

project

AUGUST



29

PRJCTN

Midden in de stadskern van Scherpenheuvel vind je **project August**. Een riante woongebouw met een eigen karakter in een frisse, hedendaagse bouwstijl. Met de constructie August vangt de laatste fase van het prestigieuze project Ten Heuvel aan. Keizerlijk en verheven zijn twee kernwoorden die August veel eer aandoen. Dit imposante bouwwerk wordt het hoogste profane gebouw van Scherpenheuvel. Een begane grond die volledig is voorbehouden aan diensten en handel tilt vier woonverdiepingen hoog boven het maaiveld. Naarmate je stijgt, wordt het uitzicht indrukwekkender. Het gebouw heeft twee voorgevels die je de keuze bieden: uitkijken op het binnengebied met het heuvelend landschap op de achtergrond of het panorama van de stadskern met het silhouet van de basiliek. De huidige publieke parking, het August Nihoulplein zal in de nabije toekomst plaats ruimen voor een aangenaam ontmoetingsplein met banken en bomen. De auto's gaan ondergronds. **Ontdek wat project August allemaal in petto heeft:**



project INDEX

	BLZ
intro	
project AUGUST	02
streek	06
gelijkvloers	
A0.6	08
eerste verdieping	
A1.1 / A1.2 / A1.3 / A1.4 / A1.5 / A1.6 / A1.7 / A1.8 / A1.9 / A1.11	10
tweede verdieping	
A2.1 / A2.2 / A2.3 / A2.3 / A2.4 / A2.5/ A2.6 / A2.7 / A2.8 / A2.9	32
harmonieuze samenwerking mede-eigendom in een notedop	50
derde verdieping	
A3.1 / A3.2 / A3.3 / A3.4 / A3.5 / A3.6 / A3.7 / A3.9	54
vierde verdieping	
A4.2	70
wet van breyne	74
voorwaarden	75



Scherpenheuvel is een aangename plaats om te wonen vanwege verschillende redenen. Deze Vlaamse stad staat bekend om zijn rustige en groene omgeving, waardoor het een ideale plek is voor mensen die op zoek zijn naar een vredige woonomgeving. De stad biedt een goede balans tussen de charme van het platteland en de nabijheid van stedelijke voorzieningen. Daarnaast heeft Scherpenheuvel een rijke geschiedenis en is het een belangrijk bedevaartsoord, wat zorgt voor een unieke sfeer. Het is ook een gezinsvriendelijke stad met scholen, winkels en recreatieve activiteiten in de buurt, waardoor het een aantrekkelijke plek is voor gezinnen. Bovendien zijn de verbindingen met omliggende steden goed, waardoor pendelaars gemakkelijk toegang hebben tot werk- en entertainmentmogelijkheden in de regio. Kortom, Scherpenheuvel biedt een kwalitatieve levensstijl in een prachtige omgeving met een rijke geschiedenis en moderne voorzieningen.



vlnr: basiliek scherpenheuvel / kerk testelt / vila testelt / lekdreef averbode / maagdentoren zichem credits

A0.6

gelijkvloers



De afbeeldingen benaderen de werkelijkheid en de afwerking is onder voorbehoud van keuze van de architecten en bouwpromotoren.

Slaapkamer 1: 12m²
Slaapkamer 2: 8m²
Volledig afgesloten binnenkoer: 18m²
(bereikbaar via beide slaapkamers) NO
Gedeeltelijk overdekt terras 16m² ZW
Badkamer met ligbad en douche

*Beperkter aandeel kosten mede-eigendom.
(géén lift aanwezig in dit deel v/h gebouw)*



1^{ste} verdieping

Slaapkamer 1: 12m²
Slaapkamer 2: 10m²
Slaapkamer 3: 10m²

*Je kan ook 2 slaapkamers bij elkaar voegen
waardoor je 2 grote slaapkamers hebt*

Gedeeltelijk overdekt terras: 27m² ZO
Badkamer met ligbad en douche

Zee van licht in de leefruimte.

100,56m²



De afbeeldingen benaderen de werkelijkheid en de afwerking is onder voorbehoud van keuze van de architecten en bouwpromotoren.



A1.2



1^{ste} verdieping

90,98m²

- Slaapkamer 1: 12m²
- Slaapkamer 2: 9m²
- Overdekt terras: 15m² NO
- Badkamer met ligbad en douche





62,52 m²

Slaapkamer 1: 12,78m²
Overdekt terras: 16,51m² NO
Badkamer met ligbad of inloofdouche
*Beperkter aandeel kosten mede-eigendom.
(géén lift aanwezig in dit deel v/h gebouw)*



A1.4

1^{ste} verdieping



Slaapkamer 1: 13,80m²

Overdekt terras: 16,01m² NO

Badkamer met ligbad en douche

*Beperkt aandeel kosten mede-eigendom.
(géén lift aanwezig in dit deel v/h gebouw)*

67,45 m²



De afbeeldingen benaderen de werkelijkheid en de afwerking is onder voorbehoud van keuze van de architecten en bouwpromotoren.

A1.5



De afbeeldingen benaderen de werkelijkheid en de afwerking is onder voorbehoud van keuze van de architecten en bouwpromotoren.

1^{ste} verdieping

Slaapkamer 1: 12m²

Slaapkamer 2: 12m²

2 ruime slaapkamers!

Overdekt terras: 15m²

Badkamer met ligbad en douche



89,78 m²

A1.6

1^{ste} verdieping



87,6 m²

Slaapkamer 1: 11m²
 Slaapkamer 2: 11m²
 Overdekt terras: 16m² ZW
 Badkamer met ligbad en douche



De afbeeldingen benaderen de werkelijkheid en de afwerking is onder voorbehoud van keuze van de architecten en bouwpromotoren.

A1.7



Slaapkamer 1: 12m²
 Slaapkamers 2: 9m²
 (geeft uit op het terras)
 Overdekt terras: 22m² ZW
 Badkamer met ligbad en douche

93,20 m²



De afbeeldingen benaderen de werkelijkheid en de afwerking is onder voorbehoud van keuze van de architecten en bouwpromotoren.

A1.8



De afbeeldingen benaderen de werkelijkheid en de afwerking is onder voorbehoud van keuze van de architecten en bouwpromotoren.

1^{ste} verdieping

Slaapkamer 1: 15m² (ruim!)

Slaapkamer 2: 9m² (geeft uit op het terras)

Overdekt terras: 28m² ZW

Badkamer met ligbad of inlopdouche

Toffe, praktische indeling met ruim terras!



91,30 m²

A1.9

1^{ste} verdieping

Slaapkamer 1: 16m²

Slaapkamer 2: 13m²

Overdekt terras: 26m² ZW

Badkamer met ligbad en douche

*Zeer ruim en praktisch ingedeeld
appartement met zicht op de
binnenaanleg van het project.*



107,70 m²

De afbeeldingen benaderen de werkelijkheid en de afwerking is onder voorbehoud van keuze van de architecten en bouwpromotoren.

A1.11



De afbeeldingen benaderen de werkelijkheid en de afwerking is onder voorbehoud van keuze van de architecten en bouwpromotoren.

1^{ste} verdieping

Slaapkamer 1: 12m²

Slaapkamer 2: 8,1m²

Zeer ruim zonneterras van 25,64m² ZW

Praktische buitenberging op het terras

Badkamer met ligbad en douche

Optimale lichtinval in de leefruimte!

Beperkt aandeel kosten mede-eigendom. (géén lift aanwezig in dit deel v/h gebouw)



84,57 m²



A2.1

2^{de} verdieping

Slaapkamer 1: 12,15m²

Slaapkamer 2: 12,15m²

Slaapkamer 3: 12,15m²

*Zeer ruimte slaapkamers,
waarvan er eventueel nog 2
samengevoegd kunnen worden
voor een extra grote master
bedroom met dressing.*

Overdekt terras: 21,88m² NO
Badkamer met ligbad en douche



105,23 m²



De afbeeldingen benaderen de werkelijkheid en de afwerking is onder voorbehoud van keuze van de architecten en bouwpromotoren.

A2.2

2^{de} verdieping



Slaapkamer 1: 12m²
(geeft ook uit op het terras)

Slaapkamers 2: 8,7m²

Overdekt terras: 15,47m² NO
Badkamer met ligbad en douche



De afbeeldingen benaderen de werkelijkheid en de afwerking is onder voorbehoud van keuze van de architecten en bouwpromotoren.

A2.3



De afbeeldingen benaderen de werkelijkheid en de afwerking is onder voorbehoud van keuze van de architecten en bouwpromotoren.

2^{de} verdieping

A2.3 – 62,52m²
Slaapkamer 1: 12,78m²
Overdekt terras: 16,51m² NO
Badkamer met ligbad of inloopdouche



62,52 m²

A2.4

2^{de} verdieping



De afbeeldingen benaderen de werkelijkheid en de afwerking is onder voorbehoud van keuze van de architecten en bouwpromotoren.

Slaapkamer 1: 13,80m²

Overdekt terras: 16,01m² NO

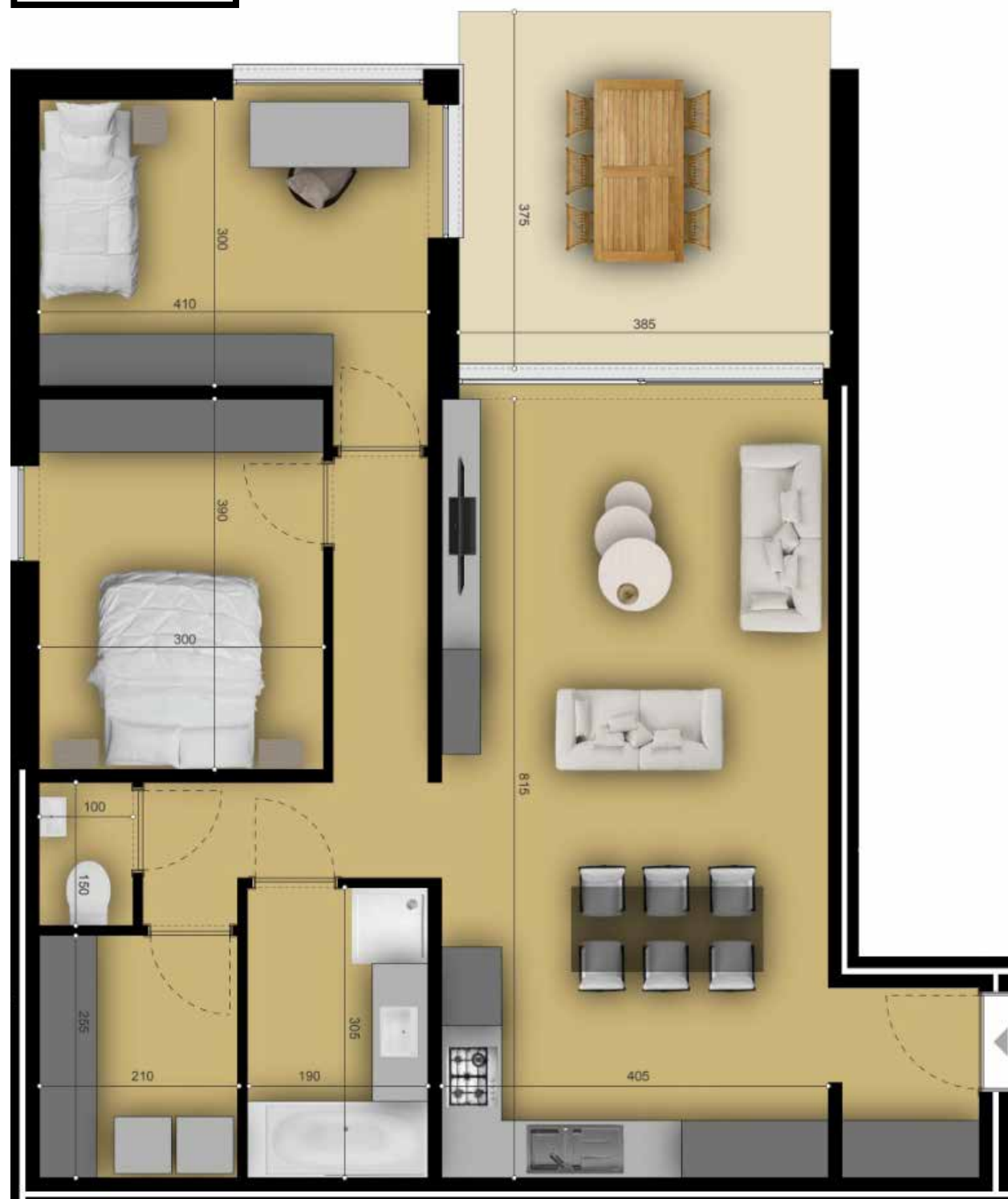
Badkamer met ligbad en douche

67,45 m²



A2.5

2^{de} verdieping



De afbeeldingen benaderen de werkelijkheid en de afwerking is onder voorbehoud van keuze van de architecten en bouwpromotoren.



89,78 m²

Slaapkamer 1: 15,21m²

Slaapkamer 2: 12,30m²

2 zeer ruime slaapkamers!

Overdekt terras: 14,60m² NO

Badkamer met ligbad en douche

A2.6

2^{de} verdieping



De afbeeldingen benaderen de werkelijkheid en de afwerking is onder voorbehoud van keuze van de architecten en bouwpromotoren.



Slaapkamer 1: 10,95m²
Slaapkamer 2: 10,95m²
Overdekt terras: 15,59m² (zeer breed!)
Badkamer met ligbad en douche



87,56 m²

A2.7

2^{de} verdieping



Slaapkamer 1: 12,24m²
Slaapkamer 2: 10,80m²
(geeft ook uit op het terras)
Overdekt terras: 19,22m² ZW
Badkamer met ligbad en douche

*Gunstige en
praktische indeling!*

93,17 m²



De afbeeldingen benaderen de werkelijkheid en de afwerking is onder voorbehoud van keuze van de architecten en bouwpromotoren.

A2.8



2^{de} verdieping

Slaapkamer 1: 14,55m²

Slaapkamer 2: 9,3m² (geeft uit op het terras)

Zeer ruim overdekt terras: 27,41m² ZW

Badkamer met ligbad of inloopdouche

Gunstige en praktische indeling!



91,33 m²



De afbeeldingen benaderen de werkelijkheid en de afwerking is onder voorbehoud van keuze van de architecten en bouwpromotoren.

A2.9

2^{de} verdieping



113,07 m²

Slaapkamer 1: 14,22m²
Slaapkamer 2: 11,85m²
Slaapkamer 3: 11,85m²
Overdekt terras: 16,90m² ZW
Badkamer met ligbad en douche



De afbeeldingen benaderen de werkelijkheid en de afwerking is onder voorbehoud van keuze van de architecten en bouwpromotoren.

Harmonieus samenwonen.

door Ilse Lissens



Mede-eigendom in een notedop

Wist je dat?

- Je aandeelhouder wordt en je inkoopt in een bedrijf waarvan je vooraf de partners niet kent en waarvan al die partners een ander idee hebben, van hoe het bedrijf er moet gaan uitzien .
- 1/3 van de Belgen reeds in een appartement woont en dit aantal door de verstedelijking jaarlijks enorm toeneemt en nog zal toenemen
- In Parijs, Quebec enz. de bewoners van een appartementsgebouw hun auto's, fietsen enz. al delen. Het begrip mede-eigendom is dus in evolutie. Je bent mede-eigenaar van de mede-eigendom die je verdient.
- In een gebouw met meerdere appartementen moeten er regelmatig beslissingen worden genomen over de gemene delen. Elke eigenaar maakt deel uit van de algemene vergadering. Die vindt 1x per jaar plaats en hier worden alle belangrijke besluiten genomen.
- De wet op de mede-eigendom werd recent gewijzigd met de hervorming van het goederenrecht. De wet bestaat al sinds 1994 toen deze 1 pagina omvatte, terwijl er dit nu 21 zijn. De nieuwe wet is in werking getreden op 01/01/2019.
- Er zijn 4 krachtlijnen in de nieuwe wet:

Versoepeling stemrecht

Verplicht reservekapitaal

De artikels met betrekking tot de vergadering en de syndicus in het reglement van mede-eigendom worden afgeslankt en overgeheveld naar het reglement interne orde, waar ze na iedere vergadering kunnen worden aangepast

Aanstelling van voorlopige bewindvoerder VME via de vredechter als er geen geld meer is op rekening VME

Een groot woningcomplex zoals TEN HEUVEL is een geheel van gebouwen met gemeenschappelijke tuinen, parkeer- plaatsen, wandelpaden,.... Elk van deze gebouwen wordt onafhankelijk beheerd wordt voor alles wat betrekking heeft op het eigen gebouw. De relaties tussen de gebouwen omtrent de gemene delen worden dan beheerd binnen de hoofdvereniging.

Wat zijn de organen van de VME?

- De algemene vergadering (voorzitter – secretaris – commissaris van de rekeningen)
- De raad van mede-eigendom (vroegere raad van beheer – verplicht vanaf 20 kavels)
- De syndicus

Wat doet een syndicus?

Dagelijks beheer

Neemt de nodige dringende beslissingen

Voert de beslissingen uit die genomen werden door de algemene vergadering

Beheert de fondsen van de mede-eigendom

Welke zijn de belangrijke documenten binnen een VME?

- de statuten (authentieke akte): basisakte en het reglement van de mede-eigendom
- Het reglement van orde, dat sterk aan belang gewonnen heeft met recente wetswijziging. Hierin worden een aantal praktische zaken geregeld. Mag je je auto wassen in de gemeenschappelijke garage/tuin? De regels kunnen worden gewijzigd door een beslissing van de algemene vergadering.

Enkele krachtlijnen

van de nieuwe en de oude wet

HET REGLEMENT INTERNE ORDE OF RIO WINT AAN BELANG

- RIO is verplicht vanaf 01/01/2019 en vormt 3e essentieel document binnen VME.
- Doel: als de wet in de toekomst wijzigt, dienen de statuten niet steeds te worden aangepast. De aanpassing van het RIO kan onderhands gebeuren en de kost van authentieke akte wordt zo uitgespaard.

VERPLICHT RESERVEKAPITAAL

- Verplicht 5 jaar na voorlopige oplevering gemeenschappelijke delen.
- Minimum 5% van de uitgaven van voorgaande boekjaar (men bedoelt hiermee de algmene kosten-schilderwerken dienen bijvoorbeeld niet mee opgenomen te worden) dient gespaard te worden.
- De AV kan met 4/5e van de stemmen van de aanwezige mede-eigenaars beslissen om toch niet te sparen. Dit agendapunt dient wel jaarlijks terug op agenda te komen.

INVORDERING KOSTEN

- Kan vanaf de nieuwe wet zowel bij de blote eigenaar als bij de vruchtgebruiker gehaald worden.
- Er is geen machtiging van de AV meer nodig om eigenaar die achterstallen heeft te dagvaarden.
- De syndicus kan na vonnis beslag laten leggen op eventuele huurinkosten en zelfs het appartement openbaar laten verkopen.

PRIVATIEVE VERSUS GEZAMENLIJKE DELEN

Hoe staat het in de statuten ? Als het niet duidelijk is, schrijven aan notaris richten met de vraag hoed dit dient geïnterpreteerd te worden. De syndicus mag niet tussenkomen als het een prvatief deel betreft, buiten dan het nodige te doen om de schade te regelen via de blokpolis. Vaak is het echter moeilijk uit te maken of het om privaat of gezamenlijk deel betreft. Het is wel duidelijk als het om tegels in de leefruimte gaat of een lekkende radiator, maar dan weer helemaal niet als het om leidingen gaat. Meestal is het privaat tot aan het T-stuk en dan gezamenlijk. Horizontale leidingen zijn in dat opzicht privaat en verticale gemeenschappelijk. Nog zo een probleem als het om een terras gaat dat ook als dak fungeert en er een probleem met de waterdichting is.

NOT DONE ANYMORE – WET OP DE PRIVACY

- Het houden van huisdieren verbieden. Huisdieren worden gezien als deel van de familie. Er kan wel een clause in het RIO opgenomen worden met betrekking tot hinder door huisdieren. De mede-eigenaars evenals

hun huurders of bewoners zullen slechts ten titel van gedoogzaamheid katten, honden, vogels of andere kleine huisdieren mogen houden. Exotische dieren, insecten, reptielen of dieren van grote omvang, zijn niet toegelaten. Geen van de gedoogde dieren mogen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw vrij rondlopen (-vliegen). Honden zullen in de gemeenschappelijke delen (halls, gangen, trappen, enzovoort) vastliggen aan de leiband en door de begeleider kort gehouden worden. Honden mogen niet voor een lange tijd alleen (achter-) gelaten worden in de woning. Indien een huisdier oorzaak zou zijn van stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai, reuk of anderszins, kan de algemene vergadering de gedoogzaamheid voor het dier bij eenvoudige meerderheid van stemmen intrekken. Indien een eigenaar van het betrokken huisdier zich niet naar deze beslissing voegt, kan hij hiertoe in rechte gedwongen worden. Dit alles onverminderd de mogelijkheid voor de syndicus om ambtshalve de verwijdering van het huisdier door de maatschappij der dierenbescherming te vorderen in geval van hoogdringendheid. In ieder geval zijn de eigenaars van de toegelaten huisdieren verantwoordelijk voor de door deze huisdieren eventuele aangerichte schade. Evenzeer spreekt het voor zich dat elke bevuilding afkomstig van een huisdier, door de eigenaar ervan onmiddellijk dient opgeruimd te worden. Doet deze dit niet, dan zal dit gebeuren op zijn kosten.

- **Rookverbod** in de privé-ruimten
- **Arbitragebeding**

WIE BETAALT DE KOSTEN ALS ER IN RESIDENTIE BEPAALDE APPARTEMENTEN NOG NIET VERKOCHT WORDEN?

De bouwpromotor dient hierin mee te betalen. Dat is een clause van dwingend recht. Als in de basisakte zou opgenomen zijn dat dit niet het geval is, dient deze clause als onbestaand te worden beschouwd.

WIE MAG AANWEZIG ZIJN OP DE AV?

- Enkel de eigenaar die aangeduid werd en stemgerechtigd is (niet zijn vrouw, vriend, iemand waar hij tesamen eigenaar mee is)
- De stemgerechtigde mede-eigenaar mag zich wel via volmacht laten vertegenwoordigen door eender wie (familie, advocaat, huurder enz.). Maar nooit door de syndicus.
- Mag je je advocaat meebrengen naar de vergadering? Ja, maar je dient dit via aangetekend schrijven minstens 4 dagen op voorhand aan de syndicus laten weten en er dient op toegezien te worden dat deze de vergadering niet gaat leiden of manipuleren.

VERGADEREN IN TIJDEN VAN CORONA

- Kan via teams, zoom, maar ook hybride.
- Schriftelijke besluitvorming bij eenparigheid van stemmen. Dit dient op voorhand wel duidelijk aangekondigd te zijn op de uitnodiging.

WIJZIGEN VAN DE STATUTEN DOOR DE PROMOTOR

Dit kan zonder goedkeuring van de vergadering nog tot aan de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, maar er mag niet aan de rechten van andere mede—eigenaars op hun privaat gedeelte worden geraakt en het mag de verplichtingen van een of meerdere mede-eigenaars niet verzwaren. Minstens twee maanden voor verlijden van de authentieke akte, dient wel ontwerp aan de mede-eigenaars worden bezorgd via aangetekend schrijven zodat deze bezwaar kunnen indienen bij de instrumenterende notaris. De kosten van de statutenwijziging is voor de partijen die de oorspronkelijke statuten hebben getekend.

OPLEVERING GEZAMENLIJKE DELEN

- Stilzwijgende voorlopige oplevering door ingebruikname van de privatieven kan niet. Ook een definitieve stilzwijgende oplevering 1 jaar na de voorlopige kan eigenlijk niet, al is dit in de praktijk vaak het geval.
- Meestal door syndicus (al dan niet tesamen met afvaardiging mede-eigenaars)
- Tevens een schriftelijke en tegensprekelijke akte nodig
- De syndicus dient vooraf door AV de toelating te bekomen om in te gaan op uitnodiging tot voorlopige oplevering. Hij mag de akteter goedkeuring tekenen, maar wel onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door de AV. Als er nog kavels van de verkoper zijn, mag deze in dit opzicht geen stem uitbrengen.
- Voor de definitieve oplevering van de privatieven kan geschieden, dient deze van de gemene delen eerst te hebben plaatsgevonden. Dit is om te vermijden dat bepaalde gemene delen onafgewerkt zouden blijven.
- Zowel wat de privatieven betreft als de gemene delen (weigering in dit geval door syndicus) kan de oplevering geweigerd worden omwille van elementen van de bouw die onafgewerkt of gebrekkig zijn. Dit dient wel bij aangetekend schrijven aan de promotor te gebeuren.

KAN EEN SYNDICUS EEN MEDE-EIGENAAR BIJSTAAN IN OPLEVERING PRIVATIEF?

- Dit levert hem een bijkomende aansprakelijkheid op, waarvoor hij niet verzekerd is.
- Het bemoeilijkt de neutraliteit op de algemene vergadering van mede-eigenaars.

DE VME en HUURDERS

DE VME is bevoegd om op te treden tegen een huurder die het reglement van mede-eigendom niet naleeft, maar heeft niet de juridische bevoegdheid om de ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen. Ook een individuele mede-eigenaar kan dit doen. Meestal worden deze geschillen op het vrederecht beslecht. Voordeel van een optreden van de VME is wel dat de proceskosten gedeeld worden. Uitdrijving van de huurder uit het appartement zonder dat de huurovereenkomst werd verbroken is mogelijk, zo blijkt uit de rechtspraak. Bijvoorbeeld bij nachtelijk lawaai bij echtelijke twisten, bij prostitutie-activiteiten enz. Maar de VME kan ook optreden tegen de eigenaar-verhuurder en hem laten veroordelen om de overeenkomst verplicht te verbreken. Huurders mogen niet deelnemen aan de AV of er aanwezig zijn. Het gaat niet om een openbare zitting. Ze kunnen wel komen als gevolmachtigde van hun verhuurder of bijvoorbeeld ook de functie van rekeningcommissaris waarnemen.

KOSTENVERDELING

- Elke mede-eigenaar heeft een aantal stemmen dat overeenkomt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen -afhankelijk van de grootte van zijn privaat deel-gewoonlijk uitgedrukt in duizendsten of tienduizendsten. Dat aandeel werd bepaald door notaris in samenspraak met architect en bouwheer. Het wordt bepaald door oppervlakte van appartement, door ligging, uitzicht enz.
- Het aantal duizendsten dat je bezit, bepaalt ook jouw aandeel in de kosten van de mede-eigendom.
 - Hoe de kosten verdeeld dienen te worden, is te vinden in de basisakte. Hiervan mag niet afgeweken worden. Als er op de vergadering beslist zou worden dat bepaalde kosten in de toekomst gedeeld dienen te worden door het aantal mede-eigenaars, vereist dit een aanpassing van de basisakte door de notaris. Dat kan door een beslissing in de vergadering maar daardoor is deze wijziging niet tegenstelbaar aan derden. Als er een nieuwe mede-eigenaar komt bij verkoop van een kavel, hoeft deze zich hier niet naar te schikken.

SOORTEN KAPITALEN

- Werkkapitaal
- Reservekapitaal
- Startkapitaal (soort van buffer) of eenmalig werkkapitaal
- Bijkomende opvragingen in functie van kosten die beslist werden

ZIJN ER NOG VRAGEN?

Eén adres: Immo Lissens.

A3.1

3^{de} verdieping



Slaapkamer 1: 12,15m²

Slaapkamer 2: 9,52m²

Slaapkamer 3: 9,52m²

Mogelijkheid tot het samenvoegen van 2 slaapkamers zodat 2 zeer ruime en 1 middelgrote slaapkamers gecreëerd kunnen worden.

Gedeeltelijk overdekt terras met zicht op wat nu de openbare parking is: 26,80m² ZO

Badkamer met ligbad en douche



100,56 m²

De afbeeldingen benaderen de werkelijkheid en de afwerking is onder voorbehoud van keuze van de architecten en bouwpromotoren.

A3.2



3^{de} verdieping

Slaapkamer 1: 12m²

Slaapkamer 2: 9m²

Beschut terras: 15,47m² NO

Badkamer met ligbad en douche

Frontaal zicht vanuit leefruimte en terras op wat nu de openbare parking is.



100,56 m²



De afbeeldingen benaderen de werkelijkheid en de afwerking is onder voorbehoud van keuze van de architecten en bouwpromotoren.

A3.3

3^{de} verdieping

Slaapkamer 1: 13m²

Terras: 16m² NO

Badkamer met ligbad of inloopdouche

Frontaal zicht vanuit leefruimte en terras op wat nu de openbare parking is.

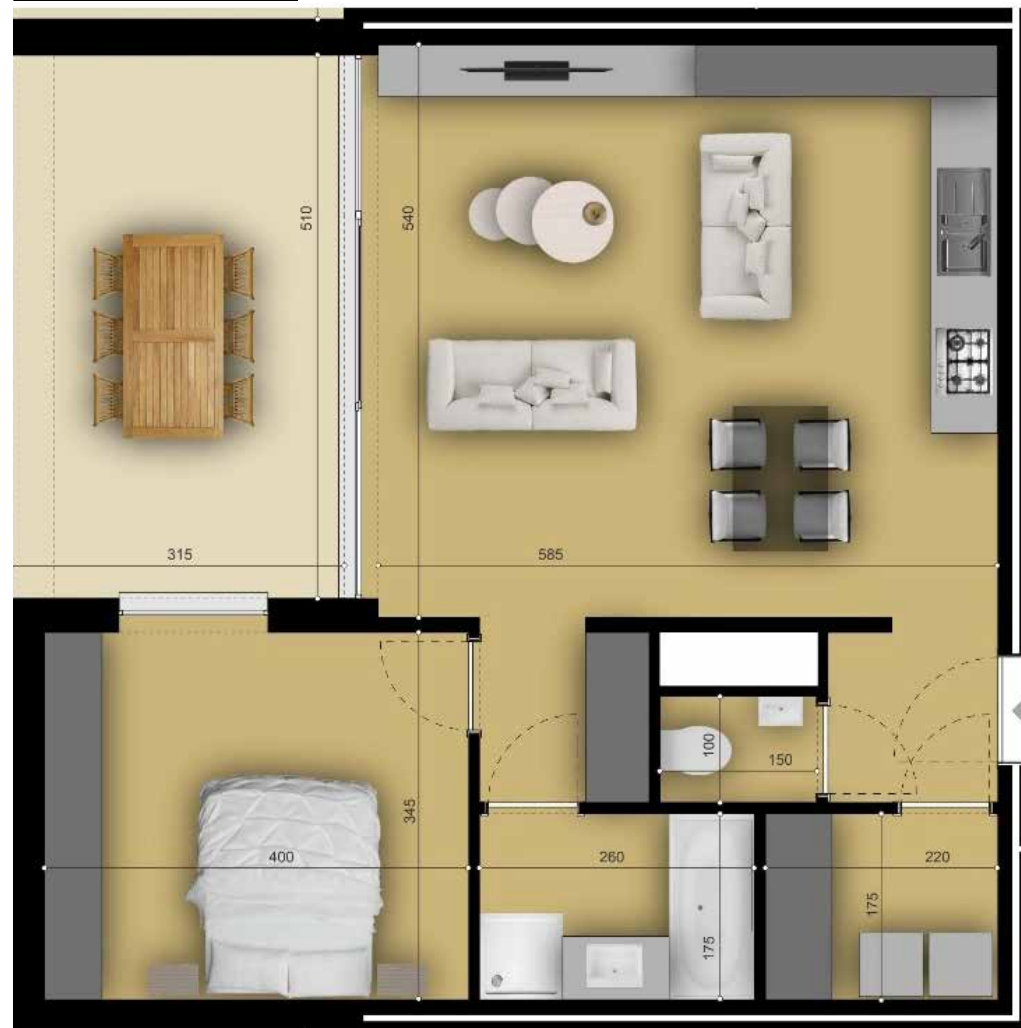


62,52 m²



De afbeeldingen benaderen de werkelijkheid en de afwerking is onder voorbehoud van keuze van de architecten en bouwpromotoren.

A3.4



Slaapkamer 1: 14m²

Beschut terras: 16m² NO

Badkamer met ligbad en douche

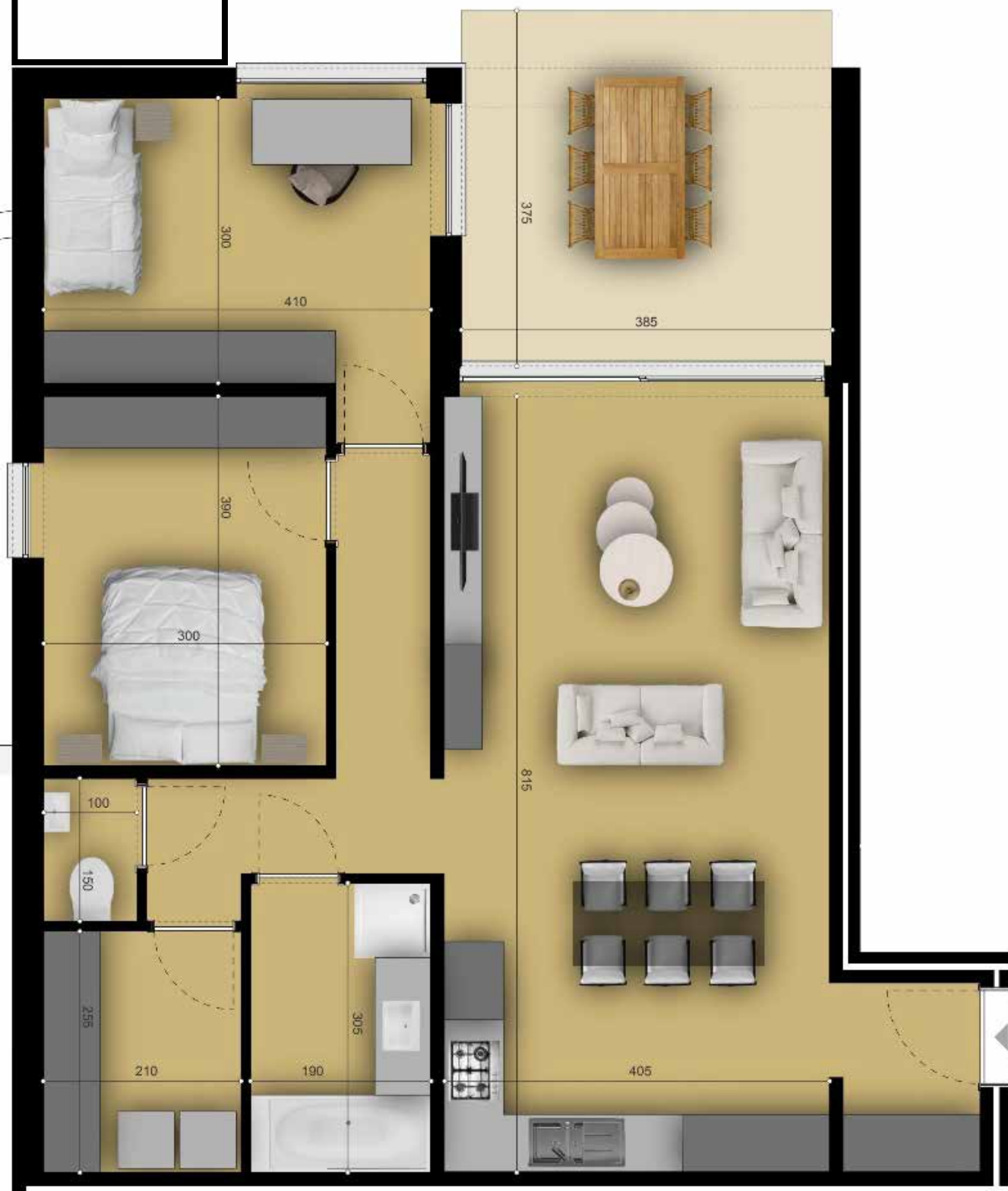
Frontaal zicht vanuit leefruimte en terras op wat nu de openbare parking is.

3^{de} verdieping



67,45 m²

A3.5



De afbeeldingen benaderen de werkelijkheid en de afwerking is onder voorbehoud van keuze van de architecten en bouwpromotoren.

3^{de} verdieping



Slaapkamer 1: 12m²

Slaapkamer 2: 12m²

Beschut terras: 14,60m² NO

Frontaal zicht vanuit zithoek en terras op wat nu de openbare parking is.

Badkamer met ligbad en douche

89,78 m²

A3.6

3^{de} verdieping



87,56 m²

Slaapkamer 1: 11m²

Slaapkamer 2: 11m²

Overdekt terras: 15m² ZW

Van op het terras heb je zicht op de mooie binnenaanleg van het project en kijk je uit boven de andere gebouwen van het project.

Badkamer met ligbad en douche

De afbeeldingen benaderen de werkelijkheid en de afwerking is onder voorbehoud van keuze van de architecten en bouwpromotoren.

A3.7

3^{de} verdieping



Slaapkamer 1: 14m²

Slaapkamer 2: 9m²

Overdekt terras: 19m² ZO

Badkamer met ligbad of inloofdouche

93,17 m²



De afbeeldingen benaderen de werkelijkheid en de afwerking is onder voorbehoud van keuze van de architecten en bouwpromotoren.

A3.9

3^{de} verdieping



107,74 m²

Slaapkamer 1: 16m² (geeft uit op het terras)

Slaapkamer 2: 13m²

1 zeer ruime slaapkamer en 1 middelgrote

Zeer toffe en praktische indeling!

Lichtrijke leefruimte

Zeer breed overdekt terras: 22m² ZW

Badkamer met ligbad en douche

De afbeeldingen benaderen de werkelijkheid en de afwerking is onder voorbehoud van keuze van de architecten en bouwpromotoren.

A4.2

4^{de} verdieping



Slaapkamer 1: 12m² (geeft uit op het ruime zonneterras van maar liefst 35m²)

Slaapkamer 2: 9m² (geeft uit op het ochtendterras)

Slaapkamer 3: 8m²

Slaapkamer 2 en 3 kunnen samengevoegd worden tot de master bedroom

2 ruime terrassen waarvan het zonneterras ZW georiënteerd is en 35m² groot is. Het ochtendterras is 17m² groot.

Badkamer met ligbad en douche

Zeer ruime en praktisch appartement!

De afbeeldingen benaderen de werkelijkheid en de afwerking is onder voorbehoud van keuze van de architecten en bouwpromotoren.



keuze ge(s) maakt?

Wet Breyne

Woningbouwwet van 9 juli 1971, aangepast in 1993

Bescherming koper van appartement op plan of in opbouw, maar nog niet volledig afgewerkt.

Als je nieuwbouwappartement koopt dat reeds volledig afgewerkt is of zal zijn tegen datum van de notariële akte, kan de verkoop onder het gemeen recht (klassieke verkoopovereenkomst). Je valt ook buiten de Wet Breyne als je enkel de grond, maar niets met betrekking tot de bouwwerken betaalt voor de voorlopige oplevering. Je mag ook onder geen enkele vorm een voorschot betalen daarvoor en de waarde van de grond mag niet overgewaardeerd worden.

Onmiddellijke overgang eigendom en uitbreiding 10-jarige aansprakelijkheid naar verkoper (is niet de vastgoedmakelaar).

De bescherming van de koper in de Wet Breyne situeert zich onder meer op volgende vlakken: een volledige en duidelijke informatieverstrekking naar de koper toe, een onmiddellijke overgang van de eigendom, strikte betalingsmodaliteiten, een verplichte dubbele oplevering, ook een tienjarige aansprakelijkheid voor de bouwpromotor (naast aannemers en architect) , de verplichte inschakeling van een architect als deskundige, de toekenning van een controleopdracht aan de notaris, een verplichte zekerheidsstelling voor de verkoper en een adequate sanctieregeling.Wanneer de notaris vaststelt dat de bepalingen van de Wet Breyne niet zijn nageleefd, mag hij de akte niet verlijden. Doet hij dit toch, dan kan de koper de notaris aanspreken voor de veroorzaakte schade door het niet naleven van zijn controleopdracht. Draconische sancties!

De aansprakelijkheidsregels

Deze gaan verder dan bij de “klassieke” verkoopovereenkomsten.

- Dubbele oplevering (privatieve en gemeenschappelijke delen) door tegensprekelijk, tussen partijen opgemaakt proces-verbaal van oplevering

- Voorlopige oplevering

- Definitieve oplevering

Waarborgtermijn = minimum 1 jaar (4 seizoenen, in winter komen andere gebreken boven).

- Bouwheer kan zelf voltooiing van de werken en zichtbare gebreken vaststellen (rondgang)

- Bouwheer/koper kan verborgen “lichte” gebreken aan aannemer/verkoper melden -> garantie voor herstel

- Bouwheer aanvaardt de werken = einde aansprakelijkheid aannemer, verkoper of promotor voor zichtbare en verborgen lichte gebreken

Tienjarige aansprakelijkheid (oorspronkelijke) (onder) aannemer, verkoper of promotor, architect, raadgevende ingenieur, ontwerper, voor gebreken aan het bouwwerk of aan één van de hoofdbestanddelen daarvan die de stabiliteit in het gedrang brengen.

Van openbare orde (contractuele afwijkingen onmogelijk) Start in principe vanaf definitieve oplevering, maar contractuele afwijking mogelijk: voorlopige oplevering.

Ten opzichte van opeenvolgende eigenaars

Op grond van art. 6:171 BW kan een opdrachtgever ook aansprakelijk zijn voor de schade die een niet-ondergeschikte in opdracht van een die opdrachtgever, in het kader van de uitoefening van diens bedrijf, heeft veroorzaakt aan een derde.

Overdracht eigendom en risico

Het risico van beschadiging of tenietgaan van de zaak daarentegen gaat niet onmiddellijk over op het moment van het sluiten van de overeenkomst. Pas bij de voorlopige oplevering kan het risico overgaan op de koper. Tot aan deze oplevering draagt de verkoper het risico. Men kan evenwel overeenkomen om het risico pas op een later tijdstip te doen overgaan.

Voorwaarden waaraan voldaan dient te worden

Zowel koper als verkoper dienen een verklaring te tekenen aan de gestelde voorwaarden te voldoen.

1. Het nieuw op te richten en afgebroken gebouw dienen gelegen te zijn op hetzelfde kadastraal perceel en de vergunning dient afgeleverd te zijn van voor 01/07/2023 (vinkje voorzetten) 2. 6% mogelijk op verkoop van woning (mits alle andere voorwaarden voldaan)6% van toepassing op de facturen die nog gestuurd gaan worden met als btw opeisbaar is tot en met 31/12/2024 (overgangsmaatregel, recent verlengd, voorheen tot einde 2023). Schijven die betaald dienen te worden in 2025 zijn onder het percentage van 21% BTW (vinkje voorzetten) 3. Gebouw dat er stond dient volledig afgebroken te worden en de opdrachtgever MOET dezelfde zijn die opdracht afbraak EN heropbouw geeft! (vinkje voorzetten) 4. Oppervlaktebeperking: max. 200 m² (vinkje voorzetten) 5. Het goed moet de eigen en hoofdzakelijk enige woning zijn op moment van ingebruikname. Indien je de eigendom wenst te gaan verhuren, kom je dus niet in aanmerking. Naakte eigenaar komt niet in aanmerking maar de vruchtgebruiker wel. De eerste ingebruikname kan bepaald worden aan de hand van allerhande rechtsmiddelen en dus niet enkel aan de hand van inschrijving. Vakantiewoningen (dus een appartement aan zee) worden ook gezien als verhinderd bezit, maar een stacaravan niet (omdat hier geen KI aan wordt toegekend) 6. Als je gebouw of deel van ander goed geërfd of geschonken gekregen hebt, kom je niet in aanmerking. Belangrijk te weten is tevens dat hier (zoals het bij de woonbonus wel het geval was) de regeling niet geldt dat als je gehuwd of wettelijke samenwonend bent, de ene partner in aanmerking komt en de andere niet. Je wordt als het ware als 1 geheel gezien. Als je niet wettelijk samenwoont, geldt dit wel. 7. Er is gelukkig wel uitzondering als je huidige woning wil verkopen wanneer de nieuwe in gebruik zal worden genomen. Enige woning is ok => als oude woning verkocht wordt uiterlijk op 31/12 van jaar volgend op de eerste ingebruikneming van je nieuwe goed Voorbeeld: je neemt je nieuwe appartement in gebruik op 31/03/2025. Op de facturen die je bekomt tot 31/12/2024 betaal je 6% BTW. Op de facturen die opeisbaar zijn vanaf 2025 is dat 21%. Je hebt tijd 31/12/2026 om de woning, waar je voorheen woonde en wat je enige woning was te verkopen. Als je echter een woning verhuurd en je verkoopt deze binnen de wettelijk bepaalde termijn na de ingebruikname geldt dit helaas niet. Je dient deze dus al verkocht te hebben, vooraleer je de aankoopakte tekent. 8. Als je een patrimoniumvennootschap hebt met onroerend goed in, is er geen sprake van verhinderd bezit, gezien het niet tot het patrimonium van de natuurlijke persoon behoort.

LET OP! Verplichting tot domicilie, gedurende minstens 5 jaar. Als men eerder de domicilie opheft => 1/5de van het genoten voordeel (15% btw) terugbetalen voor het jaar van wijziging en elk jaar erna tem het 5de jaar. Terugbetaling + melding aan btw-kantoor: binnen de 3 maanden na wijziging domicilie. Voorbeeld als je binnen de 5 jaar na de eerste gebruikname beslist om de naakte eigendom aan je kinderen te schenken, dien je bij te betalen in verhouding tot waar je net in die periode van 5 jaar zit. Er zijn wel een aantal uitzonderingen van fiscale overmacht, die mogelijk in aanmerking kunnen genomen worden: echtscheiding, vakantiewoningen worden ook gezien als verhinderd bezit, maar een stacaravan niet (omdat hier geen KI aan wordt toegekend), ernstige medische redenen, verhuis om professionele redenen (verhuis naar buitenland).

Garages, kelderruimten, gezamenlijke delen en meerprijzen.

1. Oppervlaktebeperking: max. 200 m². Geen rekening houden met de gemeenschappelijke gedeelten (trap, inkomhal, ...) Enkel met private delen. 2. Ook autostaanplaatsen en garages en kelderruimten komen in aanmerking voor het 6% BTW tarief, maar dit kan enkel binnen eenzelfde aankoopakte. 3. Indien je opleg betaalt voor keuken, badkamer, inbouwkasten, dient dit door de bouwheer gefactureerd te worden en komt dit ook in aanmerking (zelfs als na de eerste ingebruikname als dit gefactureerd wordt voor 31/12/2023) voor de 6%-regeling. Let op, sauna valt hierbuiten. 4. Ook aansluitkosten nutsvoorzieningen vallen hieronder, voor zover dit in de totaalprijs zit.

team

IMMO

LISSENS-VAN DE BROEK

groepsfoto



Mannenbergh 00
3271 Scherpenheuvel
013 00 00 00