bebouwde percelen, de eventuele heffing in verband met leegstand en verkrotting en de eventuele belasting op tweede verblijven, die voor het jaar waarin de notariële akte verleden wordt integraal ten laste van de verkopers blijven.

8.2 Verhaalbelastingen: de verkoper verklaart dat er **geen** verhaalbelastingen verschuldigd zijn.

8.3 BTW - verkooprecht: De verkoop geschiedt volledig onder het stelsel van het **verkooprecht**.

8.4 Bepalingen aangaande leegstand, verwaarlozing, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

- Het verkochte goed is **niet** opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaald in artikel 26 §1 van het Decreet van 22 december 1995.
- Het verkochte goed is **niet** opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaald in art. 2.15 VL. Vlaamse Codex Wonen.
- Het verkochte goed is **niet** opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en woningen als bepaald in artikel 2.9 VL. Vlaamse Codex Wonen.
- Het verkochte goed is **niet** opgenomen in het register van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten als bepaald in artikel 3, § 1, van het decreet van 19 april 1995.

De respectievelijke heffingen blijven voor het lopende aanslagjaar ten laste van de verkoper.

9. WETTELIJKE BEPALINGEN

9.1 Het Bodemdecreet van 27 oktober 2006

De verkoop betreft een overdracht van een onroerend goed waarop géén risico-inrichting wordt of werd uitgevoerd, opgenomen in bijlage 1 van VLAREBO of bijlage 1 van VLAREM II (kolom 8). Noch in het privatieve deel, noch in de gemeenschappelijke delen, noch op de grond waarop de mede-eigendom is gelegen.

1. De verkoper bevestigt dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst geen inrichting wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op één van de lijsten van de risico-inrichtingen

die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De verkoper verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd en dat er voor het sluiten van deze overeenkomst een bodemattest is afgeleverd door **OVAM op 17/06/2025 met refertenummer 20250520284** waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE: Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

De koper erkent een kopie van bedoeld attest te hebben ontvangen en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan en dit vóór het sluiten van de overeenkomst.

De verkoper verklaart met betrekking tot het voorschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover deze verklaringen te goeder trouw werden afgelegd is de verkoper, ten opzichte van de koper, vrijgesteld van elke verantwoordelijkheid met betrekking tot een eventuele bodemverontreiniging die in de toekomst vastgesteld zou worden, en van de eventuele saneringsverplichtingen met betrekking tot het goed.

Volgens de in het geoloket beschikbare kaarten is het alhier verkochte goed **wel** gelegen in een locatiespecifiek vastgestelde no regret – zone wat betreft PFAS. De hieraan verbonden maatregelen zijn terug te vinden via <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/maatregelen-per-gemeente>.

9.2 Vlaamse Codex Wonen

Het verkochte goed **ligt niet** in een zone bestemd voor wonen, afgebakend door de gemeente via een gemeenteraadsbesluit, waardoor de woonmaatschappij(en), Vlabinvest apb of de gemeente een recht van voorkoop kan uitoefenen.

Zijn (onder meer) uitgesloten van het recht van voorkoop:

- 1° de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom doet ontstaan;
- 2° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht;
- 3° afzonderlijke garages en staanplaatsen voor fietsen en motorvoertuigen;
- 4° de aankoop van een perceel of een gebouw dat door een of meer natuurlijke personen bestemd zal worden als enige en eigen woning, op voorwaarde dat al die verkrijgers samen geen andere woning of ander perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben op de dag waarop de overeenkomst tot koop wordt gesloten;
- 5°...

Indien het verkochte goed zich in dergelijke zone bestemd voor wonen of bijzonder gebied bevindt en geen van de uitzonderingen spelen vermeld in art. 5.76, §3 van de Vlaamse Codex Wonen, wordt de overeenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het voorkooprecht door de woonmaatschappij(en), Vlabinvest apb of de gemeente.

9.3 Herstelvordering

Voor het verkochte goed bestaat er **geen vordering of veroordeling** om het in overeenstemming te brengen met de normen inzake veiligheid, gezondheid of woonbaarheid.

9.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

9.4.1 *Plannen- en vergunningenregister*

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

1. Voor het verkochte goed is er een geen **stedenbouwkundige vergunning** afgeleverd:
 - onderwerp: **plaatsen aanplakborden** - vergund op **31/01/1991** - referentienummer: **34022_2007_14179**
 - onderwerp: **inrichten van kantoor tot woongelegenheden** - vergund op **15/03/2005** - referentienummer: **34022_2004_51**

Volgens het **plannenregister** is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed:

* gewestplan: plannaam : Koninklijk besluit van 4 november 1977 houdende vaststelling van het Gewestplan Kortrijk - plan_id: 2.22_00007_00001 - datum beslissing :

04/11/1977: **het perceel is gelegen in woongebieden**

* provinciaal RUP: plannaam : Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium (niet van toepassing)

* gewestelijk RUP: plannaam : Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk - plan_id: 2.12_00005_00001 - datum beslissing : 20/01/2006 - beslissende instantie : Besluit van de Vlaamse Regering - stadium: Besluit tot goedkeuring (RUP) - Bestemming 1: Art. 1 Grenslijn regionaalstedelijk gebied Kortrijk in overdruk

* verder is het goed gelegen in de zone 2.2 Zuidelijke 19de-eeuwse stadsuitbreiding van het beeldkwaliteitsplan van stad Kortrijk.

2. Het verkocht goed maakt **niet** het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), of er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel;
3. Voor het verkochte goed geldt er **geen voorkooprecht** zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
4. Voorschreven goed is **niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling**.
5. Het onroerend goed maakt **geen** voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
6. Voorschreven goed maakt **geen** voorwerp uit van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied.

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een **stedenbouwkundig uittreksel** afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van **23/06/2025** waarvan een afschrift bij huidige overeenkomst wordt gevoegd. De koper bevestigt een kopie van voornoemd stedenbouwkundig uittreksel ontvangen te hebben.

9.4.2 Inbreuken op de wetgeving inzake ruimtelijke ordening

De verkoper verklaart voor alle door hem uitgevoerde werken, handelingen of wijzigingen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning vereist was, een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning te hebben bekomen en de werken, handelingen of wijzigingen ook te hebben uitgevoerd overeenkomstig de bekomen stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen. **De verkoper verklaart zelf geen bouw misdrijven te hebben begaan en verklaart verder geen kennis te hebben van bouw misdrijven**, ook niet van bouw misdrijven die dagtekenen van vóór zijn verwerving van het hoger beschreven onroerend goed en ook niet van bouw misdrijven die door anderen zouden zijn gepleegd. Hij verklaart dat bij zijn weten geen juridische of stedenbouwkundige procedures hangende zijn betreffende het overgedragen goed.

De koper erkent ervan op de hoogte te zijn dat het belangrijk is om in de mate van het mogelijke ook zelf na te gaan of voorschreven eigendom wel volledig in overeenstemming is met de bestaande vergunningen en wetgeving. Hij kan zich hiervoor rechtstreeks wenden tot de dienst stedenbouw van de gemeente of stad waarin het eigendom gelegen is om inzage te vragen van de afgeleverde vergunningen en bijhorende plannen. De verkoper is immers niet noodzakelijk op de hoogte van stedenbouwkundige overtredingen die werden begaan voor hij zelf eigenaar werd van het goed, en de optredende makelaar gaat enkel voort op de informatie die door die stedenbouwkundige dienst van de gemeente of stad werd bezorgd, stedenbouwkundige dienst die vaak helemaal niet op de hoogte is van het bestaan van stedenbouwkundige overtredingen.

Vergunningsplichtige werken

Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit artikel omvat een lijst van handelingen die een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen. Meldingsplichtige en niet vergunningsplichtige werken Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning

of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

9.4.3 *Rooilijn*

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** getroffen is door enige rooilijn.

9.5 Decreet Natuurbehoud

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.

9.6 Bosdecreet

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

9.7 Decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed

9.7.1 *Beschermd erfgoed*

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** beschermd is .

9.7.2 *Geïnteriseerd erfgoed*

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** opgenomen is op één van de in artikel 4.1.11 van het Decreet Onroerend Erfgoed vermelde inventarissen.

9.8 Stookolietanks

De verkoper verklaart dat zich in het goed **bij zijn weten geen stookolietank** bevindt.

9.9 Postinterventiedossier

Het postinterventiedossier voor de gemeenschappelijke delen wordt bewaard en beheerd door de syndicus bij wie er kennis van kan genomen worden.

Een postinterventiedossier (indien werken werden uitgevoerd in samenwerking met een veiligheidscoördinator) of een technisch dossier (indien werken werden uitgevoerd zonder veiligheidscoördinator) bevatten nuttige informatie over bouwwerken die zijn uitgevoerd op het verkochte goed. Partijen zijn op de hoogte van het belang van het dossier.

De verkoper verklaart dat er na 1 mei 2001 op het verkochte goed diverse werken werden uitgevoerd. Deze werken werden niet gecoördineerd door een veiligheidscoördinator. De verkoper verbindt zich ertoe om het technische dossier (bestaande uit o.a. eventuele facturen, bestekken en plannen) aan de koper te overhandigen ten laatste wanneer ze de notariële verkoopakte ondertekenen.

9.10 Keuring Elektrische Installaties

Het pand, voorwerp van huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg is aangevat voor 01.10.1981. Het proces verbaal van onderzoek van de elektrische installaties door een erkend organisme (met name BTV) is voorhanden en **dateert van 18/10/2022**. De koper verklaart dit proces-verbaal te hebben ontvangen en te weten dat de installatie **conform**

is. De koper koopt het onroerend goed en de elektrische installaties in de staat waarop ze zich bij ondertekening van de verkoopovereenkomst bevinden.

9.11 Energieprestatiecertificaat

De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met code 20250709-0003617676-RES-1 opgesteld op 09/07/2025 met waarde **224 kWh/m²/jaar, label C**. Het digitaal origineel certificaat werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen.

In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

9.12 Waterbeleid

Voor het onroerend goed geeft het overstromingsrapport volgende scores:

P score (overstromingskans voor het perceel): **klasse A**

G score (overstromingskans voor het gebouw): **klasse A**

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

Het overstromingsrapport en indien van toepassing het overstromingsattest wordt gevoegd bij deze verkoopovereenkomst.

Het onroerend goed is gelegen in:

- Een afgebakend overstromingsgebied: neen
- Een afgebakende oeverzone: neen
- Een risicozone voor overstromingen: neen

Het onroerend goed is gelegen in:

- een signaalgebied: neen
- met bouwvrije opgave: neen

Voor de impact van de aanduiding als signaalgebied wordt doorverwezen naar de informatie, ter beschikking gesteld door de Vlaamse overheid. De vastgoedmakelaar kan hierover geen verdere toelichting en/of advies verstrekken. Door ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst bevestigen koper en verkoper dat hen hierover geen advies werd verleend.

9.13 Rookdetectoren

De verkoper verklaart dat het goed uitgerust werd met een branddetector volgens de geldende regelgeving.

9.14 Renovatieverplichtingen

Het goed is een residentieel gebouw of residentiële bouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C, vanaf 2035 tot label B en vanaf 2040 tot label A.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop. Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023> of een energiedeskundige.

De verkoper verklaart dat er geen termijn lopende is voor de renovatieplicht.

9.15 Asbestinventarisatetest

De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een asbestatetest:

- met unieke code 20250624-000064.000
- opgesteld op 24/06/2025
- samenvattende conclusie: het gebouw is asbestveilig (maar niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 Asbestmaterialen
0 Beperkingen
0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen: dringend verwijderen
0 Asbestmaterialen: dringend maatregelen nemen
0 Asbestmaterialen: verwijderen
0 Asbestmaterialen: maatregelen nemen
1 Asbestmaterialen: zorgvuldig beheren

Het digitaal origineel van het asbestatetest werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen.

10. KOSTEN

De rechten, kosten, erelonen en belastingen (daarin inbegrepen deze op de toegevoegde waarde) betreffende de verkoopakte vallen ten laste van de koper.

Komen echter ten laste van de verkoper de kosten van levering van het goed. Het betreft onder meer de kosten en vergoedingen die uit de volgende formaliteiten voortvloeien voor zover een

wettelijke of reglementaire bepaling, of onderhavige overeenkomst de verwezenlijking ervan aan de verkoper oplegt in het kader van de verkoop:

- bodemattest;
- attest van controle van de elektrische installatie;
- energieprestatiecertificaat;
- asbestinventarisattest;
- stedenbouwkundige inlichtingen;
- kadastrale stukken;
- handlichtingen;
- inlichtingenbrieven van de syndicus voorafgaande de verkoop;

11. NOTARISKEUZE

11.1 Behoorlijk ingelicht nopens het recht om, zonder bijkomende kosten, hun respectievelijke notaris aan te duiden – voor zover hun keuze gemaakt werd binnen acht dagen na datum van heden – hebben ondergetekenden te dien einde volgende notaris aangeduid:

- voor de verkoper: notaris ***
- voor de koper: notaris ***

11.2 De partijen verbinden zich ertoe om voor het verlijden van de akte voor de instrumenterende notaris te verschijnen in onderling overleg en steeds ook met uitdrukkelijk akkoord van de verkoper en dit uiterlijk binnen de 4 maanden na de datum van ondertekening van het bod tot aankoop. De partijen werden uitdrukkelijk op de hoogte gesteld van de verplichting van de betaling van het verkooprecht binnen de vier maanden na de ondertekening van huidige verkoopovereenkomst of na vervulling van de opschortende voorwaarden.

11.3 Partijen machtigen de instrumenterende notaris om een ontwerp van de akte aan de vastgoedmakelaar te zenden, en om hem voorafgaandelijk op de hoogte te brengen van de afspraak voor het verlijden van de akte, zodat hij tijdig het saldo van het voorschot aan de notaris kan overmaken.

12. PRIJS

12.1 Onderhavige verkoop is gedaan en aanvaard tegen de prijs van: *** euro (***) euro).

Deze prijs is betaalbaar zoals hieronder bepaald.

De verkoopovereenkomst en de notariële akte moeten het nummer van de financiële rekening vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgedragen (zowel de bankinstelling als het banknummer dienen te worden vermeld).

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

12.2 Voorafgaand aan de ondertekening van deze overeenkomst werd er door de koper een bedrag betaald van *** euro door overschrijving van zijn rekening *** van bank *** (op naam van ***) naar de derdenrekening van de vastgoedmakelaar, zijnde BE82 7360 3569 6468 - KBC.

Dit bedrag geldt als waarborg voor de goede uitvoering van de verbintenissen van de koper. Partijen zijn evenwel overeengekomen dat dit bedrag mag worden aangerekend op de prijs, en dus geldt als voorschot vanwege de koper, voor zover en op het ogenblik waarop de authentieke akte vaststellende de verkoop wordt verleden. Indien de eventuele opschortende voorwaarden in onderhavige overeenkomst zich niet tijdig realiseren, dan wordt dit bedrag teruggegeven aan de koper. De intresten die werden verworven op dit bedrag komen steeds toe aan de partij aan wie dit bedrag uiteindelijk wordt betaald.

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

- 12.3 Het saldo van de koopsom, hetzij *** euro is betaalbaar uiterlijk bij het verlijden van de akte. De betaling van het saldo zal gebeuren via een nog te verkrijgen krediet.

13. SANCTIES

- 13.1 Als één van de partijen zijn verbintenissen niet op tijd nakomt, dan moet die partij de andere partij hiervoor schadeloos stellen, van rechtswege en zonder dat een ingebrekestelling vereist is. Dit gebeurt door betaling van een nalatigheidsvergoeding. Deze vergoeding wordt tussen partijen forfaitair vastgelegd op een bedrag gelijk aan de wettelijke intrest verhoogd met twee procent per jaar, berekend op de totale verkoopprijs, hetgeen van dag tot dag zal worden berekend.

- 13.2 Indien de authentieke akte door de fout van één der partijen niet verleden kan worden, dan zal de andere partij de keuze hebben, nadat een door haar aan de in gebreke blijvende partij bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot verrichte aanmaning 15 dagen zonder gevolg is gebleven,

- ofwel de ontbinding van de verkoop te vorderen, in welk geval door de nalatige partij een schadevergoeding gelijk aan 10 % van de koopsom zal verschuldigd zijn ten titel van forfaitaire schadevergoeding;
- ofwel de gedwongen uitvoering van de verkoop na te streven;

Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen in beide hiervoor gestelde hypothesen, zullen ten laste komen van de in gebreke blijvende partij.

13.3 Uitdrukkelijk ontbindend beding:

Indien de fout van de koper bestaat uit het niet-tijdig betalen van (het deel van) de koopprijs, opeisbaar bij het verlijden van de authentieke akte, dan heeft de verkoper een derde keuzerecht bovenop hetgeen vermeld is in het artikel "Sancties" van de algemene voorwaarden van deze overeenkomst. Als de koper nalaat om binnen de twintig dagen na de neerlegging ter post van de aangetekende ingebrekestelling aan zijn adres, zijn betalingsverbintenis uit te voeren, dan heeft de verkoper het recht om de overeenkomst als van rechtswege ontbonden te beschouwen (dus zonder voorafgaande rechterlijke appreciatie). Partijen komen overeen dat de koper in dat geval een schadevergoeding verschuldigd is die forfaitair wordt vastgesteld op 10 % van de koopprijs. Indien de verkoper aldus op deze schadevergoeding aanspraak maakt, zijn partijen op onherroepelijke wijze overeengekomen dat het door de koper betaalde voorschot/waarborg bij voorrang bestemd wordt ter aanzuivering van deze schadevergoeding en bijgevolg aan de verkoper toekomt.

Met de aangetekende ingebrekestelling geeft de verkoper eveneens kennis aan de koper dat hij de overeenkomst, bij het uitblijven van betaling van de koopprijs binnen de termijn van 20 dagen na ingebrekestelling, als ontbonden beschouwt.

Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen zullen ten laste komen van de koper.

14. KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op hun bovenvermeld adres en, indien deze niet in België gelegen zijn, op het kantoor van de aangewezen notaris.

15. GESCHILLEN

Ingeval van geschil zijn de rechtbanken bevoegd van het arrondissement van het verkochte goed. Deze overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht. Ondergetekende partijen verklaren met betrekking tot onderhavige overeenkomst uitdrukkelijk en onherroepelijk de toepassing van artikel 5.74 BW en artikel 5.59 BW uit te sluiten.

16. VERZEKERINGSCLAUSULE

De partijen erkennen dat de vastgoedmakelaar die de verkoopovereenkomst heeft opgesteld en waarvan de naam erin voorkomt, hen op de hoogte gebracht heeft van een ongevalverzekering ten gevolge van ongeval of van 'sudden death' onderschreven door de CIB Vlaanderen en waarvan de hoofdkenmerken hierna hernomen worden:

- de verzekering is kosteloos voor de koper;
- verzekerd risico : overlijden door ongeval of door "sudden death";
- verzekerde personen : kopers natuurlijke personen;
- verzekerd kapitaal : het saldo van het aandeel van de overleden koper(s) in de koopprijs (verkoopprijs onder aftrek van het te betalen voorschot en/of waarborg) tot beloop van maximum 90 % van de koopprijs, vermeerderd met de kosten, rechten en erelonen van de overdracht;
- absolute beperking van € 500 000 onafgezien van het aantal afgesloten verkoopovereenkomsten en het aantal kopers;
- duur van de dekking : vanaf het ondertekenen van de verkoopovereenkomst tot aan de ondertekening van de authentieke akte van aankoop, met een maximum duur van 123 dagen na ondertekening van de verkoopovereenkomst of de verwezenlijking van de opschortende voorwaarden die in de verkoopovereenkomst zouden voorkomen. Indien het overlijden zich voordoet in deze periode moet de authentieke akte verleden worden binnen de vier maanden die volgen op het overlijden.
- deze termijn wordt verlengd tot zes maanden indien er als gevolg van een overlijden door ongeval van een van de kopers minderjarige kinderen betrokken zijn bij de verkoop;
- de waarborgen van polis zullen slechts van toepassing zijn indien de vijf volgende voorwaarden vervuld zijn:
 - de verkoopovereenkomst moet opgesteld zijn op hoofding van de vastgoedmakelaar;
 - de verkoopovereenkomst moet door de partijen gedagtekend en ondertekend zijn;
 - de verkoopovereenkomst moet in de betaling van een voorschot en/of waarborg voorzien van minimaal € 2 500. De betaling ervan dient te gebeuren binnen de 10 werkdagen na het sluiten van de overeenkomst;

- de verkoopovereenkomst dient voorzien van het daarvoor aan de vastgoedbemiddelaar uniek toegekende toetredingsnummer, zijnde ticketnummer.
- ingeval een beroep wordt gedaan op de waarborg dienen de originele documenten voorgelegd aan de verzekeraar;
- Oorzaak van overlijden:
 - A. Het overlijden moet door een ongeval veroorzaakt worden. Onder ongeval begrijpen we een plotse en onvrijwillige gebeurtenis, uitwendig aan het menselijk lichaam van de verzekerde.
 - B. Het overlijden moet het gevolg zijn van 'sudden death'. Onder 'sudden death' begrijpen we een plots en onvoorzienbaar overlijden, van niet-accidentele aard, waarvan de oorzaak buiten de wil van de verzekerde ligt, en die objectieve symptomen vertoont die de diagnose daarvan onweerlegbaar maken voor een dokter die wettelijk gemachtigd is om zijn vak te beoefenen. Uitsluitend de onderstaande aandoeningen zullen worden gedekt:
 - a) Myocardinfarct / hartstilstand
 - b) Cerebrovasculair accident
 - c) Acute niet-alcoholische pancreatitis
 - d) Anafylaxie
 - e) Acute meningo-encefalitis
 - f) Longembolie
 - g) Aneurysmaruptuur
 - h) Aortadissectie

De geldende algemene voorwaarden zijn beschikbaar op eenvoudig verzoek, gericht aan de NV Concordia (vastgoed@concordia.be).

17. OVERHANDIGDE BIJLAGEN

De koper erkent onderstaande bijlagen ontvangen te hebben voorafgaand aan de ondertekening van deze overeenkomst. Deze werden digitaal overgemaakt tenzij anders vermeld.

- kadastraal uittreksel & plan
- stedenbouwkundige inlichtingen
- bodemattest
- watertoets
- elektrische keuring
- EPC
- asbestinventarisattest

- statuten van de mede-eigendom
- een attest met vermelding van het bedrag van het werkkapitaal, het reservekapitaal en de eventueel door de overdrager verschuldigde achterstallen
- overzicht van de gerechtelijke procedures i.v.m. de VME
- de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng m.b.t. het reservekapitaal van de VME
- de notulen van de gewone en buitengewone Algemene Vergadering van de VME een afschrift van de balans van de VME

18. ZONNEPANELEN – GROENE STROOMCERTIFICATEN

Er zijn **geen zonnepanelen** aanwezig.

19. PRAKTISCHE AFSPRAKEN

- Het goed zal door de verkoper bezemschoon overgedragen worden aan de koper. Dit betekent dat alle losse zaken verwijderd worden uit alle ruimtes, tenzij deze vermeld staan als roerende goederen die meeverkocht werden, en dat alle kamers worden schoongeveegd. Bij het verwijderen van hanglampen zal door de verkoper een verhuisfitting met gloeilamp voorzien worden.
- Uiterlijk op de dag van het verlijden van de akte of bij de ingenottreding en de overdracht van de sleutels, indien dit na het verlijden van de akte valt, zullen partijen in onderling overleg nog eens samenkomen in het goed om de tellerstanden op te nemen van de nutsvoorzieningen. Op dat moment zal de verkoper eveneens een woordje uitleg geven bij eventuele technische zaken m.b.t. het goed.
- Partijen zullen binnen de 5 dagen na de ingenottreding door de koper, elk bij hun eigen energieleverancier, de tellerstanden doorgeven. Het document voor de overdracht van de watervoorziening zal door één van de partijen overgemaakt worden aan de bevoegde leverancier (of aan de syndicus indien van toepassing).

20. BEPALINGEN EIGEN AAN APPARTEMENTSMEDE-EIGENDOM

- 21.1 Het verkochte goed maakt deel uit van een geheel gesteld onder het bijzonder stelsel van de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen, zoals voorzien Hoofdstuk 2 van Titel 4 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.
- 21.2 De akte houdende de statuten (basisakte en het reglement van mede-eigendom) werd verleden voor notaris Sabbe te Izegem op 28 juni 1965. De koper zal dan ook alle bepalingen van de statuten (basisakte en het reglement van mede-eigendom), waarin voornoemd stelsel is vastgelegd en alle wettige beslissingen genomen door de Algemene Vergadering moeten naleven. Hij verklaart kennis te hebben van de bepalingen van de statuten (basisakte en het reglement van mede-eigendom) en deze te aanvaarden.
- 21.3 Overeenkomstig artikel 3.94, § 2 van Boek 3 BW zal de optredende notaris de syndicus per aangetekend schrijven verzoeken de volgende inlichtingen en documenten over te maken:
1. het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de Algemene Vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
 2. een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
 3. een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de Algemene Vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
 4. een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, zal de notaris de partijen in kennis stellen van diens verzuim. De kosten die voor deze informatieverstrekking door de syndicus worden aangerekend, zijn ten laste van de verkoper.

- 21.4 De nieuwe mede-eigenaar draagt de last van de in artikel 3.94, § 2, 1°, 2° 3° en 4° van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek vermelde schulden, tenzij de partijen anders overeenkomen.

De koper is echter verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering besluit, indien deze plaatsvindt tussen het sluiten van deze overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien de koper over een volmacht beschikt om aan de algemene vergadering deel te nemen.

- 21.5 De gewone lasten vallen ten laste van de koper vanaf de dag waarop hij effectief gebruik maakt van de gemeenschappelijke delen. De omdeling van deze lasten tussen oude en nieuwe eigenaar zal door de syndicus gebeuren pro rata temporis. Deze afrekening zal gebeuren uiterlijk bij de afsluiting van de normale afrekeningsperiode.

- 21.6 Wat de privatieve kosten betreft waarvoor de syndicus dient in te staan, zullen de oude en de nieuwe eigenaars een tegensprekelijke opname van de tellers doen en deze overmaken aan de syndicus om hem in staat te stellen de nodige verrekeningen uit te voeren tegen de eerstvolgende afrekening. Bij gebreke aan dergelijke tegensprekelijke opname zal de syndicus gerechtigd zijn om de verrekening op te maken naar eigen inzichten en dit zonder enige verhaalmogelijkheid vanwege de oude en nieuwe eigenaars.

- 21.7 Wat de privatieve kosten betreft waarvoor er een rechtstreeks abonnement van toepassing is bij de nutsmaatschappijen zullen de oude en nieuwe eigenaar rechtstreeks met bedoelde maatschappijen het nodige dienen te verrichten, zonder enige tussenkomst van de syndicus.

- 21.8 Op het moment van de eigendomsoverdracht van het hier verkochte goed:

- is de uittredende mede-eigenaar (de verkoper) schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;
- blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder “werkkapitaal” wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder “reservekapitaal” wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

- 21.9 De taak van syndicus wordt momenteel waargenomen door :

Naam: FT Immo

Adres: Kortrijksestraat 385/01 in Kortrijk

BIV-nummer: 503.130

- 21.10 De Vereniging van Mede-eigenaars is ingeschreven in de KBO onder het nummer 0784.342.196

Opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn, waarvan elke partij erkent één exemplaar te hebben ontvangen, te *** op ***.

Handtekeningen:

De verkoper

De koper

VERKLARENDE NOTA BIJ HET VERKOOPRECHT IN HET VLAAMS GEWEST	
Omschrijving	Voorwaarden/opmerkingen
HET VERKOOPRECHT	
- Bij de aankoop van een onroerend goed dat geen enige en eigen gezinswoning is, bedraagt het te betalen verkooprecht 12% (uitzondering: natuurgebied en landbouwgrond is 10%) - Bij de aankoop van een enige en eigen gezinswoning kan van een verminderd verkooprecht van 2% genoten worden.	- de geheelheid van de eigendom wordt verworven; - het moet gaan om een zuivere aankoop; - de koper moet alleen of samen met de andere kopers de geheelheid van de gezinswoning in volle eigendom verwerven; - de koper mag op de datum van de authentieke akte niet voor het geheel (volle) eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond. Indien er verschillende kopers zijn, mogen ze op datum van de authentieke akte niet gezamenlijk voor de geheelheid volle eigenaars zijn van een andere woning of bouwgrond; Uitzondering: Een koper die eigenaar is van een andere woning of bouwgrond kan desondanks genieten van het tarief van 2% indien hij zich ertoe verbindt om dit onroerend goed uiterlijk twee jaar na de datum van de authentieke akte volledig en ten bezwarende titel te vervreemden en aantoonst dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de verkrijging tegen het verlaagde tarief. - Inschrijving nemen in het bevolkingsregister / vreemdelingenregister op het adres van de aangekochte woning binnen 3 jaar na datum van de authentieke akte. - Partijen verklaren dat de voorwaarden van het verminderd verkooprecht vervuld zijn en vragen de toepassing ervan (naargelang de situatie, in of onderaan de akte of het geschrift te vermelden.
Bij aankoop van een woning met oog op afsluiten van een huurovereenkomst met een erkend sociaal verhuurkantoor voor minimum 9 jaar binnen 3 jaar kan de koper genieten van een tarief van 7%.	
RECHTENVERMINDERING	
Als de aankoop prijs van de enige en eigen gezinswoning 220.000 € (240.000 € voor de centrumsteden en de Vlaamse rand rond Brussel) niet overschrijdt, is er bijkomend een rechtenvermindering van 1.867 € (indien de koper voldoet aan de voorwaarden van verlaagd verkooprecht van 2%)	

TERUGGAVE

Art. 3.6.0.0.6,§2 VCF:

In geval van wederverkoop van een onroerend goed, door de verkoper of zijn rechtsvoorgangers verkregen bij een akte waarop het bij artikel 2.9.4.1.1. VCF vastgestelde recht (10% of 12%) is voldaan, wordt drie vijfde van dat recht aan de wederverkoper teruggegeven indien de wederverkoop bij authentieke akte vastgesteld is binnen twee jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging (of binnen de twee jaar na de vervulling van de voorwaarde indien de verkrijging of wederverkoop heeft plaatsgehad onder een opschortende voorwaarde).

- De teruggave is niet van toepassing op het recht dat betrekking heeft op het gedeelte van de prijs en de lasten van de verkrijging, dat hoger is dan de heffingsgrondslag van de akte van wederverkoop.
- In geval van gedeeltelijke wederverkoop wordt in het verzoek tot teruggave het deel van de aanschaffingsprijs dat betrekking heeft op het wederverkochte gedeelte nader aangegeven onder controle van het bestuur.
- Het verzoek tot teruggave kan worden gedaan onderaan de akte, ondertekend door de wederverkoper en de instrumenterende notaris. Dit verzoek moet een afschrift van het registratierelaas van de authentieke akte van verkrijging bevatten, alsook de naam van de begunstigde van de teruggave en, in voorkomend geval, het rekeningnummer waarop het bedrag van de terug te geven rechten moeten worden gestort.