



**Laakdal
Berthoutstraat
1D4**

wederverkoop

Woonmaatschappij LeefGoed bv

- Loket Geel: Kameinestraat 3, 2440 Geel
 - Loket Herentals: Augustijnenlaan 28 bus 6, 2200 Herentals
 - Loket Westerlo: Grote Markt 39, 2260 Westerlo
- Tel.: + 32 14 55 91 00 | E-mail: info@leefgoed.be | Btw BE 0404.144.065

WELKOM

Het appartement gelegen te Berthoutstraat 1D4 wordt verkocht.

Het kopen van een woning is een grote beslissing. Neem deze brochure goed door en bekijk de woning grondig bij de bezichtiging. Je koopt de woning in de staat waarin die zich dan bevindt.

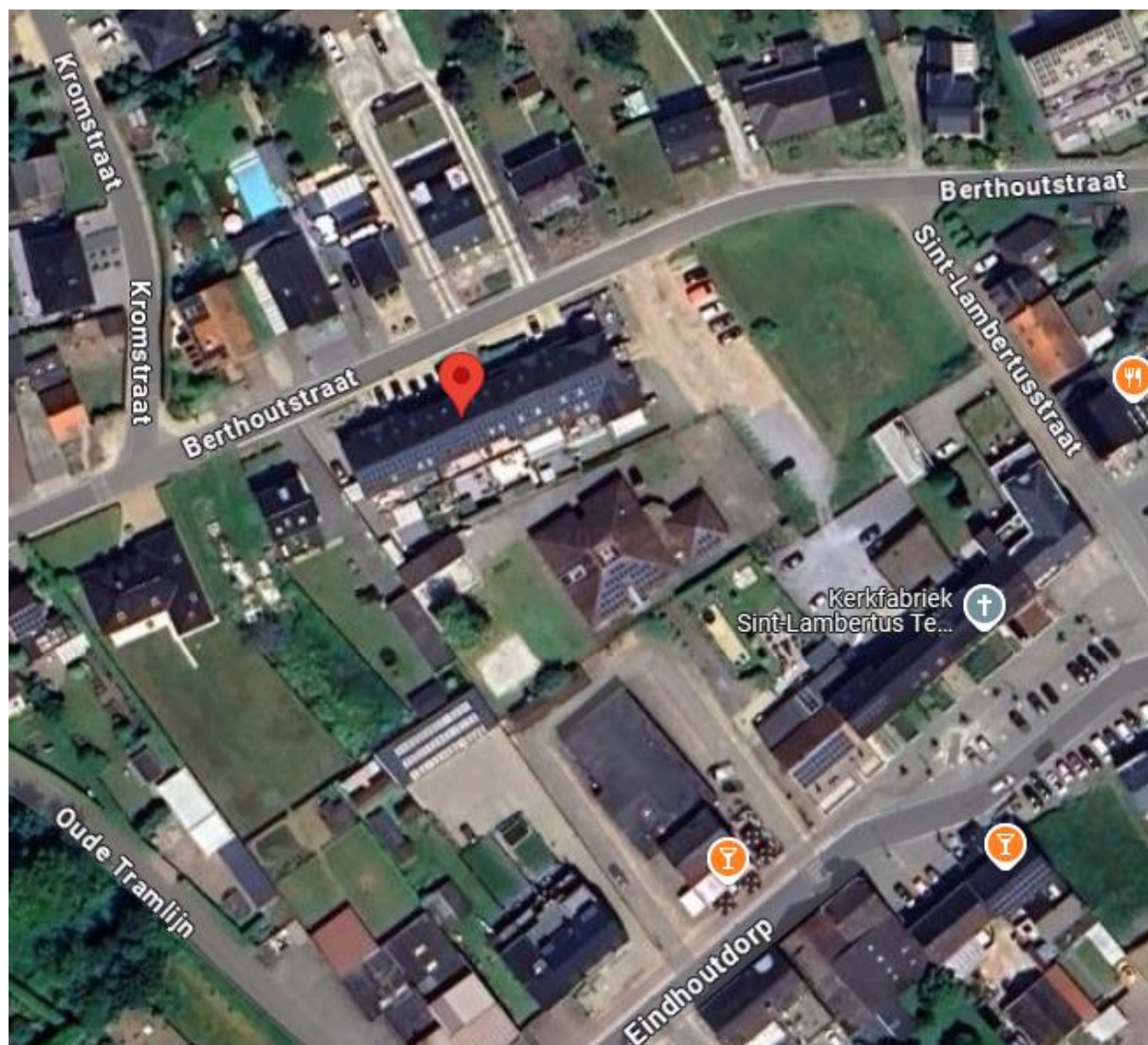
Het LeefGoed-team.



BESCHRIJVING

ALGEMEEN

Het appartementsgebouw bevindt zich vlakbij het centrum van Eindhoven.



ONDERGRONDSE PARKING

In dit project is één ondergrondse parkeerplaats voorzien.

INDELINGSPLAN VAN DE WONING

Kelderniveau	Ondergrondse parkeergarage
Eerste verdieping	Inkom, toilet, keuken met leefruimte en berg- en wasplaats
Tweede verdieping	4 slaapkamers en een badkamer

FOTO'S



Inkomhal



gastentoilet



berging + technieken



leefruimte



leefruimte



terras



keuken



traphal



bovenverdieping



badkamer



kamer 1



kamer 2



kamer 3



kamer 4

MATERIALEN EN TECHNIEKEN

Constructie: Het gebouw is volgens traditionele bouwwijze gebouwd in overeenstemming met de Belgische normen.

Thermische isolatie: de woningen zijn zeer degelijk geïsoleerd (globale thermische isolatiewaarde lager dan K40) zodat met een minimum brandstofverbruik een gezellig warme woning kan worden bekomen. Isolatie buitenmuren: 10 cm minerale wol. Isolatie dakkap: 17 cm minerale wol. De ramen zijn voorzien van super isolerende dubbele beglazing - $U=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ - veiligheidsbeglazing. De vloer boven de garage is geïsoleerd met een 6 cm dikke PUR-laag, de woningscheidende vloer is geïsoleerd met een 4 cm dikke PUR-laag.

Ventilatie: de woning is uitgerust met een volledig mechanisch ventilatiesysteem met warmterecuperatie.

E-peil: het gebouw voldoet aan de energieprestatieregelgeving (globale E-waarde < 80)

Akoestische isolatie: de woningscheidende wanden en vloeren zijn voorzien van een akoestische isolatie zodat de overdracht van geluiden beperkt wordt.

Dak: al het houtwerk is gedrenkt. De dakbedekking bestaat uit een onderdak en antracietkleurige betonpannen. De hanggoten en afvoerpijpen zijn uitgevoerd in zink.

Gevelbekleding: Eternit sidings cedral 03.

Buitenramen en deuren: uitgevoerd in hout, nl. meranti van beste kwaliteit, voorzien van een 3-laagse behandeling waarvan de afwerklaag bestaat uit beits in kleur notelaar. In de schuine dakhelling wordt gebruik gemaakt van dakvlakvensters. Waar gevelbekleding uitgevoerd werd in hout, zijn de dorpels uitgevoerd in aluminium. Andere dorpels zijn uitgevoerd in blauwe steen.

Regenwaterput: gemeenschappelijke regenwaterputten (totaal 50.000 liter) met aanzuigleiding en regenwaterpomp zonder automatische omschakeling, waarop het toilet van het appartement aangesloten is.

Centrale verwarming: de woningen worden verwarmd met een gesloten condenserende gaswandketel.

Afwerking terras: rubberen tegels.

Zonne-energie: het appartement is uitgerust met fotovoltaïsche cellen met een nominaal vermogen van 1,8 kilowatt piek. De cellen zetten zonlicht om in stroom die met behulp van een omvormer omgezet wordt in wisselstroom.

Binnenbepleistering: de bepleistering voldoet aan de in woningbouw gebruikte norm voor 'normale afwerkingsgraad' volgens de technische voorlichting 199 van het WTCB. Deze norm behandelt de algemene afwerkingsgraad van de globale bepleistering. Het schilderklaar maken van de bepleistering (bijplamuren en polieren van plaatselijke onvolkomenheden) is niet inbegrepen. Scheurtjes als gevolg van zettingen van het gebouw en overlangse barsten in plafonds zijn in de traditionele woningbouw een gekend fenomeen en worden als normaal beschouwd.

Binnendeuren: vlakke schilderdeuren met klink en slot. Het schilderklaar maken en schilderen van het geheel is niet voorzien.

Trappen: trappen in beuk, behandeld met een laag waterwerende kleurloze houtveredeling. Schilderklaar maken (afslissen en reinigen van het hout) is niet voorzien. Trappen in gemeenschappelijke inkom zijn uitgevoerd in beton en bekleed met marmermozaïektrede.

HOE VERLOOPT ALLES

NADAT JE HEBT TOEGEZEGD

Je ondertekent een eenzijdige belofte van aankoop (zie bijlage I). Je betaalt binnen de 5 dagen een waarborg (voorschot) van 5.000,00 euro. Dit bedrag kan je niet lenen en moet je betalen met eigen middelen.

Je doet verder het nodige voor de overname meters en het aansluiten van nutsvoorzieningen.

- voor water wordt er een overnameformulier ingevuld
- voor de elektriciteit sluit je een contract af met een energieleverancier
- voor de zonnepanelen wordt een overnameformulier ingevuld

FINANCIERING

Jij bepaalt zelf hoe je de aankoop van de woning zal betalen. Je kan dit doen met eigen middelen, een lening bij de bank of via het Vlaams Woning fonds (VWF) als je in aanmerking komt voor een sociale lening.

De voordelen van een sociale lening:

- je kan de volledige aankoopsom lenen,
- de aktekosten zijn lager,
- je kan een aantrekkelijke rentevoet bekomen.

Voor de hypotheekakte (akte lening) kies je een notaris. Wanneer je leent via het VWF bestaat de mogelijkheid om deze akte via de Afdeling Vastgoedtransacties van de Vlaamse Overheid te laten opmaken.

Contacteer ons kantoor om na te gaan of je in aanmerking komt voor een lening van het Vlaams Woningfonds.

Meer info en voorwaarden over de sociale lening kan je terugvinden op onze website: www.leefgoed.be of de website van het VWF: www.vlaamswoningfonds.be.

HEEL BELANGRIJK

Laat vóór de toewijzing een berekening van een lening maken zodat je zeker bent of je al dan niet tot aankoop kan overgaan.

TEKENEN VAN DE AKTEN

Het opmaken van de verkoopakte gebeurt door de Afdeling Vastgoedtransacties van de Vlaamse Overheid. De commissaris van de Afdeling Vastgoedtransacties van de Vlaamse Overheid spreekt een datum af voor het ondertekenen van de akten.

De aankoopprijs en de kosten moet je voor het tekenen van de aankoopakte op rekening van onze maatschappij overschrijven. Cash geld is niet toegestaan. Het bedrag dat je leent bij een bank of via het VWF wordt via hen naar ons gestort.

Het tekenen van de akten voor een commissaris van de Vlaamse Overheid gebeurt tijdens de kantooruren op ons kantoor te Westerlo, Grote Markt 39.

Na het ondertekenen van deze akten kan je definitief verhuizen en je domicilie veranderen.

PRIJZEN

ADRES	TOTAAL
Berthoutstraat 1D4	240.000,00 euro

ZIJN ER NOG BIJKOMENDE KOSTEN BOVEN OP DE AANKOOPPRIJS?

Registratierechten en maandelijkse kosten

De registratierechten bedragen 1,5% en zijn nog bijkomend op de notariskosten. Voor deze woning zal u +- 8.500 euro betalen (notariskosten en registratierechten).

De maandelijkse kosten voor dit gebouw bedragen 84,61 euro per maand.

Kosten, rechten en erelonen aktes

Op de aankoop en hypotheekakte (akte lening) moeten kosten, rechten en erelonen betaald worden. Hou hiervoor rekening met een bedrag van ongeveer 5.000,00 euro. De waarborg die je aan ons betaald hebt kan eventueel hiervoor aangewend worden.

PLICHTEN

De koper, of na zijn overlijden zijn erfgenamen, moeten minstens 20 jaar in de woning blijven wonen als volle eigenaar.

Wil je de woning de eerste 5 jaar toch verkopen of niet zelf bewonen, dan heeft woonmaatschappij LeefGoed het recht om de woning terug te nemen aan de oorspronkelijke verkoopprijs vermeerderd met de aktekosten die je betaald hebt *bij* de aankoop van de woning. Mogelijks kunnen uitgevoerde werken die leiden tot een meerwaarde aan de woning (geheel of gedeeltelijk) vergoed worden.

De terugname gebeurt vrij van alle lasten en hypotheken.

Na deze periode van 5 jaar of indien woonmaatschappij LeefGoed de woning niet terug inkoopt, kan je de woning verkopen of verhuren mits betaling van onderstaande schadevergoeding.

Meer info over voorwaarden en plichten vind je op www.leefgoed.be.

Bedrag van de schadevergoeding

Schadevergoeding		
jaar 1	19.000,00	euro
jaar 2	18.050,00	euro
jaar 3	17.100,00	euro
jaar 4	16.150,00	euro
jaar 5	15.200,00	euro
jaar 6	14.250,00	euro
jaar 7	13.300,00	euro
jaar 8	12.350,00	euro
jaar 9	11.400,00	euro
jaar 10	10.450,00	euro
jaar 11	9.500,00	euro
jaar 12	8.550,00	euro
jaar 13	7.600,00	euro
jaar 14	6.650,00	euro
jaar 15	5.700,00	euro
jaar 16	4.750,00	euro
jaar 17	3.800,00	euro
jaar 18	2.850,00	euro
jaar 19	1.900,00	euro
jaar 20	950,00	euro

Bijlage I

Voorbeeld eenzijdige belofte van aankoop

Een woning gelegen te Geel,

De ondergetekende(n):

- 1 Naam
Adres
GSM/mailadres
- 2 Naam
Adres
GSM/mailadres

Hierna genoemd de kandidaat-koper

VERBINDT ZICH ER TOE HET BOVENVERMELD GOED AAN TE KOPEN

van woonmaatschappij Leefgoed BV, Kameinestraat 3, 2440 Geel, erkend overeenkomstig artikel 40 en 106 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode onder nr. 9560

het onroerend goed waarvan de ligging hierboven is vermeld.

Hierna genoemd de SHM

VOORWAARDEN VAN VERKOOP

Artikel 1

De kandidaat-koper voldoet aan de voorwaarden vermeld in boek 5, deel 8 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 2

De aankoopprijs bedraagt (...) euro (exclusief btw).

Deze prijs wordt verhoogd met de te betalen btw (6%) op de woning en de bijhorende grond. Bovendien wordt dit verhoogd met de kosten en erelonen die voortvloeien uit de koopakte.

Deze bedragen moeten bij de ondertekening van de akte betaald worden.

Artikel 3

De kandidaat-koper mag de woning pas bewonen vanaf de dag waarop hij de koopakte ondertekent.

Artikel 4

De koopakte zal principieel ondertekend worden binnen de 4 maanden na de ondertekening van deze belofte van aankoop.

Artikel 5

De kandidaat-koper heeft kennis genomen van:

- de verplichtingen en de daaraan gekoppelde sancties, die vermeld zijn in de modelakte voor de verkoop van sociale koopwoningen. De kandidaat-koper heeft een kopie van deze modelakte ontvangen.
- het bodemattest afgeleverd door OVAM op ... De kandidaat-koper heeft een kopie van dit bodemattest ontvangen.
- de bijzondere voorwaarden (bijvoorbeeld erfdienstbaarheden) vermeld in de eigendomstitel van de SHM. De kandidaat-koper verklaart een overzicht van deze bijzondere voorwaarden ontvangen te hebben.
- de volgende stedenbouwkundige inlichtingen:
 - dat er voor het goed een omgevingsvergunning voor de bouw werd afgeleverd;

- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, met de benamingen gebruikt in het plannenregister (vul in: woongebied, woonuitbreidingsgebied, ...) is;
 - dat het goed (schrappen wat niet past: wel/geen) voorwerp uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en dat er (schrappen wat niet past: een/geen) procedure voor het opleggen van een dergelijke rechterlijke of bestuurlijke maatregel hangende is;
 - dat er op het goed (schrappen wat niet past: een/geen) voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
 - dat er voor het goed (schrappen wat niet past: een/geen) omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.
- artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening dat over de vergunningsplichtige handelingen gaat en luidt als volgt:
- 'Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:*
- 1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:*
 - a) het optrekken of plaatsen van een constructie,*
 - b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,*
 - c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;*
 - 2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;*
 - 3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;*
 - 4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;*
 - 5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor :*
 - a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,*
 - b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,*
 - c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een toeristisch logies dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4 van het decreet van 5 februari 2016 betreffende het toeristische logies;*
 - 6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;*
 - 7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;*
 - 8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad;*
 - 9° een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen.'*

Artikel 6

De kandidaat-koper is op de hoogte dat deze eenzijdige belofte van aankoop geen verbintenis tot verkoop door de SHM inhoudt. De SHM zal haar akkoord met de verkoop pas geven op het ogenblik waarop de koopakte wordt ondertekend.

Indien de SHM beslist om geen gevolg te geven aan deze belofte van aankoop, dan zal zij de kandidaat-koper hiervan via (vul in: aangetekende brief, brief, andere) inlichten en haar beslissing motiveren.

Artikel 7

Voor de uitvoering van deze eenzijdige belofte van aankoop betaalt de kandidaat-koper een waarborg van (vul in: bedrag waarborg) euro.

Indien de koopakte niet ondertekend wordt, betaalt de SHM de waarborg met aftrek van de reeds gemaakte kosten terug.

De SHM betaalt de waarborg volledig terug in de volgende gevallen:

- De SHM ziet af van de aankoop zoals vermeld in artikel 6. Als de beslissing van de SHM te wijten is aan het in gebreke blijven van de kandidaat-koper, dan de worden de reeds gemaakte kosten afgetrokken van de waarborg;
- De koper ziet af van de aankoop omdat de koopakte door de nalatigheid van de SHM of derden, niet verleden is binnen een termijn van (vul in: termijn) na de ondertekening van deze belofte van aankoop;
- De koper ziet af van de aankoop en toont overmacht aan.

Artikel 8

De persoonsgegevens die overeenkomstig de Verordening van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens ingezameld worden, zullen opgenomen worden in de bestanden van (vul in: naam + adres SHM) en van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, Havenlaan 88 bus 94 te 1000 Brussel. Deze gegevens worden uitsluitend verwerkt om de efficiënte en correcte samenstelling van het dossier van (kandidaat-)kopers mogelijk te maken, om de concrete koopvoorwaarden voor een sociale koopwoning vast te stellen en om na te gaan of deze voorwaarden worden nageleefd.

Een concrete opsomming van persoonsgegevens welke worden ingezameld en de rechten waarover de ondergetekende(n) beschik(ken) kan worden geconsulteerd in bijlage van deze belofte van aankoop. Deze opsomming kan in het kader van wettelijke verplichtingen onderhavig zijn aan wijzigingen, voor een actuele opsomming kan de kandidaat-koper steeds contact opnemen met (vul in: naam + adres SHM).

Ondertekend te (vul in: plaats) op (vul in: datum) in 2 exemplaren.

De kandidaat-koper

(naam + handtekening kandidaat-koper)

De informatie in deze bundel is louter informatief en niet bindend.