

residentie

AUGUST



30

APPARTEMENTEN

immOLISSENS info & verkoop

RESIDENTIE AUGUST

**nog 30 van de 101 appartementen
op de site Ten Heuvel te koop**

Voor vrijblijvend advies

- omtrent aankoop appartement en verkoop eigen woning
- rendementsberekening in kader van verhuur

Eén adres: Basiliëkiaan 77, Scherpenheuvel

VRAAG EEN GEDETAILLEERDE PRIJSBEREKENING

incl. alle bijkomende kosten (dus ook aansluitkosten
nutsvoorzieningen, aandeel kosten basisakte en
ABR-polis, opkuis appartement voor oplevering enz.)
op maat van het door jou gekozen appartement.

Haast temidden van Scherpenheuvel en bijna op den Heuvel komt **residentie August** tevoorschijn.

Een groter gebouw met een eigen karakter in een frisse, hedendaagse bouwstijl van de hand van lokaal architect Patrick Blockx.

Dit imposante bouwwerk wordt het hoogste profane gebouw van Scherpenheuvel. De begane grond, temidden van de stadskern en haast volledig voorbehouden aan 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 zou in de nabije toekomst plaats ruimen voor een aangenaam ontmoetingsplein met banken en bomen. De auto's gaan ondergronds.

Ontdek wat August allemaal in petto heeft:



project INDEX

BLZ

intro	
residentie 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
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 Breyne	74
voorwaarden	75
inplantingsplan	77
verdiepingsplannen	
0 gelijkvloers	77
1 eerste verdieping	78
2 tweede verdieping	79
3 derde verdieping	80
4 vierde verdieping	81
-1 berging	82
-2 parking	83



Scherpenheuvel-Zichem is een aangename plaats om te wonen vanwege verschillende redenen. Deze Vlaamse stad staat bekend om haar 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. Het pittoreske Scherpenheuvel heeft een rijke geschiedenis en is een belangrijk bedevaartsoord, wat toch wel zorgt voor een unieke sfeer. Het is ook een stad met scholen, winkels en recreatieve activiteiten in de buurt (*geliefde, toeristische wandel-en fietsomgeving met het land van de Witte en de omgeving van de Abdij van Averbode als publiekstrekkingen*). Bovendien zijn de verbindingen met omliggende steden goed, waardoor pendelaars gemakkelijk toegang hebben tot werk- en entertainmentmogelijkheden in de regio. Kortom, Scherpenheuvel-Zichem biedt een kwalitatieve levensstijl in een prachtige omgeving met een rijke geschiedenis en moderne voorzieningen.



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

A0.6

gelijkvloers



- Slaapkamer 1: 12m²
- Slaapkamer 2: 8m²
- Volledig afgesloten binnenkoer: 18m²
(bereikbaar via de slaapkamers)
gericht naar het zuidoosten
- Gedeeltelijk overdekt terras
16m² gericht naar het zuidwesten
- Leefruimte: 44m²
- Badkamer met ligbad en douche

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



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

A1.1

1^{ste} verdieping

MET 3 SLAAPKAMERS

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 gericht naar het zuiden

Leefruimte: 35m²

eventueel uit te breiden met slaapkamer 3

Badkamer met ligbad en douche

Zee van licht in de leefruimte.

PLEIN- EN CENTRUMZICHT

100,56m²



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

A1.2



1^{ste} verdieping

CENTRUMZICHT

MET 2 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 1: 12m²

Slaapkamer 2: 9m²

Overdekt terras: 15m²
gericht naar het zuidoosten

Leefruimte: 42m²

Badkamer met ligbad en douche

90,98m²



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

A1.3

1^{ste} verdieping



MET 1 SLAAPKAMER

Slaapkamer 1: 12,78m²

Overdekt terras: 16,51m² gericht naar het zuidoosten

Leefruimte: 32m²

Badkamer met ligbad of inloopdouche

Interessante investeringsopportunity.

62,52 m²



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

A1.4

1^{ste} verdieping



MET 1 GROTE SLAAPKAMER

Slaapkamer 1: 14m²

Overdekt terras: 16m² gericht naar het zuidoosten

Leefruimte: 32m²

Badkamer met ligbad en douche

Interessante investeringsopportunity.

67,45 m²



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

A1.5



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

1^{ste} verdieping

MET 2 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 1: 12m²

Slaapkamer 2: 12m²

Overdekt terras: 15m²

Leefruimte: 33m²

Badkamer met ligbad en douche



89,78 m²

A1.6

1^{ste} verdieping



87,6 m²

ZICHT OP HET DORP IN DE STAD

MET 2 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 1: 11m²

Slaapkamer 2: 11m²

Overdekt terras: 16m²
gericht naar het zuidwesten

Leefruimte: 40m²

Badkamer met ligbad en douche



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

A1.7

1^{ste} verdieping



ZICHT OP HET DORP
IN DE STAD

MET 2 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 1: 12m²

Slaapkamer 2: 9m²
geeft uit op het terras

Overdekt terras: 22m²
gericht naar het zuidwesten

Leefruimte: 39m²

Badkamer met ligbad en douche



93,20 m²

A1.8

1^{ste} verdieping



MET 2 SLAAPKAMERS, WAARVAN ÉÉN EXTRA RUIME

Slaapkamer 1: 15m²

Slaapkamer 2: 9m² *geeft uit op het terras*

Overdekt terras: 28m² gericht naar het zuidwesten

Leefruimte: 42m²

Badkamer met ligbad of inloopdouche

*Toffe, praktische
indeling met
ruim terras!*



ZICHT OP HET
WOONPARK

91,30 m²

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

A1.9

1^{ste} verdieping

MET 2 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 1: 15m² (ruim!)

Slaapkamer 2: 12m²

Overdekt terras: 26m²
gericht naar het zuiden

Leefruimte: 40m²

Badkamer met ligbad en douche

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



ZICHT OP HET DORP IN DE STAD

107,70 m²

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

A1.11



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

1^{ste} verdieping

MET 2 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 1: 12m²

Slaapkamer 2: 8,1m²

Zeer ruim zonneterras van 25,64m² gericht naar het zuidwesten

Mogelijkheid tot praktische buitenberging

Leefruimte: 40m²

Badkamer met ligbad en douche

*Optimale lichtinval
in de leefruimte!*

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



87,60 m²



A2.1

2^{de} verdieping

MET 3 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 1: 12m²

Slaapkamer 2: 12m²

Slaapkamer 3: 12m²

*Eventueel kunnen 2 slaapkamers
samengevoegd worden voor een extra
grote master bedroom met dressing.*

Overdekt terras: 22m²
gericht naar het zuiden

Leefruimte: 35m²

Badkamer met ligbad en douche



CENTRUMZICHT

105,23 m²

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

A2.2

2^{de} verdieping



90,98 m²

CENTRUMZICHT

MET 2 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 1: 12m²
geeft uit op het terras

Slaapkamers 2: 9m²

Overdekt terras: 16m² gericht
naar het zuidoosten
Lang en smal, als uitbreiding leefruimte

Leefruimte: 40m²

Badkamer met ligbad en douche



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

A2.3

2^{de} verdieping



CENTRUMZICHT

MET 1 SLAAPKAMER

Slaapkamer 1: 13m²

Overdekt terras: 17m² gericht naar het zuidoosten

Leefruimte: 32m²

Badkamer met inloopdouche

62,52 m²



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

A2.4

2^{de} verdieping



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

MET 1 GROTE SLAAPKAMER

Slaapkamer 1: 14m²

Overdekt terras: 16m² gericht naar het zuidoosten

Leefruimte: 31m²

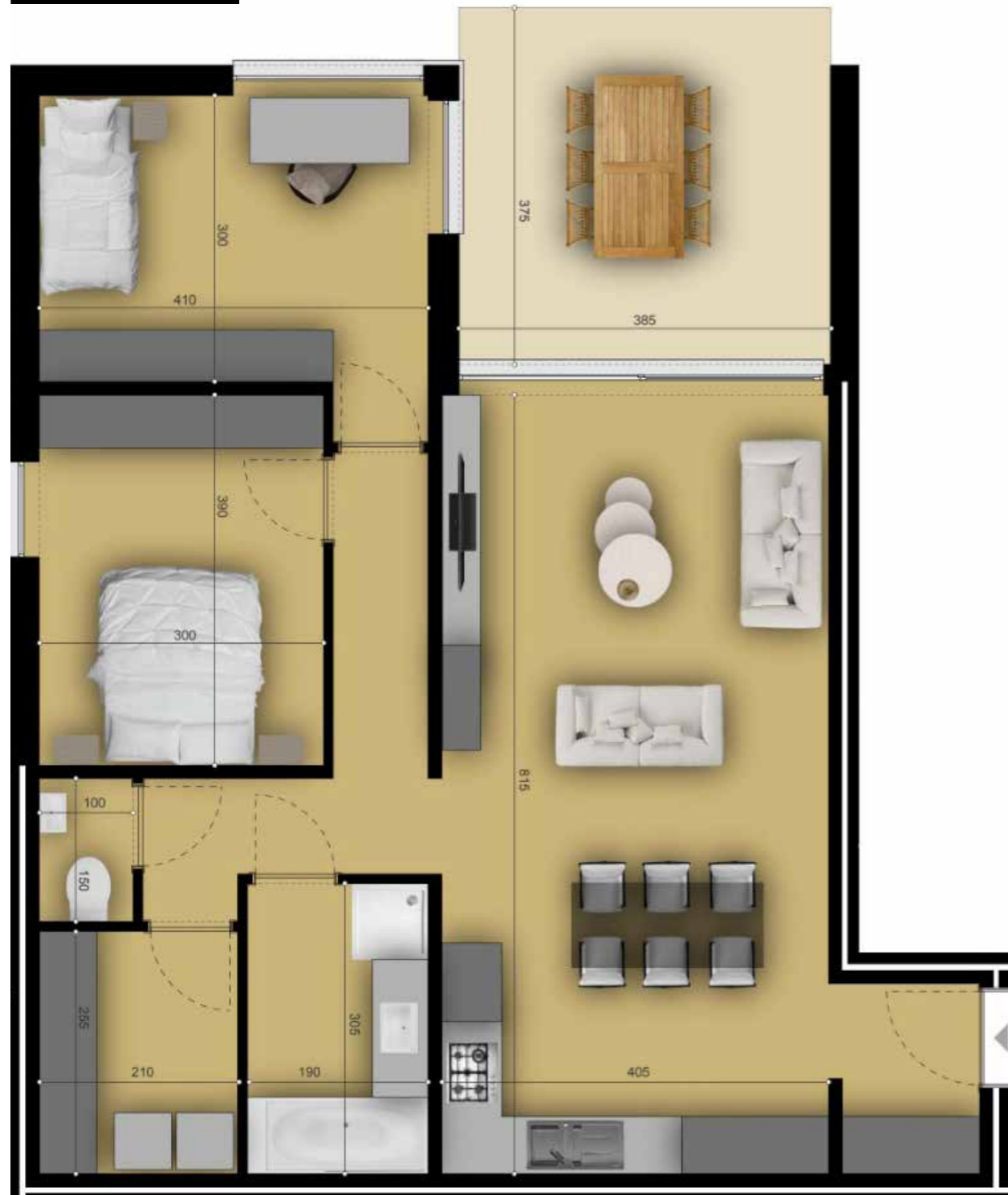
Badkamer met ligbad en douche

67,45 m²



A2.5

2^{de} verdieping



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



MET 2 SLAAPKAMERS, WAARVAN 1 ZEER RUIE

Slaapkamer 1: 15m²

Slaapkamer 2: 12m²

Overdekt terras: 15m² gericht naar het zuidoosten

Leefruimte: 33m²

Badkamer met ligbad en douche

89,78 m²

A2.6

2^{de} verdieping



MET 2 SLAAPKAMERS
Slaapkamer 1: 11m²
Slaapkamer 2: 11m²
Overdekt terras: 16m²
gericht naar het zuidwesten
zeer breed!
Leefruimte: 40m²
Badkamer met ligbad en douche



87,56 m² ZICHT OP HET DORP IN DE STAD

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

A2.7

2^{de} verdieping



MET GROOT OVERDEKT TERRAS EN 2 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 1: 12m²

Slaapkamer 2: 11m²
geeft uit op het terras

Overdekt terras: 20m²
gericht naar het zuidwesten

Leefruimte: 42m²

Badkamer met ligbad en douche

93,17 m²



ZICHT OP HET
DORP IN DE STAD



A2.8



ZICHT OP HET DORP
IN DE STAD

2^{de} verdieping

MET GROOT OVERDEKT TERRAS EN 2 SLAAPKAMERS, WAARVAN 1 EXTRA RUIME

Slaapkamer 1: 14m² *ruim*

Slaapkamer 2: 9m² *geeft uit op het terras*

Zeer ruim overdekt terras: 28m² gericht naar het zuidwesten

Leefruimte: 42m²

Badkamer met ligbad of inlopdouche

Gunstige en praktische indeling!



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

A2.9

2^{de} verdieping



ZICHT OP HET DORP IN DE STAD

**MET 3 SLAAPKAMERS
VOOR DUBBEL BED**

Slaapkamer 1: 14m²

Slaapkamer 2: 12m²

Slaapkamer 3: 12m²

Overdekt terras: 17m²
gericht naar het zuidwesten

Leefruimte: 40m²

Badkamer met ligbad en douche



De afbeeldingen en afmetingen 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 als mede-eigenaar aandeelhouder wordt en investeert in een bedrijf waarvan je vooraf de partners niet kent? Waarbij elke partner een verschillend idee heeft over de toekomst van het bedrijf?
- ... 1 op 3 Belgen al in een appartement woont en dit aantal door de verstedelijking blijft toenemen?
- ... in moderne steden zoals Parijs en Quebec de bewoners van een appartementsgebouw hun auto's, fietsen, etc. al delen? Het concept mede-eigendom evolueert.
- ... er in een gebouw met meerdere appartementen regelmatig beslissingen worden genomen over de gemeenschappelijke delen? Elke eigenaar maakt deel uit van de algemene vergadering (AV) die één keer per jaar plaatsvindt en waar alle belangrijke besluiten genomen worden.
- ... de wet op mede-eigendom recent gewijzigd werd met de hervorming van het goederenrecht? De wet bestaat al sinds 1994. Toen omvatte ze één pagina, vandaag zijn dat er 21. De nieuwe wet is in werking getreden op 1 januari 2019.

TEN HEUVEL, een groot wooncomplex, omvat gebouwen met gedeelde voorzieningen zoals tuinen, parkeerplaatsen en wandelpaden. Elk gebouw wordt zelfstandig beheerd, terwijl de coördinatie van de gedeelde ruimtes tussen de gebouwen de taak is van de hoofdvereniging.

Enkele krachtlijnen van de nieuwe wet

VERPLICHT RESERVEKAPITAAL

- Reservekapitaal is verplicht vijf jaar na voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.
- Minimum 5% van de uitgaven van het voorgaande boekjaar dient gespaard te worden.
- De AV kan met 4/5 van de stemmen van de aanwezige mede-eigenaars beslissen om toch niet te sparen. Dit agendapunt moet wel jaarlijks opnieuw voorgelegd worden.

INVORDERING KOSTEN

- De invordering kan sinds de nieuwe wet zowel bij de blote eigenaar als bij de vruchtgebruiker gehaald worden.
- Er is geen machtiging van de AV nodig om een eigenaar met achterstallen te dagvaarden.
- De syndicus kan na vonnis beslag laten leggen op eventuele huurinkomsten en zelfs het appartement openbaar laten verkopen.

PRIVÉ VERSUS GEZAMENLIJKE DELEN

- De syndicus mag niet tussenkomen bij privé-eigendommen, behalve om schade te regelen via de blokpolis.
- Het onderscheid tussen privé en gemeenschappelijk kan soms lastig zijn, bijvoorbeeld bij leidingen of een terras dat ook als dak fungeert.

HOUDEN VAN HUISDIEREN

- Huisdieren – zoals katten, honden en vogels – worden beschouwd als deel van de familie. Het reglement van interne orde kan een clause bevatten over hinder door huisdieren, maar het is toegestaan om katten, honden, vogels of andere kleine huisdieren te houden.
- Exotische dieren, insecten, reptielen of grote dieren zijn niet toegestaan.
- Huisdieren mogen niet vrij rondlopen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Honden moeten aangeliind zijn in gemeenschappelijke ruimtes en mogen niet voor langere tijd alleen gelaten worden in de woning.

- Als een huisdier overlast veroorzaakt, kan de algemene vergadering de toestemming voor het huisdier intrekken met een eenvoudige meerderheid van stemmen.
- Eigenaren van toegestane huisdieren zijn verantwoordelijk voor eventuele schade veroorzaakt door hun huisdieren en moeten onmiddellijk eventuele vervuiling opruimen, anders worden de kosten aangerekend aan de eigenaar.

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

- De bouwpromotor is wettelijk verplicht bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten voor niet-verkochte appartementen.
- Als de basisakte vermeldt dat dit niet het geval is, wordt deze clause als onbestaand beschouwd.

WIE MAG AANWEZIG ZIJN OP DE AV?

- Enkel de eigenaar die aangeduid werd en stemgerechtigd is (geen echtgeno(o)t(e), vriend(in) of andere huisgenoot)
- De stemgerechtigde mede-eigenaar mag zich wel via volmacht laten vertegenwoordigen door eender wie (familie, advocaat, huurder, etc.), behalve de syndicus.
- Eigenaars mogen een advocaat meebrengen naar de vergadering, op voorwaarde dat zij dit schriftelijk melden aan de syndicus via aangetekende post, minstens vier dagen voorafgaand aan de vergadering. Hierbij moet worden verzekerd dat de advocaat de vergadering niet zal leiden of manipuleren.

WIJZIGEN VAN DE STATUTEN DOOR DE PROMOTOR

- Dit kan zonder goedkeuring van de vergadering tot aan de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.
- Dit mag echter geen inbreuk zijn op de rechten van andere mede-eigenaars op hun privégedeelte en mag de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzwaren.

- Minstens twee maanden voor het verlijden van de authentieke akte, moet het ontwerp aan de mede-eigenaars worden bezorgd via aangetekend schrijven, zodat zij eventueel bezwaar kunnen indienen bij de instrumenterende notaris.
- De kosten van de statutenwijziging zijn voor de rekening van de partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend.

OPLEVERING GEZAMENLIJKE DELEN

- Een voorlopige stilzwijgende oplevering door ingebruikname van de privatieve delen is niet mogelijk. Een definitieve stilzwijgende oplevering één jaar na de voorlopige oplevering is eigenlijk ook niet wettelijk, hoewel dit in de praktijk vaak voorkomt. Meestal gebeurt dit door de syndicus, eventueel samen met een afvaardiging van mede-eigenaars. Een schriftelijke en tegensprekelijke akte is eveneens vereist.
- De syndicus moet vooraf toestemming krijgen van de AV om in te gaan op de uitnodiging tot voorlopige oplevering. Hij mag de akte ter goedkeuring tekenen, maar wel onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring door de AV. Als er nog kavels in eigendom van de verkoper zijn, mag deze geen stem uitbrengen.

KAN EEN SYNDICUS EEN MEDE-EIGENAAR BIJSTAAN IN DE OPLEVERING VAN PRIVATIEVE DELEN?

- Dit levert hem een bijkomende aansprakelijkheid op, waarvoor hij niet verzekerd is.
- Het bemoeilijkt de neutraliteit op de AV 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, al worden deze geschillen meestal op het vredegerecht beslecht.

- Het voordeel van een optreden van de VME is dat de proceskosten gedeeld kunnen worden. Uitdrijving van de huurder uit het appartement zonder dat de huurovereenkomst werd verbroken is wettelijk mogelijk, bijvoorbeeld bij nachtelijk lawaai, echtelijke twisten, prostitutie-activiteiten, etc. Maar de VME kan ook optreden tegen de eigenaar-verhuurder en hem laten veroordelen om de overeenkomst verplicht te verbreken. Huurders mogen niet aanwezig zijn op de AV, tenzij als gemachtigde van hun verhuurder of binnen de functie van bijvoorbeeld rekeningcommissaris.

KOSTENVERDELING

- Elke mede-eigenaar heeft stemrecht dat overeenkomt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, meestal uitgedrukt in duizendsten of tienduizendsten, afhankelijk van de grootte van zijn privaat deel. Dit aandeel wordt bepaald door de notaris in samenwerking met de architect en bouwheer, op basis van factoren zoals oppervlakte, ligging en uitzicht.
- Het aantal duizendsten dat je bezit, bepaalt 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 AV beslist zou worden dat bepaalde kosten in de toekomst gedeeld moeten worden door het aantal mede-eigenaars, vereist dit een aanpassing van de basisakte door de notaris.
- Beslissingen die genomen worden op vergaderingen en die afwijken van de basisakte, zijn niet bindend voor derden en moeten door een notaris worden aangepast om tegenstelbaar te zijn aan nieuwe mede-eigenaars bij verkoop van een kavel.

A3.1

3^{de} verdieping



MET 3 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 1: 12m²

Slaapkamer 2: 9m²

Slaapkamer 3: 9m²

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

Met lamellen overdekt terras met zicht op het centrum: 26,80m² gericht naar het zuidoosten

Leefruimte: 34m²
Badkamer met ligbad en douche

100,56 m²



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

A3.2



3^{de} verdieping

MET 2 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 1: 12m²

Slaapkamer 2: 9m²

Beschut terras: 16m² gericht naar het zuidoosten

Leefruimte: 40m²

Badkamer met ligbad en douche

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



CENTRUMZICHT

100,56 m²



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

A3.3

3^{de} verdieping

CENTRUMZICHT

MET 1 SLAAPKAMER

Slaapkamer 1: 13m²

Terras: 16m² gericht naar het zuidoosten

Leefruimte: 30m²

Badkamer met ligbad of inloopdouche

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



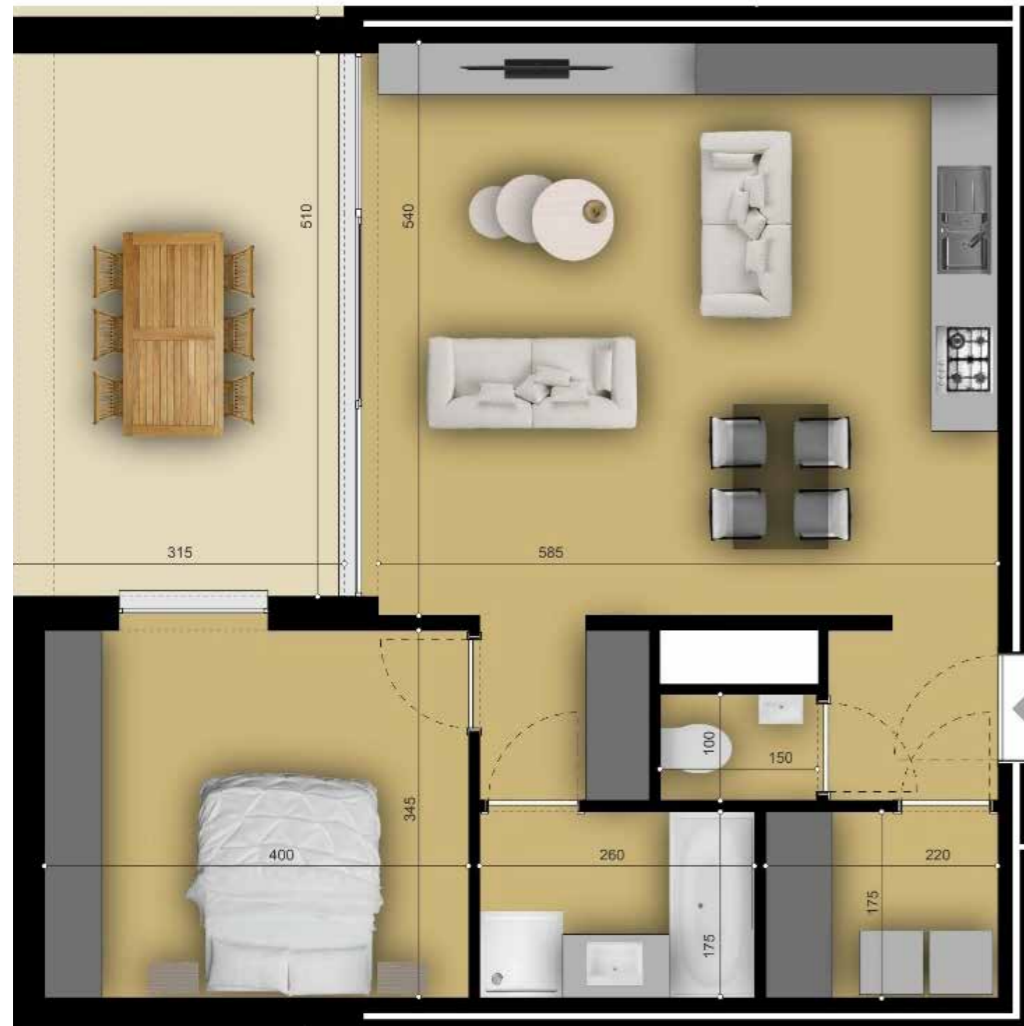
62,52 m²



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

A3.4

3^{de} verdieping



MET 1 GROTE SLAAPKAMER

Slaapkamer 1: 14m²

Beschut terras: 16m² gericht naar het zuidoosten

Leefruimte: 32m²

Badkamer met ligbad en douche

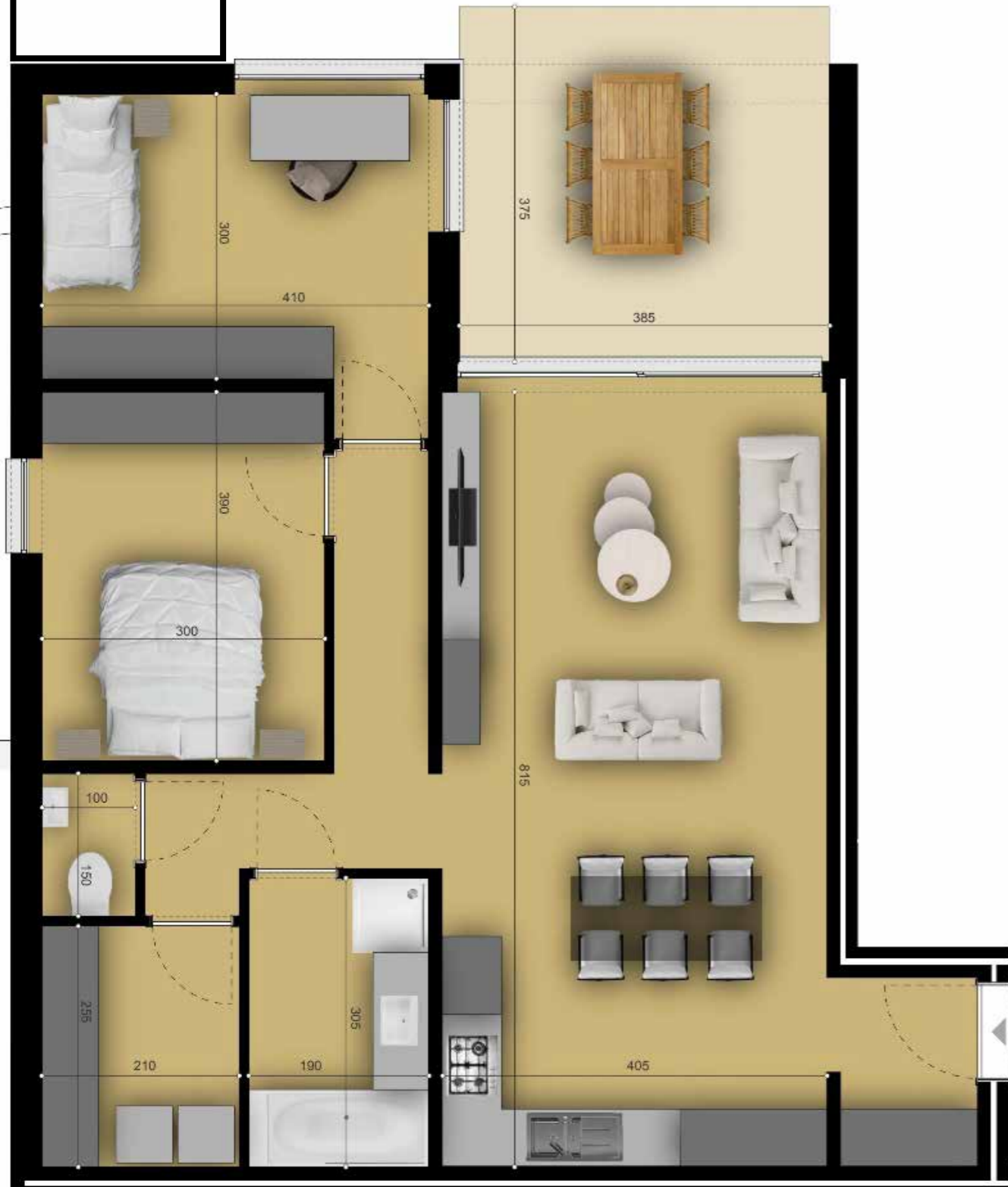


CENTRUMZICHT

67,45 m²

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

A3.5



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

3^{de} verdieping



MET 2 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 1: 12m²

Slaapkamer 2: 12m²

Beschut terras: 15m² gericht naar het zuidoosten

Leefruimte: 33m²

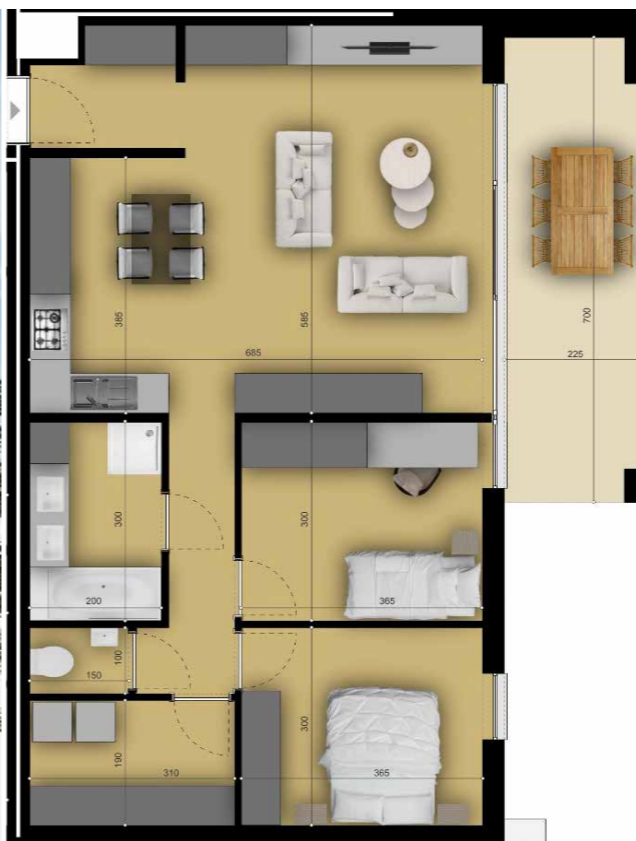
Badkamer met ligbad en douche

CENTRUMZICHT

89,78 m²

A3.6

3^{de} verdieping



87,56 m²

ZICHT OP HET
DORP IN DE STAD

MET 2 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 1: 11m²

Slaapkamer 2: 11m²

mogelijkheid om één master bedroom te creëren die uitgaat op terras

Overdekt terras: 15m² gericht naar het zuidwesten

Leefruimte: 40m²

Badkamer met ligbad en douche

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.

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

A3.7

3^{de} verdieping



93,17 m²



MET GROOT TERRAS EN 2 SLAAPKAMERS

Slaapkamer 1: 14m²

Slaapkamer 2: 9m²
geeft uit op het terras

Overdekt terras: 19m² gericht naar het zuidoosten

Leefruimte: 40m²

Badkamer met ligbad of inloopdouche

ZICHT OP HET
DORP IN DE STAD

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

A3.9

3^{de} verdieping

ZICHT OP HET
DORP IN DE STAD

107,74 m²



MET 2 GROTE SLAAPKAMERS

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: 42m²

Zeer breed overdekt terras: 22m² gericht naar het zuidwesten

Badkamer met ligbad en douche

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

A4.2

4^{de} verdieping

PRACHTIG
VERZICHT OP
ZOWEL DE
BASILIEK ALS
DE SKYLINE VAN
SCHERPENHEUVEL

108,95 m²



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

MET 3 SLAAPKAMERS

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 gericht is naar het zuidwesten en 35m² groot is. Het ochtendterras is gericht naar het oosten en is 17m² groot.

Leefruimte: 40m²

Badkamer met ligbad en douche

Panoramisch appartement!



keuzege(s)maakt?

Wat betekent een verkoop onder de Wet Breyne?

Deze wet beschermt de koper van een appartement op plan of in aanbouw dat nog niet volledig is afgewerkt.

TYPEREND ZIJN DE ONMIDDELLIJKE EIGENDOMSOVERDRACHT (MAAR NIET VAN HET RISICO) EN DE UITBREIDING.

10-JARIGE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE BOUWPROMOTOR

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
- strikte betalingsmodaliteiten (de gekende schijven)
- een verplichte dubbele oplevering
- de verplichte inschakeling van een architect als deskundige
- de toekenning van een controleopdracht aan de notaris
- een verplichte zekerheidsstelling voor de promotor (stellen van bank- of voltooingswaarborg)
- een adequate sanctieregeling

CONTROLEOPDRACHT NOTARIS

Wanneer de notaris vaststelt dat de bepalingen van de Wet Breyne niet zijn nageleefd, mag hij de akte niet geldig verklaren. Doet hij dit toch, dan kan de koper de notaris aanspreken voor de veroorzaakte schade door het niet naleven van zijn controleopdracht.

DE AANSPRAKELIJKHEIDSREGELS

Deze gaan verder dan bij de 'klassieke' verkoopovereenkomsten.

- Dubbele oplevering (privatieve en gemeenschappelijke delen) via een tegensprekelijk, tussen partijen opgesteld proces-verbaal van oplevering
- Omdat er in de winter andere gebreken aan het licht kunnen komen, dient er tussen de voorlopige oplevering en definitieve oplevering een periode van minimaal één jaar of vier seizoenen te zitten.
- Tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer, promotor, architect, raadgevende ingenieur en ontwerper voor gebreken aan het bouwwerk of aan één van de hoofdbestanddelen ervan, die de stabiliteit in het gedrang brengen

OVERDRACHT VAN RISICO

Het risico van beschadiging of tenietgaan van de zaak gaat daarentegen niet onmiddellijk over op het moment van de sluiting van de overeenkomst. Pas bij de voorlopige oplevering kan het risico overgaan op de koper. Tot dan draagt de verkoper het risico.

KOM IK AANMERKING OM TE KOPEN AAN HET VOORDELIGE 6%-TARIEF? TOT WANNEER?

Zowel koper als verkoper dienen een verklaring te tekenen waarin ze akkoord gaan met de gestelde voorwaarden.

✓ De nieuwbouw en het af te breken gebouw moeten zich op hetzelfde kadastrale perceel bevinden. De vergunning moet voor 01/07/2023 zijn afgegeven.

✓ 6% btw is mogelijk op de verkoop van een woning, op voorwaarde dat aan alle andere voorwaarden is voldaan. Dit tarief is van toepassing op facturen waarvan de btw opeisbaar is tot en met 31/12/2024, dankzij een recent verlengde overgangsmaatregel die voorheen tot het einde van 2023 gold. Betalingen in 2025 vallen onder het tarief van 21% btw.

✓ Het bestaande gebouw moet volledig worden afgebroken en de opdrachtgever van de heropbouw moet dezelfde zijn als die van de afbraak.

✓ Er is een oppervlaktebeperking van max. 200 m² van kracht.

- Het pand moet op het moment van ingebruikname de eigen en hoofdzakelijk enige woning zijn. Als je van plan bent het eigendom te verhuren, kom je niet in aanmerking.

- De naakte eigenaar komt niet in aanmerking, de vruchtgebruiker wel.

- De eerste ingebruikname kan worden bepaald via verschillende rechtsmiddelen, niet alleen op basis van inschrijving.

- Vakantiewoningen – zoals een appartement aan zee – worden beschouwd als verhinderd bezit. Dat geldt niet voor een stacaravan, omdat hier geen Kadastraal Inkommen aan wordt toegekend.

- Als je het gebouw of een deel van ander goed erft of via schenking verkrijgt, kom je niet in aanmerking. Net zoals bij de woonbonus, word je als gehuwd of wettelijk samenwonend koppel beschouwd als één geheel. De regeling schrijft hier dus niet voor dat de ene partner wel in aanmerking zou komen en de andere niet.

Gelukkig is er een uitzondering als je je huidige woning wil verkopen voordat de nieuwe in gebruik wordt genomen. Dit op voorwaarde dat de oude woning wordt verkocht uiterlijk op 31 december van het jaar volgend op de eerste ingebruikname van de nieuwe woning.

Stel, je neemt je nieuwe appartement in gebruik op 31 maart 2025. Op de ontvangen facturen tot 31 december 2024 geldt een btw-tarief van 6%. Vanaf 2025 wordt het tarief op opeisbare facturen 21%. Je hebt tot 31 december 2026 de tijd om je

vorige woning, die jouw enige woning was, te verkopen. Als je echter een woning verhuurt en deze binnen de wettelijk bepaalde termijn na de ingebruikname verkoopt, is dit helaas niet van toepassing. Je moet de verhuurwoning dus al verkocht hebben voordat je de aankoopakte ondertekent.

Heb je een patrimoniumvennootschap met onroerend goed? Dan is er geen sprake van verhinderd bezit, aangezien dit niet tot het vermogen van de natuurlijke persoon behoort.

LET OP! Het is verplicht om gedurende minstens vijf jaar een domicilieadres te behouden. Als je domicilie eerder wordt opgeheven, is er een terugbetalingsverplichting van 1/5 van het genoten voordeel (15% btw) voor het jaar van de wijziging en elk jaar daarna, tot het vijfde jaar.

Terugbetaling en melding aan het btw-kantoor dienen plaats te vinden binnen drie maanden na de wijziging van je domicilie. Bijvoorbeeld, als je besluit om binnen de vijf jaar na de eerste ingebruikname de naakte eigendom aan je kinderen te schenken, dien je bij te betalen in verhouding tot de periode binnen die vijf jaar.

Er zijn echter uitzonderingen op fiscale overmacht die mogelijk in overweging worden genomen:

- Echtscheiding
- Vakantiewoningen (niet van toepassing op stacaravans waar geen KI aan wordt toegekend)
- Ernstige medische redenen
- Verhuizing om professionele redenen (bijvoorbeeld verhuizing naar het buitenland)

Garages, kelderruimtes, gezamenlijke delen en meerprijzen

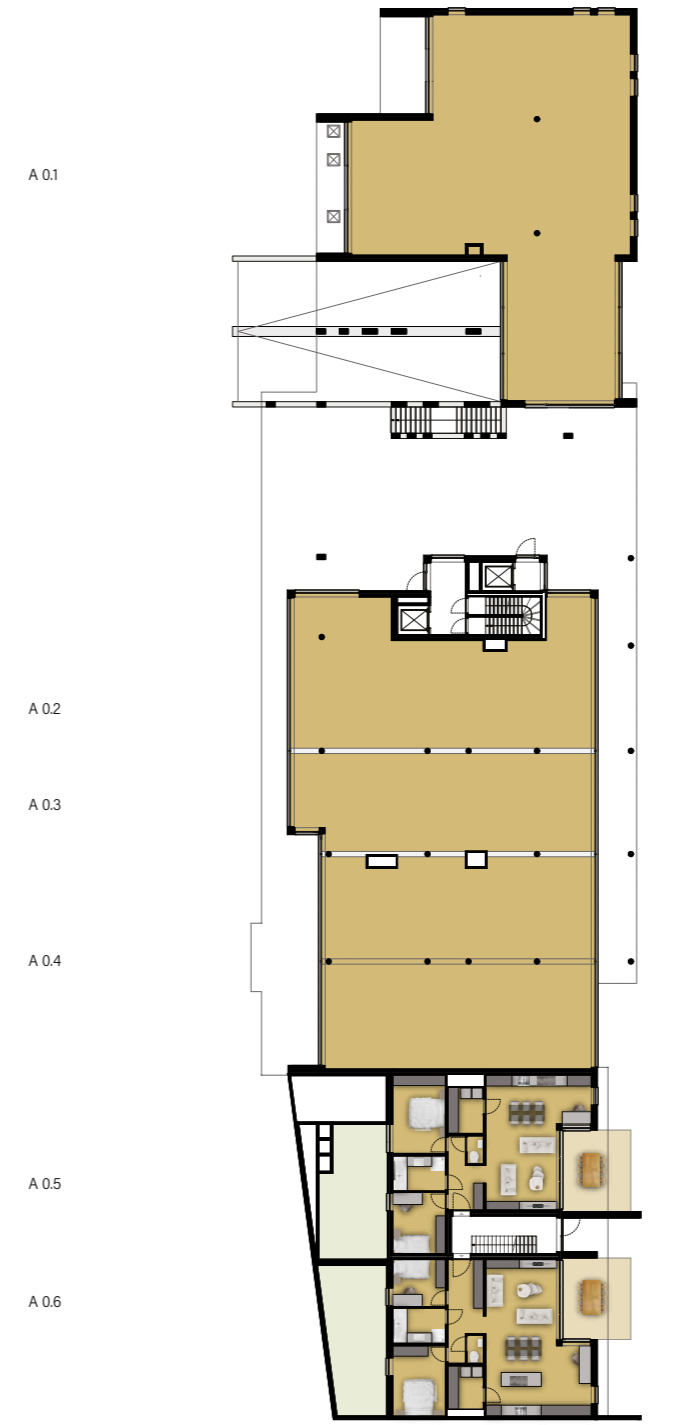
1. Oppervlaktebeperking: max. 200 m², exclusief gemeenschappelijke ruimtes zoals trappenhuis en inkomhallen
2. Autostaanplaatsen, garages en kelderruimtes komen in aanmerking voor het 6% btw-tarief, maar dit geldt alleen bij aankoop binnen dezelfde akte.
3. Voor de bijkomende kosten – zoals die voor de keuken, badkamer en inbouwkasten – is het noodzakelijk dat de bouwheer factureert om in aanmerking te komen voor het 6%-tarief. Deze facturatie kan zelfs plaatsvinden na de eerste ingebruikname, maar wel vóór 31 december 2024. Let op, sauna's vallen hierbuiten.
4. Aansluitkosten voor nutsvoorzieningen worden eveneens meegerekend, op voorwaarde dat deze zijn opgenomen in de totaalprijs.

inplantingsplan



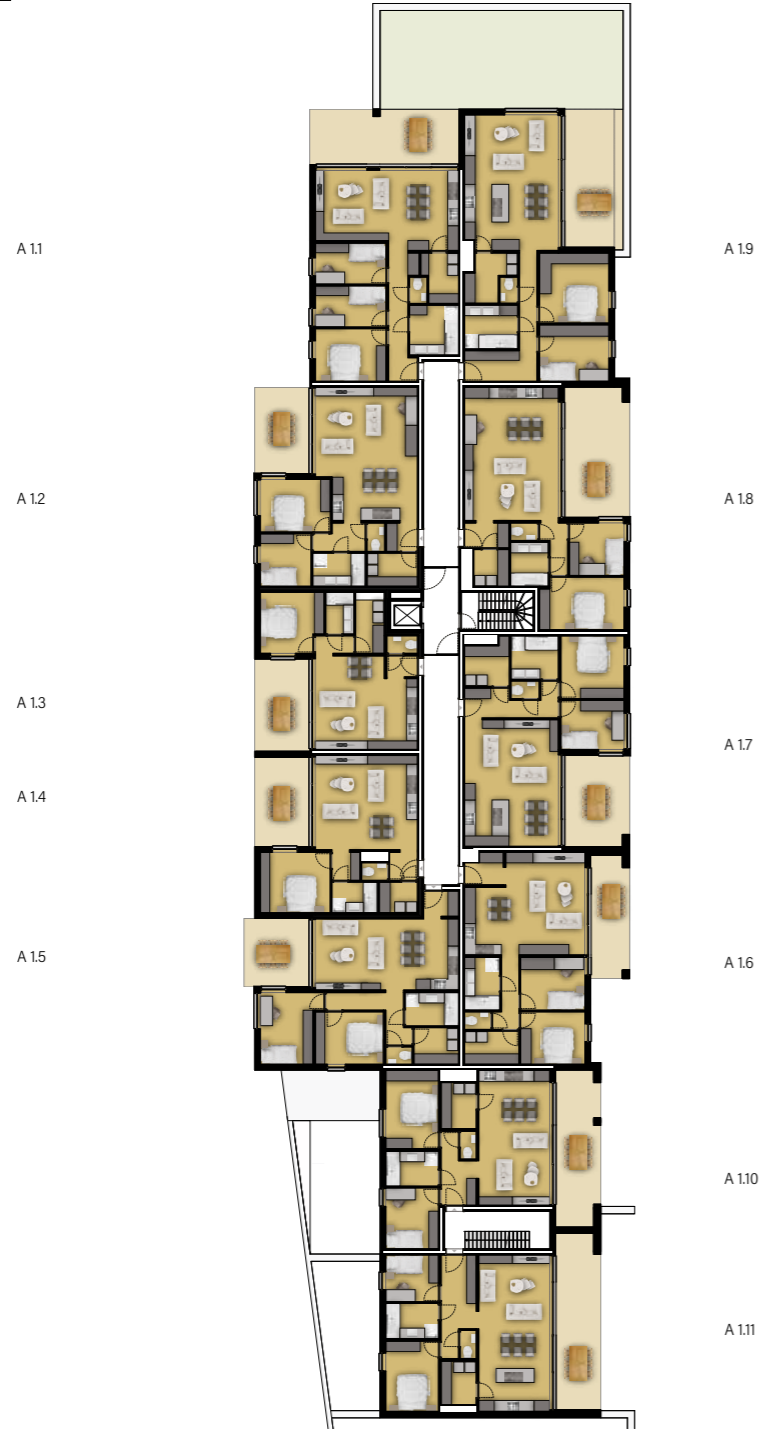
verdiepingsplannen

A 0



GELIJKVLOERS

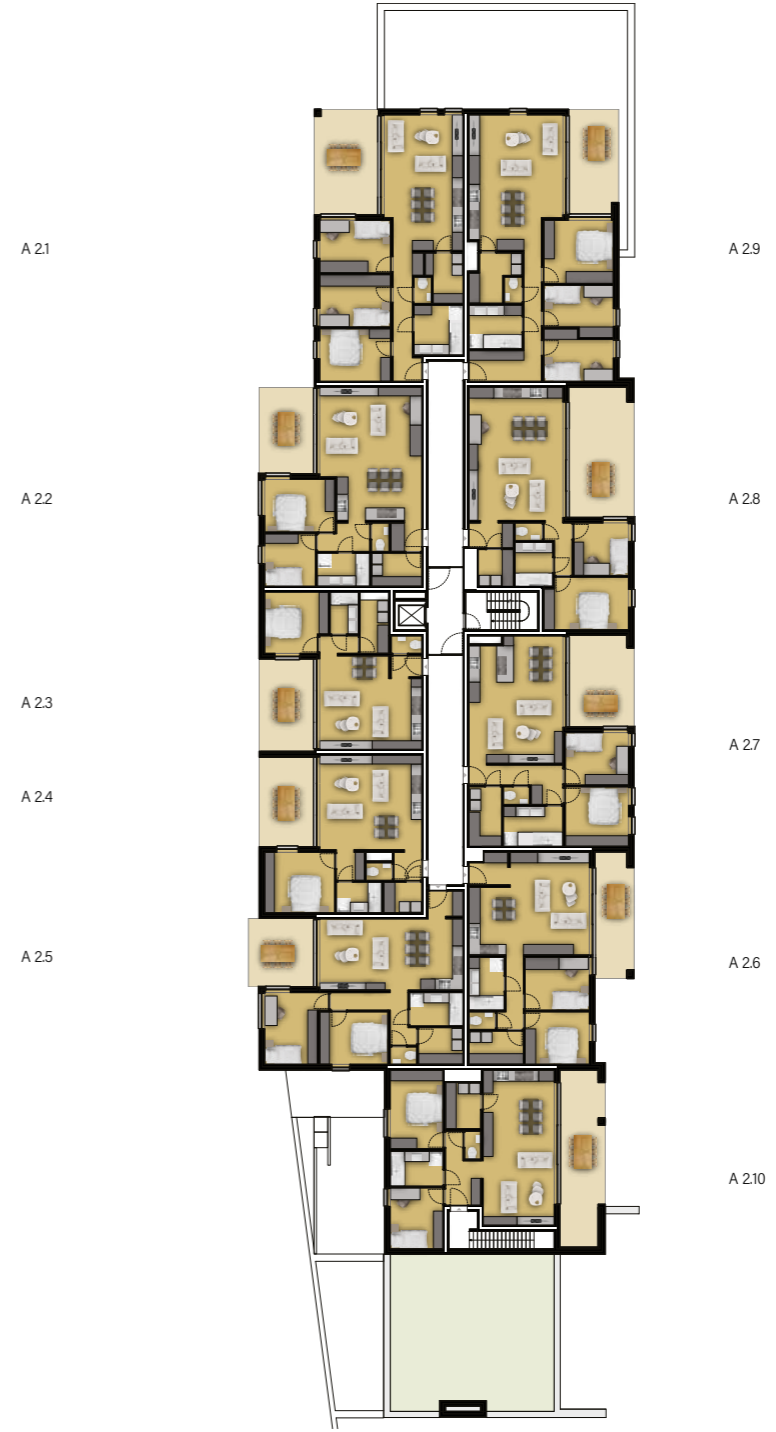
A 1



EERSTE VERDIEPING 

78

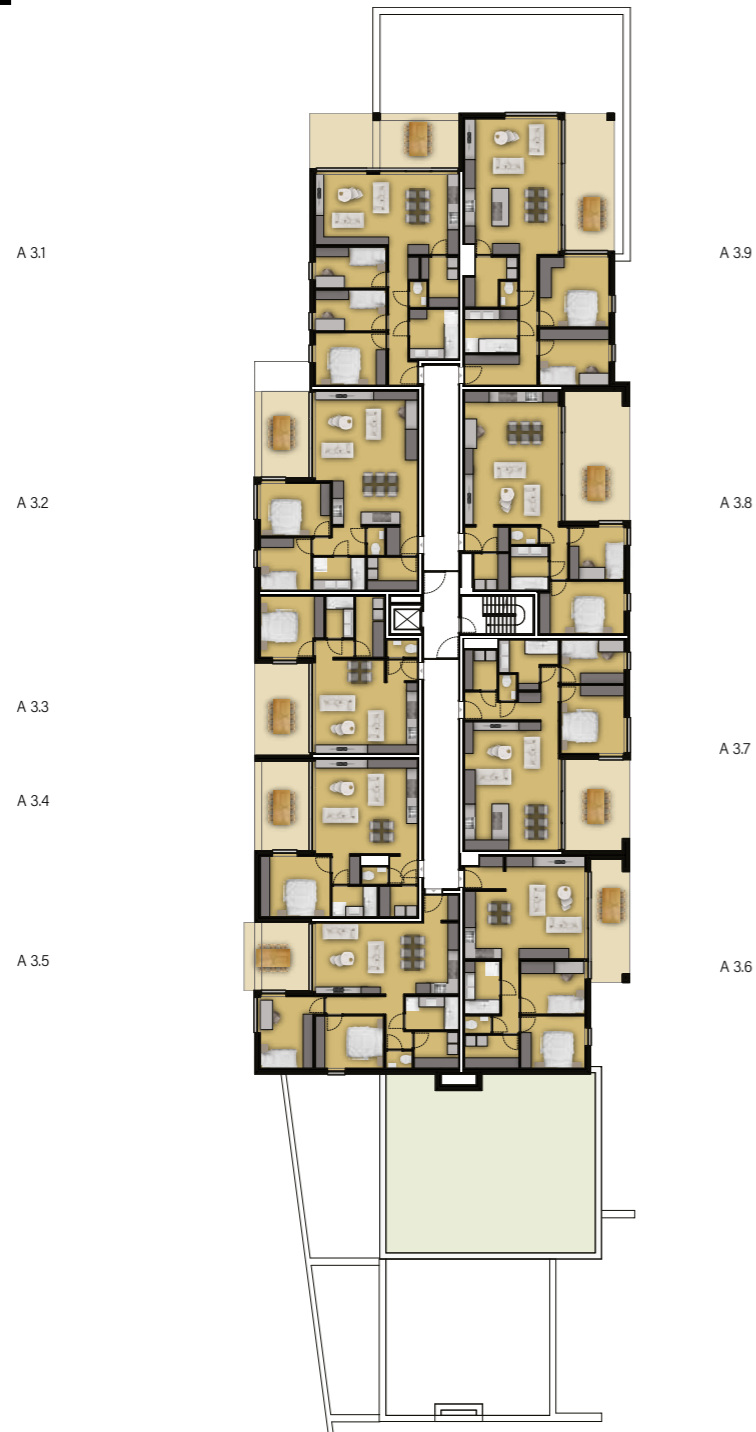
A 2



TWEDE VERDIEPING 

79

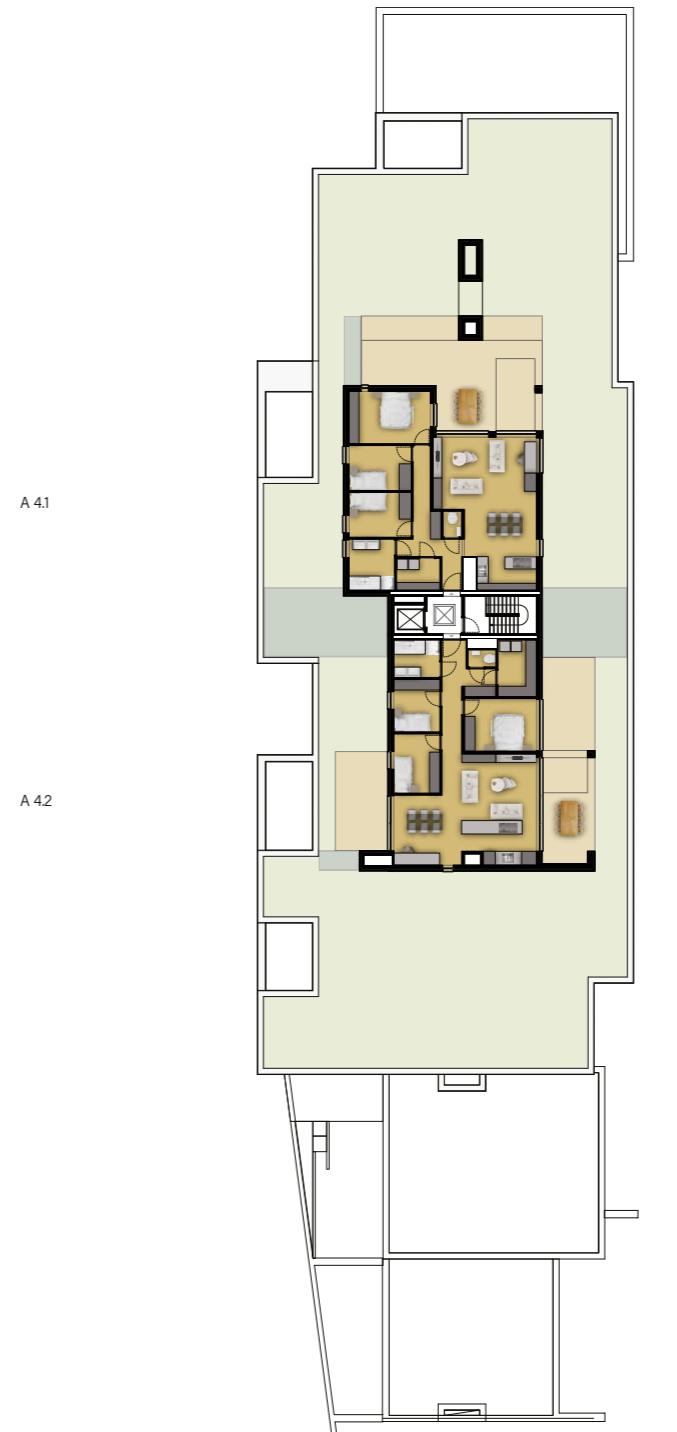
A 3



DERDE VERDIEPING 

80

A 4



VIERDE VERDIEPING 
PENTHOUSES

81

A -1

BERGINGEN

16 bergingen

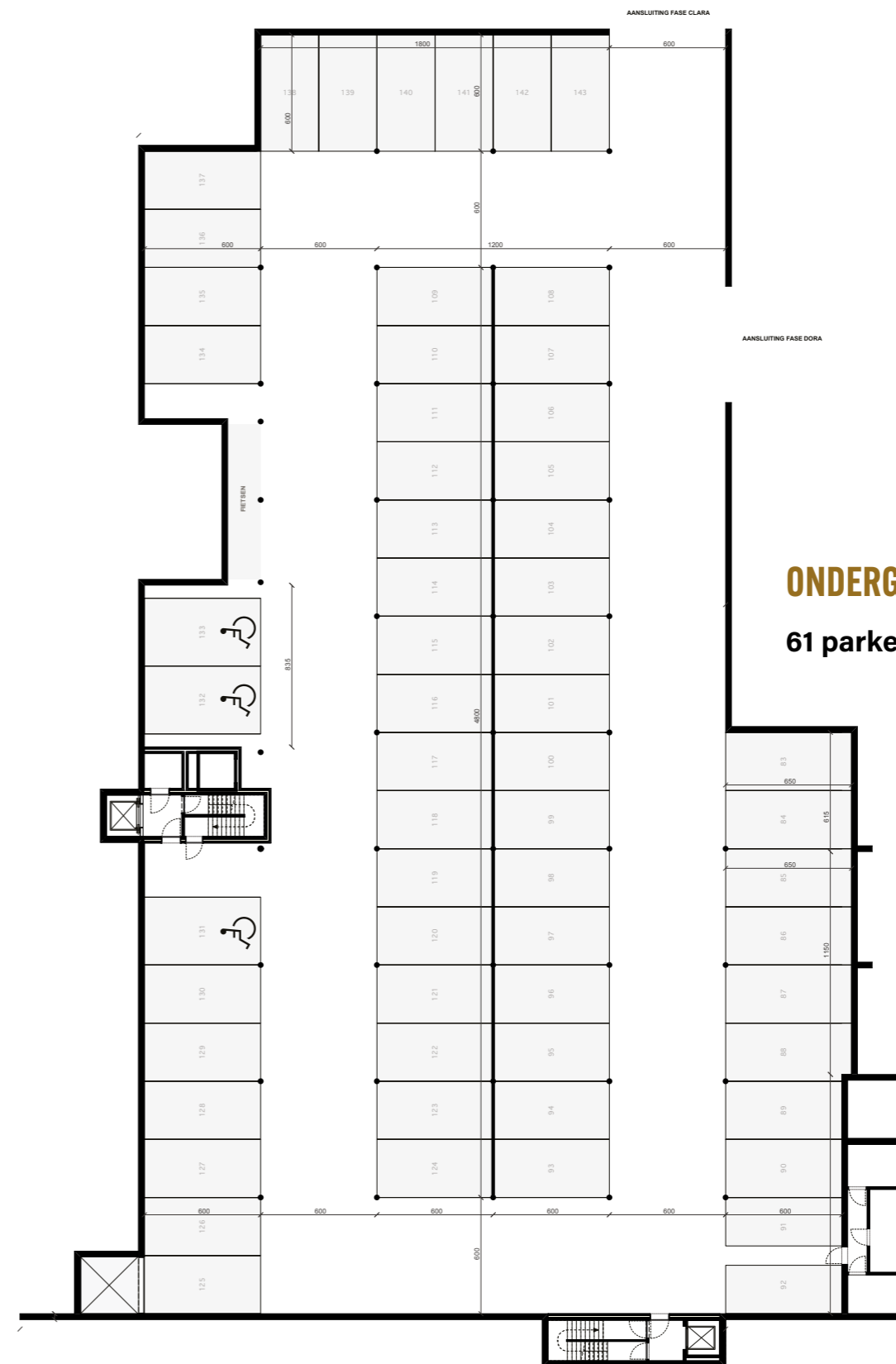
Ba1	5.55 m2
Ba2	5.55 m2
Ba3	5.55 m2
Ba4	5.55 m2
Ba5	4.37 m2
Ba6	4.37 m2
Ba7	5.74 m2
Ba8	6.15 m2
Ba9	6.15 m2
Ba10	6.15 m2
Ba11	6.15 m2
Ba12	6.15 m2
Ba13	6.15 m2
Ba14	6.15 m2
Ba15	7.70 m2
Ba16	7.70 m2



A -2

ONDERGRONDSE PARKING

61 parkeerplaatsen





immOLISSENS

Basilieklaan 77
3270 Scherpenheuvel
013 77 51 63