

STATUTEN

2101118-1/JVH

Residentie "Friesland"

ETIMAR

V01916

25 februari 2011 - rep.n° 6.123

Het jaar tweeduizend en elf.

Op vijftiend februari

Voor mij, **Dick VAN LAERE** notaris te Antwerpen.

IS GEKOMEN :

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**ETIMAR**", met maatschappelijke zetel te 2950 Kapellen, Bloemenlei 1 bus A, ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer BTW BE 0456.068.759, RPR Antwerpen.

Vennootschap opgericht onder de benaming "PIT KORTRIJK", voluit "PROFESSIONELE INNOVATIE TECHNIEKEN KORTRIJK" blijkens akte verleden voor notaris Marc De Graeve, te Antwerpen op 19 september 1995, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 14 oktober 1995, onder nummer 951014-62.

Vennootschap waarvan de benaming werd gewijzigd in de huidige benaming, blijkens akte verleden voor Marc Sledsens, geassocieerd notaris te Antwerpen, op 8 oktober 2007, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 23 oktober 2007, onder nummer 07154550.

Vennootschap waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd, en voor het laatste blijkens akte verleden voor notaris Filip Wuyts, te Kapellen, op 16 december 2009, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 12 januari 2010, onder nummer 10005992.

Vennootschap hier vertegenwoordigd door één van haar zaakvoerders, overeenkomstig de statuten, meer bepaald de heer ORENS Etienne, geboren te Antwerpen, op 12 juni 1949, wonende te 2950 Kapellen, Bloemenlei 1A, identiteitskaart met nummer 590-3259083-06, rijksregisternummer 49.06.12-303.20.

De heer Etienne Orens is benoemd in die hoedanigheid bij de oprichtingsakte en ermee bekendgemaakt zoals gezegd.

hierna ook genoemd "de grondeigenaar" of "comparant sub 1".

2. De naamloze vennootschap "**HET LANDGOED DEVELOPMENT**", met maatschappelijke zetel te 2610 Antwerpen-Wilrijk, Prins Boudewijnlaan 112, ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen met nummer BTW BE 0452.172.131, RPR Antwerpen.

De vennootschap werd opgericht blijkens akte verleden voor notaris Benoit Meert onder de benaming PENSION LUYCKX op 10 februari 1994, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 8 maart 1994, onder nummer 940308-110.

De statuten werden onder andere gewijzigd blijkens akte verleden voor notaris Dick Van Laere, te Antwerpen, op 29 juni 2006, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch

Staatsblad van 17 juli 2006, onder nummer 06115999, waarbij de naam werd gewijzigd in "MARAX INVEST".

De statuten werden voor het laatst gewijzigd, waarbij de benaming werd gewijzigd in de huidige benaming, blijkens akte verleden voor notaris Dick Van Laere, te Antwerpen, op 20 september 2007, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch staatsblad van 17 oktober 2007, onder nummer 07151477.

Vennootschap hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 15 van de statuten door haar gedelegeerd bestuurder, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "PROPERTIES MANAGEMENT & CONSULTANCY", met maatschappelijke zetel te 2550 Kontich, Kleine Meylstraat 28, ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0472.481.654, RPR Antwerpen.

De vennootschap "Properties Management & Consultancy", werd als gedelegeerd bestuurder benoemd op de Raad van Bestuur van 26 juni 2007, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 1 augustus 2007 onder nummer 07115143.

De vennootschap "Properties Management & Consultancy", wordt hier op haar beurt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer VAN HOOFF Miguel Maria Joseph Jules Emmanuel, geboren te Wilrijk op 19 juni 1971, identiteitskaart met nummer 590-9924420-85, rijksregisternummer 71.06.19-415.63, wonende te 2550 Kontich, Kleine Meylstraat 28, waarvan de kennisname als aanstelling van vaste vertegenwoordiger geschiedde, blijkens uittreksel van de Raad van Bestuur van 26 juni 2007, bekendgemaakt als gezegd.

De voornoemde onder 2 hierna ook genoemd "de bouwheer" of "comparant sub 2".

Ontwerp - toelichting - voorlezing

Het ontwerp van deze akte werd vooraf naar de partijen personen verzonden. De comparanten erkennen het ontwerp ontvangen te hebben. Zij verklaren aldus op voorhand voldoende geïnformeerd te zijn omtrent de inhoud van het ontwerp, ook als zij dit minder dan vijf werkdagen vóór vandaag zouden ontvangen hebben. Op vraag van ondergetekende notaris, verklaren zij naast de toelichting, geen integrale lezing van de akte te wensen.

I. ONROEREND GOED

De comparant sub 1 verklaart eigenaar te zijn van:

STAD ANTWERPEN (36^{ste} afdeling) - district Hoboken (1^{ste} afdeling)

1. Een perceel bouwgrond **gelegen aan de Frieslandstraat** (ter plaatste ook gekend als gelegen aan de Weerstandlaan), gekend ten kadaster volgens titel sectie B deel van nummer 34/10, en thans sectie B deel

van nummer 34/Y/2, met een oppervlakte volgens nagemelde meting van 885 m² (**lot 1b** op nagemeld plan); en

2. Een perceel bouwgrond **gelegen aan de Frieslandstraat** (ter plaatse gekend Potweiden), gekend ten kadaster volgens vorige titel sectie B deel van nummer 15/D, en thans gekend ten kadaster sectie B deel van nummer 15/A/2, met een oppervlakte volgens nagemelde meting van 1.998 m² (**lot 2b** op nagemeld plan).

Voorschreven eigendommen hebben aldus, volgens nagemelde meting, een gezamenlijke oppervlakte van tweeduizend achthonderd drieëntachtig vierkante meter (2.883 m²).

Zoals voorschreven goederen afgebeeld zijn als loten 1b en 2b op het metingsplan opgemaakt door de heer Gerard Schmit, beëdigd-landmeter te Brussel op 2 november 2010, dat aan deze akte gehecht zal blijven, gemerkt bijlage 1-C, doch niet mee zal aangeboden worden ter overschrijving.

II. DERTIGJARIG BEWIJS VAN EIGENDOM

Voormelde onroerende goederen is eigendom van de comparant sub 1, ingevolge aankoop ervan, het perceel sub 1 van de naamloze vennootschap SVEA, te Antwerpen; en het perceel sub 2 van de naamloze vennootschap COMPAGNIE FONCIERE DE L'ESCAUT, te Antwerpen, blijkens akte verleden voor notaris Dick Van Laere, te Antwerpen, minuuthouder, met tussenkomst van geassocieerde notarissen Frederik Vlamincx en Charles Deckers, beiden te Antwerpen, op 12 januari 2011, aangeboden ter overschrijving op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen.

Voorschreven onroerend goed sub 1 was eigendom van de naamloze vennootschap SVEA, te Antwerpen, ingevolge aankoop ervan, onder grotere oppervlakte, jegens de mevrouw WATERKEYN Madeleine Valerie Armand, destijds te Antwerpen, en de CONSOORTEN PETEN, blijkens akte verleden voor notaris Henri Leclef, te Antwerpen, op 9 juli 1959, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen, op 24 juli 1959, onder formaliteit deel 3004, nummer 4.

Voorschreven onroerend goed sub 2 was eigendom van de naamloze vennootschap COMPAGNIE FONCIERE DE L'ESCAUT, te Antwerpen, ingevolge inbreng in de vennootschap bij haar oprichting onder de toenmalige benaming "COMPAGNIE CENTRALE FONCIERE", destijds te Antwerpen, blijkens akte verleden voor notaris Antoine Cols te Antwerpen, op 27 juni 1936, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen, deel 1848, nummer 7.

III. BODEMDECREET

1. De comparant sub 1 verklaart dat naar zijn weten in de privatieve gedeelten of in gemeenschappelijke bestanddelen

waarin de privaatieve gedeelten een aandeel hebben, bij zijn weten **geen inrichting** gevestigd is of was of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die opgenomen is in de lijst bedoeld in het Bodemdecreet.

2. De comparant sub 1 verklaart met betrekking tot het goed **geen weet** te hebben van **bodemverontreiniging** die schade kan veroorzaken aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere regelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De comparant sub 1 verklaart dat het goed bij zijn weten geen risicoground is in de zin van de bodemdecreet.

3. In verband met de in het Vlaams Gewest geldende reglementering inzake particuliere stookolietanks verklaart de comparant sub 1 dat in het goed **geen stookolietank** aanwezig is.

4. De comparant sub 1 verklaart dat OVAM op 22 oktober 2010 voor de kadastrale percelen **twee bodemattesten** heeft afgeleverd waarvan de inhoud telkens luidt :

"2. Inhoud van het bodemattest

De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1. *Risicogrounden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.*

2. *Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.*

3. *Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet."*

4. *Uit de brieven van de milieudienst van de Stad Antwerpen de dato 27 oktober 2010 blijkt dat voor dit eigendom **geen vergunning** werd afgeleverd voor activiteiten die volgens het decreet aanleiding moeten geven tot een oriënterend bodemonderzoek.*

IV. RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

De comparant sub 1 verklaart :

- dat er hem **geen** rangschikkingsvoorstel of besluit tot definitieve rangschikking werd betekend in het kader van regelgeving op de **bescherming van monumenten**, landschappen, stads- en dorpsgezichten, archeologisch patrimonium, duingebied;
- dat er hem **geen** betekening werd gedaan van een **onteigeningsbesluit**, rooilijn, opeisingrecht ten aanzien van verlaten gebouwen of enig ander overheidsbesluit terzake;

- dat de percelen naar zijn weten **niet** is opgenomen op een **inventaris** van leegstaande, verwaarloosde of ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen, woningen of bedrijfsruimten en dat hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is;
- dat hij voor alle door hem of in zijn opdracht uitgevoerde vergunningsplichtige werken de **nodige vergunningen** werden bekomen en dat tevens, voor zover hem bekend, het verkochte goed **niet** het **voorwerp** uitmaakt van een **bouwmisdrijf**.
- dat er voor de percelen **een stedenbouwkundige vergunning** werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Antwerpen op **28 mei 2010 voor het bouwen van een appartementsgebouw met ondergrondse parkeergarage**.

De Stad Antwerpen beschikt over een **goedgekeurd plannen- en vergunningenregister**, waarvan sprake in artikel 7.6.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (vanaf nu 'Vlaamse Codex' genoemd). De **stedenbouwkundig uittreksels** werden afgeleverd door de Stad Antwerpen op **27 oktober 2010**.

In toepassing van **artikel 5.2.1** van de Vlaamse Codex wordt vermeld dat::

1. dat volgens voormelde stedenbouwkundige uittreksels voor vermeld onroerend goederen geen bouwvergunningen of stedenbouwkundige vergunning werden afgeleverd;
2. de comparant wijst in dit opzicht naar voormelde **stedenbouwkundige vergunning van 28 mei 2010**;
3. dat de meest recente stedenbouwkundige **bestemming** van dit onroerend goed is met de benaming gebruikt in het plannenregister is: volgens het gewestplan Antwerpen de dato 3 oktober 1979: **woongebied** (*De stad Antwerpen heeft tot op heden geen gemeentelijk reglement opgesteld met betrekking tot woongebieden die zouden vallen onder het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in het bijzonder boek 5 "wonen in eigen streek".*);
4. dat er **geen dagvaarding** werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.41 tot en met 6.1.43 en iedere in de zaak gewezen beslissing;
5. dat naar zijn weten er op de goederen **geen voorkooprecht** rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1;
6. dat de percelen **geen** deel uitmaakt van een **goedgekeurde verkaveling**;
7. dat voor voormelde percelen **nog geen as-builtattest** is uitgereikt en gevalideerd (pas verplicht vanaf 1 juni 2012).

Uit voormelde uittreksels blijkt onder meer nog dat de percelen gelegen zijn in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: "GRUP AFBAKENING GROOTSTEDELIJK GEBIED ANTWERPEN" - dd. 19/06/2009.

De comparant erkent kopie van deze uittreksels ontvangen te hebben.

Ondergetekende notaris wijst partijen op **artikel 4.2.1** van de Vlaamse Codex, dewelke de vergunningsplichtige werken opsomt.

Risicozone voor overstromingen (Wet op de Landverzekeringsovereenkomst):

De instrumenterende notaris verklaart dat de goederen **niet** gelegen zijn in een plaats die aan terugkerende en belangrijke **overstromingen** blootgesteld werd en/of kan worden en als zodanig krachtens artikel 68-7 van de wet op de Landverzekeringsovereenkomst bij Koninklijk Besluit als risicozone werd afgebakend.

Grond- en Pandenbeleid

Titel 2 van boek 5 van het Decreet van 27 maart 2009 omtrent het **Grond- en Pandenbeleid** is **niet van toepassing**.

Voorkooprecht

Ondergetekende notaris minuuthouder geeft de comparant sub 1 uitleg over de mogelijke conventionele en wettelijke voorkoop-, voorkeur- of wederinkooprechten.

De comparant sub 1 verklaart **geen** kennis te hebben als dat het onroerend goed bezwaard is met enig **wettelijk of conventioneel voorkoop-**, voorkeur- of wederinkooprecht.

Bosdecreet

De comparant sub 1 verklaart dat het eigendom niet onder toepassing van het **bosdecreet** valt.

V.ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Bestemming van de huisvader

Door de juridische verdeling van het eigendom in privaatieve kavels, die in deze basisakte werd tot stand gebracht, bestaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard en de indeling van het eigendom met zijn ganse infrastructuur. Ze vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader zoals omschreven in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de wil van de bouwheer, in de plannen en bestekken van de architect, in de uitvoering van de werken, in het doelmatig gebruik dat van het eigendom gemaakt wordt, en in de overeenkomsten tussen partijen die, door hun aankoop, de basisakte en het reglement van mede-eigendom onderschrijven en hebben betrekking op alle loten.

Dit geldt ondermeer :

- voor de algemene funderingen en voor de gemeenschappelijke kanalen voor toevoer en afvoer van water en rioleringen en de erbij behorende buizen en kokers;

- voor de gemene delen van leidingen en kanalen van alle aard voor het ganse eigendom, zoals voor water, gas, elektriciteit, teledistributie, evenals het onderhoud ervan.
- voor zichten en lichten tussen de kavels onderling en op de gemeenschappelijke delen;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die bestaan tussen al de privaatieve kavels onderling, tussen privaatieve kavels en gemeenschappelijke delen, en die ontstaan uit de plannen van de constructies, de uitvoering van de werken, of zelfs uit het doelmatig gebruik dat van het eigendom en van zijn kavels gemaakt wordt.

2.Vroegere akten

De comparant sub 1 verklaart zelf **geen erfdienstbaarheden** te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed, en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden, **behoudens deze opgenomen in de (vorige) eigendomstitels**. Kopij van de erfdienstbaarheden opgenomen in vorige eigendomstitels wordt aan deze akte gehecht, gemerkt als bijlage 1-E.

De comparant sub 1 ontslaat ondergetekende notaris van het overnemen van deze erfdienstbaarheden.

De comparant sub 1 verwijst **bovendien** naar de **drie (3) stroken** bezwaard met een **recht van doorgang**, afgebeeld en beschreven op voormeld **plan** de dato 2 november 2010, dat aan deze akte gehecht zal blijven, gemerkt als bijlage 1-C.

De comparant sub 1 verwijst bovendien naar de bijzondere afspraak gemaakt met de vorige eigenaar naar aanleiding van zijn aankoop, waarbij letterlijk volgende is overeengekomen:

"Tussen verkoper en koper is overeengekomen dat de linkse en de rechtse erfdienstbaarheid, zoals deze is aangeduid op voormeld plan, in afwijking van dit plan, gevestigd en/of uitgebreid zal worden voor een breedte van telkemale twee meter (2 m), in plaats van één komma vijftig meter (1,5 m). Deze bijkomende vijftig centimeter erfdienstbaarheid zal zich situeren op de verkochte percelen, waardoor de linkse strook naar rechts uitgebreid wordt, en de rechtse strook naar links."

De comparant sub 1 verklaart dat bij zijn weten geen andere erfdienstbaarheden werden overeengekomen met wie ook; hij verklaart er ook geen andere te kennen, tenzij in deze akte vermeld. Hij verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed.

De toekomstige kopers worden zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de comparant sub 1 betreffende het eigendom, zonder mogelijkheid van verhaal of vergoeding tegen de comparant sub 1.

3. Nieuw te vestigen erfdiensbaarheden

A. DOORGANG ACHTERLIGGEND TERREIN

De comparant sub 1 verklaart dat ten voordele van de percelen gemerkt 1a en 2a, zoals aangeduid op het plan gehecht aan deze akte als bijlage 1-C en zoals aangeduid op het plan met aangeduide schets gemerkt bijlage 1-G, een recht van doorgang, uitweg en overgang wordt gevestigd, zoals dit voorzien is op de bouwplannen horende bij nagemelde stedenbouwkundige vergunning, en daarop aangeduid met "toegang tot achterliggend terrein".

De erfdiensbaarheid van doorgang, uitweg en overgang zal voor de percelen 1a en 2a als heersend erven het recht inhouden om via de respectievelijke stroken van doorgang, deze percelen 1a en 2a te bereiken van op de Frieslandstraat en omgekeerd.

Het tracé van de erfdiensbaarheid loopt recht van op de Frieslandstraat tot aan respectievelijk lot 1a en lot 2a.

De partijen verklaren dat omtrent deze erfdiensbaarheid de volgende bepalingen zullen gelden :

- De doorgang zal mogen worden gebruikt door de mens.
- Er zal op het lijdend erf en poort geplaatst worden, waardoor de doorgang kan afgesloten worden, en waarvan, indien er een slot op zou gezet worden, de eigenaars van de respectievelijke loten 1a en 2a de sleutel en/of code zullen bekomen.

De gevestigde erfdiensbaarheid van doorgang, uitweg en overgang zal ongewijzigd blijven voortbestaan, ook al mocht het heersend erf in delen verkocht worden aan verschillende personen, een andere bestemming krijgen of verder worden bebouwd of verbouwd, ongeacht de eventueel daardoor veroorzaakte verzwaring.

Het onderhoud en instandhouding van deze weg valt ten laste van de Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Frieslandstraat, hierna genoemd.

B. DOORGANG - MIDDEN - ACHTERLIGGEND TERREIN

De comparant sub 1 verklaart dat ten voordele van het achtergelegen perceel/de achtergelegen percelen, zoals aangeduid op het plan gehecht aan deze akte als bijlage 1-C en zoals aangeduid op het plan gehecht aan deze akte als bijlage 1-G, op eerste verzoek een recht van doorgang, uitweg en overgang wordt gevestigd, zoals dit aangeduid is op voormeld metingsplan opgemaakt door de heer Gerard Schmit, gemerkt "Erfdiensbaarheid - doorgang tot achtergelegen percelen (breedte : 4.43m; hoogte 3.30m)".

Aangezien deze erfdiensbaarheid pas uitwerking zal krijgen op eerste verzoek van de eigenaar van het heersend erf, bekomt de eigenaar van het appartement genummerd D0.1 het recht om tot op dat moment de tuin gelegen in het verlengde

van de erfdienstbaarheid en aansluitend op de gemeenschappelijke fietsenstalling:

- a. ofwel te gebruiken als tuin, waardoor hij op dit stuk tuin een tijdelijk (tot op het moment van het 'actueel' worden van de erfdienstbaarheid) exclusief recht van genot en gebruik krijgt, onder last om dit te onderhouden;
- b. ofwel dit recht onmiddellijk af te staan aan nagemelde de vereniging van mede-eigenaars, waardoor de vereniging van mede-eigenaars gehouden zal zijn deze strook te onderhouden en te voorzien in een tijdelijke inrichting ervan.

Van zodra de erfdienstbaarheid actueel wordt, zal dit voor nagemelde Vereniging van Mede-eigenaars ook inhouden dat de gemeenschappelijke fietsstallingen en ruimte voor vuilcontainers, indien gevraagd door de eigenaar van het heersend erf, opgeheven wordt, waardoor de erfdienstbaarheid volledig uitgeoefend kan worden.

De erfdienstbaarheid van doorgang, uitweg en overgang zal voor de achtergelegen percelen als heersend erven het recht inhouden om via de strook van doorgang, deze achtergelegen percelen te bereiken van op de Frieslandstraat en omgekeerd. Het tracé van de erfdienstbaarheid loopt recht van op de Frieslandstraat tot aan de achtergelegen percelen.

De partijen verklaren dat omtrent deze erfdienstbaarheid de volgende bepalingen zullen gelden :

- De doorgang zal mogen worden gebruikt door de mens.
- Er zal op het lijdend erf en poort geplaatst worden, waardoor de doorgang kan afgesloten worden, en waarvan, indien er een slot op zou gezet worden, de eigenaars van de achtergelegen percelen de sleutel en/of code zullen bekomen.

De gevestigde erfdienstbaarheid van doorgang, uitweg en overgang zal ongewijzigd blijven voortbestaan, ook al mocht het heersend erf in delen verkocht worden aan verschillende personen, een andere bestemming krijgen of verder worden bebouwd of verbouwd, ongeacht de eventueel daardoor veroorzaakte verzwaring.

Het onderhoud en instandhouding van de ruimte voor vuilcontainers en de gemeenschappelijke fietsenstalling, valt ten laste van de Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Frieslandstraat, hierna genoemd.

Zodra de erfdienstbaarheid actueel wordt, zal het aanleggen en het onderhoud ervan, ten laste vallen van het heersende erf (de achtergelegen percelen).

C. TELLERLOKALEN

Zoals op de aangehechte bouwplannen vermeld staat, zal in elke blok telkenmale een ruimte voor de tellers van de gas en een ruimte voor de tellers van de elektriciteit voorzien

worden. Als erfdiensbaardheid zullen de vereniging van mede-eigenaars alsook de individuele privatieve eigenaars ten allen tijde deze ruimten en de tellers moeten dulden en zich er ten allen tijde toe verbinden de bevoegde diensten toegang tot deze ruimten te verschaffen.

VI. VESTIGING VAN HET RECHT VAN OPSTAL

De grondeigenaar verklaart bij deze een recht van opstal te vestigen in voordeel van de bouwheer en verzaakt dus aan het recht van natrekking hem toekomstige ingevolge artikels 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de gebouwen die de bouwheer zinnens is op het deel van voorbeschreven grond, genoemd "het eigendom", op te richten, wat aanvaard wordt door deze laatste.

Deze vestiging van het recht van opstal wordt gedaan onder de volgende voorwaarden:

- a) Dit recht van opstal wordt toegestaan voor een periode van **tien jaar** te rekenen **vanaf heden**;
- b) Het recht van opstal wordt door de grondeigenaar kosteloos toegestaan;
- c) Het gebouw wordt opgericht onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de opstalhouder, zodat de grondeigenaar hieromtrent nooit zal kunnen verontrust of aangesproken worden; alle taksen en belastingen welke zouden kunnen opgelegd worden naar aanleiding van of tijdens het oprichten van het gebouw zullen ten laste vallen van de opstalhouder alsmede alle kosten inzake het grondrijp maken van de grond;
- d) Aan het opstalrecht zal van rechtswege een einde komen hetzij door het verstrijken van de termijn waarvoor het gevestigd werd, namelijk op 25 februari 2021, hetzij door vermenging die het gevolg is van de gelijktijdige overdracht door de opstalhouder van het bij een kavel horende aandeel in de gemeenschappelijke gebouwde gedeelten en in het opstalrecht en door de grondeigenaars van het overeenstemmende aandeel in het eigendomsrecht op de grond, hetzij door vermenging die het gevolg is van de inbreng van het geheel of een gedeelte van de eigendomsrechten in de grond of de verkoop ervan aan de opstalhouder. Het opstalrecht zal van rechtswege vervallen en het recht van natrekking zal van rechtswege herleven ingeval van faillissement van de opstalhouder of van verwerping van een aanvraag van concordaat door de opstalhouder of indien de opstalhouder niet langer voldoet aan de voorwaarden voor een gerechtelijk akkoord. In alle gevallen van verval van het opstalrecht en herleving van het

recht van natrekking zal dit slechts betrekking hebben op deze delen van de constructies, welke nog niet volledig eigendom geworden zijn van derden. Bij verval van het opstalrecht en herleving van het recht van natrekking in alle gevallen zoals hierboven vermeld, zal de grondeigenaar eigenaar worden van de opgerichte constructies die op dat ogenblik nog toehoren aan de opstalhouder, zonder dat zij kan gehouden zijn tot of dat de opstalhouder, haar rechtverkrijgenden of rechtsopvolgers kunnen aanspraak maken op een vergoeding die hoger ligt dan de op dat ogenblik gedwongen verkoopwaarde van de opgerichte constructies waarop de herleving van het recht van natrekking betrekking heeft, verminderd met vijftientig procent als forfaitaire schadevergoeding en verminderd met het bedrag van eventuele andere vorderingen voortvloeiend uit het niet of niet stipt naleven door de opstalhouder van de door haar aangegane verbintenissen. De gedwongen verkoopwaarde zal alsdan worden bepaald door een deskundige, daartoe aan te stellen door de in deze bevoegde rechtbank van Antwerpen;

De grondeigenaar verklaart dat de grond vrij en onbelast is van alle schulden, in- en overschrijvingen en andere hypothecaire belemmeringen.

Beide partijen verbinden zich wederzijds om samen alles te doen om de gebouwen, samen met de grond aan derden te verkopen en verder alles te doen wat de geplande realisatie van het project ten goede komt.

Het opstalrecht wordt gratis toegekend en is in het belang van beide partijen teneinde, ieder in zijn specialiteit, bij te dragen tot de ontwikkeling van het project.

VII. VOORBEHOUD EN VOLMACHTEN

1. Volmacht

De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, volmacht aan de partij sub 2, om alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere **nutsleidingen** af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien.

De toekomstige mede-eigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan de partij sub 2 om de eerste **verzekeringsspolissen** af te sluiten die vereist zijn door de statuten.

Zij geven tenslotte volmacht aan de partij sub 2 om alle **wijzigingen** te laten aanbrengen aan de statuten voor zover

die hun privatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten niet raken. Deze volmacht geldt tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten.

2.Volmacht tot het vestigen van een opstalrecht

De individuele leden van de vereniging van mede-eigenaars geven door het feit van de ondertekening van hun akte van aankoop onherroepelijke volmacht, en dit voor een periode van vijftig jaar vanaf vandaag, aan de heer VAN HOOFF Miguel Maria Joseph Jules Emmanuel, geboren te Wilrijk op 19 juni 1971, identiteitskaart met nummer 590-9924420-85, rijksregisternummer 71.06.19-415.63, wonende te 2550 Kontich, Kleine Meylstraat 28, om alle nuttige en noodzakelijke handelingen te stellen en documenten en akten te ondertekenen teneinde:

- 1) een recht van opstal te vestigen in voordeel van zichzelf of een door hem aan te de duiden derde, natuurlijke of rechtspersoon, voor het plaatsen van zonnepanelen op het dak van dit complex.
- 2) in het kader van dit opstalrecht een wijzigende basisakte op te maken waarin de nodige erfdiensbaarheden opgenomen worden.

Deze vestiging van het recht van opstal kan worden verricht onder de volgende voorwaarden:

- a) dit recht van opstal wordt toegestaan voor een verlengbare periode van 50 jaar te rekenen vanaf de vestiging ervan;
- b) de vereniging van mede-eigenaars geeft aldus toestemming tot exploitatie van het dak, namelijk tot het genereren van stroom;
- c) de vergoeding die de opstalhouder betaalt voor het gebruik van het dak komt toe aan de vereniging van mede-eigenaars;
De vergoeding wordt vastgesteld op twee euro (€ 2,00) per vierkante meter geplaatst zonnepaneel per jaar.
- d) de stroom welke gerealiseerd wordt door de zonnepanelen is eigendom van de opstalhouder die deze vrij kan verkopen aan derden. Indien, in het kader van de exploitatie van deze zonnepanelen, de opstalhouder de mogelijkheid heeft om rechtstreeks stroom te verkopen aan de vereniging van mede-eigenaars of de individuele mede-eigenaars, zal dit tegen gereduceerd tarief gebeuren.
- e) de constructies worden opgericht, na het verkrijgen van de nodige stedenbouwkundige vergunningen hiertoe, onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de opstalhouder, zodat de mede-eigenaars hieromtrent nooit zullen kunnen verontrust of

aangesproken worden; alle taksen en belastingen welke zouden kunnen opgelegd worden naar aanleiding van of tijdens het oprichten van de constructies zullen ten laste vallen van de opstalhouder.

- f) Alle kosten verbonden aan het vestigen, onderhouden en tot stand brengen van dit opstalrecht zijn ten laste van de opstalhouder.

De heer Miguel VAN HOOFF, in zijn hoedanigheid van volmacht-drager, aanvaardt uitdrukkelijk dit mandaat.

3. Volmacht verkoopakten

Vervolgens verklaren de partijen sub 1 en sub 2, als bijzondere lasthebbers aan te stellen:

- mevrouw VAN HECKE Veerle, wonende te 9255 Buggenhout, Dries 48, identiteitskaart met nummer 590-7574792-88;
- de heer VAN HOOFF Miguel Maria Joseph Jules Emmanuel, wonende te Kontich, Kleine Meylstraat 28, voornoemd.
- mevrouw VAN GHENDT Valérie, geboren te Sint-Agatha-Berchem op 20 november 1977, wonende te 2900 Schoten, Koningshoflaan 1.
- de heer ORENS Etienne Antoine Joseph, geboren te Antwerpen op 12 juni 1949, wonende te 2950 Kapellen, Bloemenlei 1 A.
- mevrouw DE WOLF Margareta Leopoldina, geboren te Willebroek op 14 februari 1958, wonende te 2950 Kapellen, Bloemenlei 1 A.
- de heer VAN HOVE Jelle, geboren te Antwerpen-Merksem op 7 mei 1982, wonende te 2610 Antwerpen-Wilrijk, Krijgslaan 245/0.5, identiteitskaart met nummer 590 7195608 77, rijksregisternummer 82.05.07-201.85.
- mevrouw HENNISSEN Katleen, geboren te Antwerpen op 11 september 1979, wonende te 2100 Deurne, Drakenhoflaan 260, identiteitskaart met nummer 590-7683897-68, rijksregisternummer 79.09.11-350.72.
- mevrouw DE SCHUTTER Petra Maria Danny, geboren te Ekeren op 11 januari 1972, wonende te 2620 Hemiksem, Merellaan 10, identiteitskaart met nummer 010 0026031 19, rijksregisternummer 72.01.11-272.44.

Welke zij alle machten verlenen om, elk van hen alleen optredend, in haar naam en met recht van indeplaatsstelling te verkopen het geheel of een deel van alle kavels deel uitmakende van voormeld gebouw.

En dit op de wijze in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige personen die de lasthebbers zullen goedvinden.

Tevens alle lastenkohieren te doen opstellen, loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen, alle aanvullende en/of wijzigende statuutakten op te stellen en

te ondertekenen en de lastgever te verplichten tot vrijwaring.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijs, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling en deze aan te wenden en te verrekenen zoals tussen de partijen overeengekomen.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen; opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd.

Teruggave van registratierechten na herverkoop te verzoeken. Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te stellen, alle stukken en akten te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

VIII. STATUTEN

1. ALGEMEEN

1. De comparant verklaart mij, notaris, dat er op voorschreven loten grond, **42 appartementen, 42 parkeerplaatsen en 49 bergingen** zullen opgericht worden, en dit overeenkomstig nagemelde bouwplannen opgemaakt door Raf Verheyen, te 2540 Hove, Mortselsesteenweg 49.

2. Teneinde **aan elke kavel die een bebouwd privaatief deel bevat, een aandeel te verschaffen in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen**, beslissen de partijen het eigendom te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen, overeenkomstig artikel 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. De partijen verklaren bijgevolg aan mij, notaris, bij onderhavige akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek, van de **statuten** van het gebouw.

3. Deze statuten bestaan enerzijds uit de basisakte van het eigendom, en anderzijds uit het reglement van mede-eigendom. Voor alles wat niet geregeld is in onderhavige statuten, wordt door comparant verwezen naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "gedwongen mede-eigendom in het algemeen", en "gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen" in het bijzonder.

Tengevolge van onderhavige akte zal het hierna beschreven lot voortaan bestaan enerzijds uit gemeenschappelijke delen in de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privatieve delen die de uitsluitende en exclusieve eigendom zijn van één eigenaar, ook kavels genoemd.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in aandelen die, voor de hierna vast te stellen breukdelen, verbonden worden aan de privatieve delen.

Ingevolge deze verdeling bekomt vanaf heden elke kavel met inbegrip van de eraan verbonden aandelen in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, en wel zo dat er vanaf heden afzonderlijk over kan beschikt worden, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan bezwaard worden.

4. Van zodra de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid verkregen heeft, geldt onderstaande:

De vereniging draagt dan de benaming "**Vereniging van mede-eigenaars Residentie Friesland, Frieslandstraat, Antwerpen-Hoboken**". Zij heeft haar zetel in het eigendom.

De vereniging kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het eigendom.

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel voor zover zijn eis niet wordt afgewezen, bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

5. De hierna vermelde aanduidingen zoals links, midden, rechts, boven, onder, voor en achter worden telkens gegeven staande op de Frieslandstraat en kijkend naar het gebouw.

2. AANGEHECHTE DOCUMENTEN

De comparant heeft ons de volgende documenten overhandigd om na ondertekening door de comparant en door ons notaris aan de akte gehecht te blijven, doch niet mee te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor:

- A) kopij van de **stedenbouwkundige vergunning**, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Antwerpen op **28 mei 2010** (dossiernummer: 20101220), gemerkt bijlage 1-A;
- B) kopij van de **bouwplannen** van alle vlakken van het

- hierna vermelde nog op te richten eigendom, opgemaakt door Raf Verheyen, te 2540 Hove, Mortselsesteenweg 49, gemerkt bijlage 1-B;
- C) het **metingsplan** opgemaakt door de heer Gerard Schmit, beëdigd-landmeter te Brussel op 2 november 2010, gemerkt bijlage 1-C;
 - D) het **omstandig verslag**, met betrekking tot de criteria en de berekeningswijze van de gemeenschappelijke lasten, gemerkt bijlage 1-D;
 - E) **kopij** van de tekst van de **erfdienstbaarheden** opgenomen in vorige eigendomstitels, gemerkt bijlage 1-E;
 - F) **plan** met de van de **nummering** van de **bergingen**, gemerkt bijlage 1-F;
 - G) plan met **schets** van de **ligging** van de **erfdienstbaarheden**, gemerkt bijlage 1-G;
 - H) **bouwplannen** (7 stuks) van het **gehele complex** met overzicht per verdieping, alsook voor- en achtergevel, zijgevels en doorsnede, samen gemerkt bijlage 1-H.

De voorliggende plannen hebben een informatief karakter tot op de dag dat de bouwwerken als voltooid kunnen worden beschouwd. Zulks betekent, dat de plannen in kwestie steeds kunnen gewijzigd worden, voor zover de veranderingen geen schade toebrengen aan de structuur van het gebouw, en verder, het gemeenschappelijk belang van de mede-eigenaars niet in het gedrang brengen.

Overigens zullen eventuele wijzigingen noch de samenstelling, noch de oppervlakte van de reeds verkochte privatieve elementen mogen aantasten.

Zij mogen evenmin de stijl en de harmonie schaden van de gemene delen van het eigendom. Alles moet dus beperkt blijven tot detailwijzigingen van algemeen technische aard.

Wat betreft de terrassen grenzend aan de gelijkvloerse appartementen verklaart de partijen aan ons notaris dat deze vergund zijn (zoals blijkt uit de aangehechte bouwplannen), doch dat deze standaard niet aangelegd worden door de bouwheer.

HOOFDSTUK I - BASISAKTE

Afdeling 1. Beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten:

Artikel 1: Aanduiding van het eigendom

Het gebouw in oprichting, genaamd FRIESLAND wordt opgericht te **Antwerpen-Hoboken, Frieslandstraat** (ter plaatste gekend als gelegen aan de Weerstandlaan en/of Potweiden), op:

1. een perceel bouwgrond gelegen aan de Frieslandstraat (ter plaatste ook gekend als gelegen aan de Weerstandlaan),

gekend ten kadaster volgens vorige titel sectie B deel van nummer 34/10, en volgens titel en thans sectie B deel van nummer 34/Y/2, met een oppervlakte volgens nagemelde meting van 885 m² (lot 1b op nagemeld plan); en

2. een perceel bouwgrond gelegen aan de Frieslandstraat (ter plaatse gekend Potweiden), thans gekend ten kadaster sectie B deel van nummer 15/A/2, met een oppervlakte volgens nagemelde meting van 1.998 m² (lot 2b op nagemeld plan).

Voorschreven kadastrale percelen hebben aldus, volgens nagemelde meting, een gezamenlijke oppervlakte van tweeduizend achthonderd drieëntachtig vierkante meter (2.883 m²).

Zoals voorschreven kadastrale percelen afgebeeld zijn als lot 1b en 2b op het metingsplan opgemaakt door de heer Gerard Schmit, beëdigd-landmeter te Brussel op 2 november 2010, dat aan deze akte gehecht zal blijven, gemerkt bijlage 1-C, doch niet mee zal aangeboden worden ter overschrijving. Aan het gebouw zijn **in totaliteit** tienduizend tienduizendsten **(10.000/10.000sten)** toegekend in de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond. De aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten worden aan de private kavels toegekend, rekening houdende met de respectievelijke waarde ervan. De hierna vermelde aanduidingen zoals links, midden, rechts, boven, onder, voor en achter worden telkens gegeven staande op de Frieslandstraat en kijkende naar het appartementsgebouw.

Artikel 2: Beschrijving van de private kavels met de eraan verbonden aandelen in de gemeenschappelijke delen :

ONDERGRONDSE PARKINGCOMPLEX

In het parkingcomplex (ondergronds) bevinden zich tweeënveertig (42) autostaanplaatsen, gemerkt "autostaanplaats 1" tot en met "autostaanplaats 42"; zoals aangeduid op voormelde plannen.

IN HET ONDERGRONDSE PARKINGCOMPLEX

Elk van de tweeënveertig (42) autostaanplaatsen, gemerkt "autostaanplaats 1" tot en met "autostaanplaats 42", omvat:

- in private en uitsluitende eigendom: de eigenlijke parkeerruimte;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde: tien/tienduizendsten (10/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

BLOK A

In het uiterst linkse gedeelte (meest linkse inkomdeur van op de straat gezien) van het gebouw, hierna & hiervoor genoemd "BLOK A":

KELDERVERDIEPING

In de kelderverdieping bevinden zich elf (11) **bergingen**, gemerkt "A1" tot en met "A11", aangeduid op voormelde plannen, elk omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: de berging zelf met deur;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

GELIJKVLOERS

Op het gelijkvloers bevinden zich twee appartementen, gemerkt "A0.1" en "A0.2", aangeduid op voormelde plannen:

- het **appartement** gemerkt "A0.1" op het gelijkvloers links van blok A omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom: leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
 - in privaatief en exclusief genot: de tuin met terras (terras is vergund doch wordt standaard niet aangelegd door de bouwheer) gelegen naast en achter het appartement (de strook 'tuin' bezwaard met de erfdienstbaarheid hoort niet in privaatief en exclusief genot toe aan appartement "A0.1");
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd vijfendertig / tienduizendsten (335/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
- het **appartement** gemerkt "A0.2" op het gelijkvloers rechts van blok A omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom: leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
 - in privaatief en exclusief genot: de tuin met terras (terras is vergund doch wordt standaard niet aangelegd door de bouwheer) gelegen achter het appartement;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd veertien / tienduizendsten (214/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich twee appartementen, gemerkt "A1.1" en "A1.2", aangeduid op voormelde plannen:

- het **appartement** gemerkt "A1.1" op de eerste verdieping links van blok A omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom: leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor

centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.

- in privaatief en exclusief genot:
het terras gelegen voor het appartement.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd en vijf / tienduizendsten (205/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
- het **appartement** gemerkt "A1.2" op de eerste verdieping rechts van blok A omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom:
leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
 - in privaatief en exclusief genot:
het terras gelegen voor het appartement.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd en zes / tienduizendsten (206/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

TWEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping bevinden zich twee appartementen, gemerkt "A2.1" en "A2.2", aangeduid op voormelde plannen:

- het **appartement** gemerkt "A2.1" op de tweede verdieping links van blok A omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom:
leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
 - in privaatief en exclusief genot:
het terras gelegen voor het appartement.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd en vijf / tienduizendsten (205/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
- het **appartement** gemerkt "A2.2" op de tweede verdieping rechts van blok A omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom:
leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
 - in privaatief en exclusief genot:
het terras gelegen voor het appartement.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd en zes / tienduizendsten (206/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

DERDE VERDIEPING

Op de derde verdieping bevinden zich twee appartementen, gemerkt "A3.1" en "A3.2", aangeduid op voormelde plannen:

- het **appartement** gemerkt "A3.1" op de derde verdieping links van blok A omvattende:
 - in particuliere en uitsluitende eigendom: leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
 - in particulier en exclusief genot: het terras gelegen voor het appartement.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd en vijf / tienduizendsten (205/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
- het **appartement** gemerkt "A3.2" op de derde verdieping rechts van blok A omvattende:
 - in particuliere en uitsluitende eigendom: leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
 - in particulier en exclusief genot: het terras gelegen voor het appartement.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd en zes / tienduizendsten (206/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

BLOK B

In het midden-linkse gedeelte (tweede inkomdeur van links van op de straat gezien) van het gebouw, hierna & hiervoor genoemd "BLOK B":

KELDERVERDIEPING

In de kelder verdieping bevinden zich elf (11) **bergingen**, gemerkt "B1" tot en met "B11", aangeduid op voormelde plannen, elk omvattende:

- in particuliere en uitsluitende eigendom: de berging zelf met deur;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

GELIJKVLOERS

Op het gelijkvloers bevinden zich twee appartementen, gemerkt "B0.1" en "B0.2", aangeduid op voormelde plannen:

- het **appartement** gemerkt "B0.1" op het gelijkvloers links van blok B omvattende:
 - in particuliere en uitsluitende eigendom: leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
 - in particulier en exclusief genot: de tuin met terras (terras is vergund doch wordt

- standaard niet aangelegd door de bouwheer) gelegen achter het appartement;
 het terras gelegen achter het appartement.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeid:
 tweehonderd veertien / tienduizendsten (214/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
 - het **appartement** gemerkt "B0.2" op het gelijkvloers rechts van blok B omvattende:
 - in particuliere en uitsluitende eigendom:
 leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
 - in particulier en exclusief genot:
 de tuin met terras (terras is vergund doch wordt standaard niet aangelegd door de bouwheer) gelegen achter het appartement;
 het terras gelegen voor en achter het appartement.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeid:
 tweehonderd zevenentwintig / tienduizendsten (227/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich twee appartementen, gemerkt "B1.1" en "B1.2", aangeduid op voormelde plannen:

- het **appartement** gemerkt "B1.1" op de eerste verdieping links van blok B omvattende:
 - in particuliere en uitsluitende eigendom:
 leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
 - in particulier en exclusief genot:
 het terras gelegen voor het appartement.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeid:
 tweehonderd en zes / tienduizendsten (206/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
- het **appartement** gemerkt "B1.2" op de eerste verdieping rechts van blok B omvattende:
 - in particuliere en uitsluitende eigendom:
 leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
 - in particulier en exclusief genot:
 het terras gelegen voor het appartement.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeid:
 tweehonderd en vijf / tienduizendsten (205/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

TWEEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping bevinden zich twee appartementen, gemerkt "B2.1" en "B2.2", aangeduid op voormelde plannen:

- het **appartement** gemerkt "B2.1" op de tweede verdieping links van blok B omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom: leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
 - in privaatief en exclusief genot: het terras gelegen voor het appartement.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd en zes / tienduizendsten (206/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
- het **appartement** gemerkt "B2.2" op de tweede verdieping rechts van blok B omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom: leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
 - in privaatief en exclusief genot: het terras gelegen voor het appartement.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd en vijf / tienduizendsten (205/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

DERDE VERDIEPING

Op de derde verdieping bevinden zich twee appartementen, gemerkt "B3.1" en "B3.2", aangeduid op voormelde plannen:

- het **appartement** gemerkt "B3.1" op de derde verdieping links van blok B omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom: leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
 - in privaatief en exclusief genot: het terras gelegen voor het appartement.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd en zes / tienduizendsten (206/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
- het **appartement** gemerkt "B3.2" op de derde verdieping rechts van blok B omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom: leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
 - in privaatief en exclusief genot: het terras gelegen voor het appartement.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd en vijf / tienduizendsten (205/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

VIERDE VERDIEPING

Op de vierde verdieping bevinden zich twee appartementen, gemerkt "B4.1" en "B4.2", aangeduid op voormelde plannen:

- het **appartement** gemerkt "B4.1" op de vierde verdieping links van blok B omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom:
open keuken, apart toilet, leefruimte met open haard, badkamer, nachthal en drie slaapkamers.
 - in privaatief en exclusief genot:
het terras gelegen voor en achter het appartement.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
driehonderd negentien / tienduizendsten (319/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
- het **appartement** gemerkt "B4.2" op de vierde verdieping rechts van blok B omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom:
leefruimte, open keuken, apart toilet, badkamer en twee slaapkamers.
 - in privaatief en exclusief genot:
het terras gelegen voor het appartement.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd vijfenvijftig / tienduizendsten (255/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

BLOK C

In het middelste gedeelte (middelste inkomdeur van op de straat gezien) van het gebouw, hierna & hiervoor genoemd "BLOK C":

KELDERVERDIEPING

In de kelder verdieping bevinden zich elf (11) **bergingen**, gemerkt "C1" tot en met "C11", aangeduid op voormelde plannen, elk omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: de berging zelf met deur;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

GELIJKVLOERS

Op het gelijkvloers bevinden zich twee appartementen, gemerkt "C0.1" en "C0.2", aangeduid op voormelde plannen:

- het **appartement** gemerkt "C0.1" op het gelijkvloers links van blok C omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom:

leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.

- in privaatief en exclusief genot:
de tuin met terras (terras is vergund doch wordt standaard niet aangelegd door de bouwheer) gelegen achter het appartement;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd zevenentwintig / tienduizendsten (227/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
- het **appartement** gemerkt "C0.2" op het gelijkvloers rechts van blok C omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom:
leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
 - in privaatief en exclusief genot:
de tuin met terras (terras is vergund doch wordt standaard niet aangelegd door de bouwheer) gelegen achter het appartement;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd veertien / tienduizendsten (214/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich twee appartementen, gemerkt "C1.1" en "C1.2", aangeduid op voormelde plannen:

- het **appartement** gemerkt "C1.1" op de eerste verdieping links van blok C omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom:
leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
 - in privaatief en exclusief genot:
het terras gelegen voor het appartement.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd en vijf / tienduizendsten (205/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
- het **appartement** gemerkt "C1.2" op de eerste verdieping rechts van blok C omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom:
leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
 - in privaatief en exclusief genot:
het terras gelegen voor het appartement.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd en zes/tienduizendsten (206/10.000sten)

in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

TWEEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping bevinden zich twee appartementen, gemerkt "C2.1" en "C2.2", aangeduid op voormelde plannen:

- het **appartement** gemerkt "C2.1" op de tweede verdieping links van blok C omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom: leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
 - in privaatief en exclusief genot: het terras gelegen voor het appartement.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd en vijf / tienduizendsten (205/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
- het **appartement** gemerkt "C2.2" op de tweede verdieping rechts van blok C omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom: leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
 - in privaatief en exclusief genot: het terras gelegen voor het appartement.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd en zes / tienduizendsten (206/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

DERDE VERDIEPING

Op de derde verdieping bevinden zich twee appartementen, gemerkt "C3.1" en "C3.2", aangeduid op voormelde plannen:

- het **appartement** gemerkt "C3.1" op de derde verdieping links van blok C omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom: leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
 - in privaatief en exclusief genot: het terras gelegen voor het appartement.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd en vijf / tienduizendsten (205/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
- het **appartement** gemerkt "C3.2" op de derde verdieping rechts van blok C omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom: leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.

- in privaatief en exclusief genot:
het terras gelegen voor het appartement.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd en zes / tienduizendsten (206/
10.000sten) in de gemene delen van het gebouw
waaronder de grond.

BLOK D

In het midden-rechtse gedeelte (tweede inkomdeur van rechts van op de straat gezien) van het gebouw, hierna & hiervoor genoemd "BLOK D":

KELDERVERDIEPING

In de kelder verdieping bevinden zich negen (9) **bergingen**, gemerkt "D1" tot en met "D9", aangeduid op voormelde plannen, elk omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: de berging zelf met deur;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

GELIJKVLOERS

Op het gelijkvloers van blok D bevindt zich het **appartement** gemerkt "D0.1" omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom:
leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
- in privaatief en exclusief genot:
 - a. de tuin met terras (terras is vergund doch wordt standaard niet aangelegd door de bouwheer) gelegen achter het appartement;
 - b. al dan niet de tuin gelegen in het verlengde van de erf dienstbaarheid en aansluitend op de gemeenschappelijke fietsenstalling (*afhankelijk van de keuze die hij maakt in het kader van de erf dienstbaarheid ten aanzien van het achterliggend perceel*)
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd vijftenzestig / tienduizendsten (265/
10.000sten) in de gemene delen van het gebouw
waaronder de grond.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden twee appartementen, gemerkt "D1.1" en "D1.2", aangeduid op voormelde plannen:

- het **appartement** gemerkt "D1.1" op de eerste verdieping links van blok D omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom:
leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en

- twee slaapkamers.
 - in privaatief en exclusief genot:
het terras gelegen achter het appartement.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd en zes / tienduizendsten (206/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
- het **appartement** gemerkt "D1.2" op de eerste verdieping rechts van blok D omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom:
leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
 - in privaatief en exclusief genot:
het terras gelegen achter het appartement.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd en vijf / tienduizendsten (205/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

TWEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping bevinden twee appartementen, gemerkt "D2.1" en "D2.2", aangeduid op voormelde plannen:

- het **appartement** gemerkt "D2.1" op de tweede verdieping links van blok D omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom:
leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
 - in privaatief en exclusief genot:
het terras gelegen achter het appartement.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd en zes / tienduizendsten (206/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
- het **appartement** gemerkt "D2.2" op de tweede verdieping rechts van blok D omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom:
leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
 - in privaatief en exclusief genot:
het terras gelegen achter het appartement.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd en vijf / tienduizendsten (205/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

DERDE VERDIEPING

Op de derde verdieping bevinden twee appartementen, gemerkt "D3.1" en "D3.2", aangeduid op voormelde plannen:

- het **appartement** gemerkt "D3.1" op de derde verdieping

links van blok D omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom:
leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
- in privaatief en exclusief genot:
het terras gelegen achter het appartement.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd en zes / tienduizendsten (206/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
- het **appartement** gemerkt "D3.2" op de derde verdieping rechts van blok D omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom:
leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
 - in privaatief en exclusief genot:
het terras gelegen achter het appartement.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd en vijf / tienduizendsten (205/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

VIERDE VERDIEPING

Op de vierde verdieping bevinden twee appartementen, gemerkt "D4.1" en "D4.2", aangeduid op voormelde plannen:

- het **appartement** gemerkt "D4.1" op de vierde verdieping links van blok D omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom:
leefruimte met open keuken, bureau, apart toilet, slaapkamer met douchecel.
 - in privaatief en exclusief genot:
het terras gelegen achter het appartement.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd dertig / tienduizendsten (230/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
- het **appartement** gemerkt "D4.2" op de vierde verdieping rechts van blok D omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom:
leefruimte met open haard, open keuken, apart toilet, drie slaapkamers en badkamer.
 - in privaatief en exclusief genot:
het terras gelegen voor en achter het appartement.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
driehonderd negentien / tienduizendsten (319/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

BLOK E

In het rechtse gedeelte (uiterst rechtse inkomdeur van op de straat gezien) van het gebouw, hierna & hiervoor genoemd "BLOK E":

KELDERVERDIEPING

In de kelder verdieping bevinden zich zeven (7) **bergingen**, gemerkt "E1" tot en met "E7", aangeduid op voormelde plannen, elk omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: de berging zelf met deur;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

GELIJKVLOERS

Op het gelijkvloers van blok E bevindt zich het **appartement** gemerkt "E0.2" omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: leefruimte, slaapkamer (bureel), open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
- in privaatief en exclusief genot: de tuin met terras (terras is vergund doch wordt standaard niet aangelegd door de bouwheer) gelegen naast en achter het appartement (de strook 'tuin' bezwaard met de erfdienstbaarheid hoort niet in privaatief en exclusief genot toe aan appartement "E0.2");
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd vierenvijftig / tienduizendsten (354/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden twee appartementen, gemerkt "E1.1" en "E1.2", aangeduid op voormelde plannen:

- het **appartement** gemerkt "E1.1" op de eerste verdieping links van blok E omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom: leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
 - in privaatief en exclusief genot: het terras gelegen achter het appartement.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd en vier / tienduizendsten (204/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
- het **appartement** gemerkt "E1.2" op de eerste verdieping rechts van blok E omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom:

leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.

- in privaatief en exclusief genot:
het terras gelegen achter het appartement.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd en zeven / tienduizendsten (207/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

TWEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping bevinden twee appartementen, gemerkt "E2.1" en "E2.2", aangeduid op voormelde plannen:

- het **appartement** gemerkt "E2.1" op de tweede verdieping links van blok E omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom:
leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
 - in privaatief en exclusief genot:
het terras gelegen achter het appartement.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd en vier / tienduizendsten (204/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.
- het **appartement** gemerkt "E2.2" op de tweede verdieping rechts van blok E omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom:
leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
 - in privaatief en exclusief genot:
het terras gelegen achter het appartement.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd en zeven / tienduizendsten (207/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

DERDE VERDIEPING

Op de derde verdieping bevinden twee appartementen, gemerkt "E3.1" en "E3.2", aangeduid op voormelde plannen:

- het **appartement** gemerkt "E3.1" op de derde verdieping links van blok E omvattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom:
leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
 - in privaatief en exclusief genot:
het terras gelegen achter het appartement.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd en vier / tienduizendsten (204/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw

waaronder de grond.

- het **appartement** gemerkt "E3.2" op de derde verdieping rechts van blok E omvattende:
 - in private en uitsluitende eigendom: leefruimte, open keuken, berging met ruimte voor centrale verwarmingsketel, badkamer, apart toilet en twee slaapkamers.
 - in private en exclusief genot: het terras gelegen achter het appartement.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd en zeven / tienduizendsten (207/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Samenvatting:

	Quotiteiten	App.
BLOK A		
Bergingen (11 stuks)	55	
A0.1 + tuin	335	A0.1
A0.2 + tuin	214	A0.2
A1.1 + terras vooraan	205	A1.1
A1.2 + terras vooraan	206	A1.2
A2.1 + terras vooraan	205	A2.1
A2.2 + terras vooraan	206	A2.2
A3.1 + terras vooraan	205	A3.1
A3.2 + terras vooraan	206	A3.2
TOTAAL BLOK A	1837	

BLOK B		
Bergingen (11 stuks)	55	
B0.1 + tuin	214	B0.1
B0.2 + tuin	227	B0.2
B1.1 + terras vooraan	206	B1.1
B1.2 + terras vooraan	205	B1.2
B2.1 + terras vooraan	206	B2.1
B2.2 + terras vooraan	205	B2.2
B3.1 + terras vooraan	206	B3.1
B3.2 + terras vooraan	205	B3.2
B4.1 + 2 terrassen	319	B4.1
B4.2 + terras vooraan	255	B4.2
TOTAAL BLOK B	2303	

BLOK C		
Bergingen (11 stuks)	55	
C0.1 + tuin	227	C0.1

C0.2 + tuin	214	C0.2
C1.1 + terras vooraan	205	C1.1
C1.2 + terras vooraan	206	C1.2
C2.1 + terras vooraan	205	C2.1
C2.2 + terras vooraan	206	C2.2
C3.1 + terras vooraan	205	C3.1
C3.2 + terras vooraan	206	C3.2
TOTAAL BLOK C	1729	

BLOK D		
Bergingen (9 stuks)	45	
D0.1 + tuin	265	D0.1
D1.1 + terras achteraan	206	D1.1
D1.2 + terras achteraan	204	D1.2
D2.1 + terras achteraan	206	D2.1
D2.2 + terras achteraan	204	D2.2
D3.1 + terras achteraan	206	D3.1
D3.2 + terras achteraan	204	D3.2
D4.1 + terras achteraan	230	D4.1
D4.2 + 2 terrassen	319	D4.2
TOTAAL BLOK D	2089	

BLOK E		
Bergingen (7 stuks)	35	
E0.2 + tuin	354	E0.2
E1.1 + terras	204	E1.1
E1.2 + terras	207	E1.2
E2.1 + terras	204	E2.1
E2.2 + terras	207	E2.2
E3.1 + terras	204	E3.1
E3.2 + terras	207	E3.2
TOTAAL BLOK E	1622	

KELDERVERDIEPING	
Autostaanplaten (42 stuks)	420

Totaal 10000

Artikel 3: Onderdelen van private kavels.

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld, en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven:

Binnen de kavel:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de installatie voor de centrale verwarming;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privaatieve afhankelijkheden, zoals de individuele toegangsdeur (wat de appartementen betreffen);
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt, zoals bijvoorbeeld de verlichting.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die slechts tot het gebruik van slechts één privaatieve kavel bestemd zijn geacht privaatief te zijn.

Afdeling 2.- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 4: Omschrijving begrip aandelen.

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privaatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden kavels. Het totaal van de aandelen verbonden aan de privaatieve kavels bedraagt tienduizend (10.000).

Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privaatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

De toekomstige eigenaars zijn gehouden de toekenning van het vastgestelde aandeel in de gemene delen onherroepelijk te aanvaarden, zelfs indien later zou blijken dat er een wanverhouding zou bestaan tussen enerzijds het aan elke kavel toegekend aantal aandelen en anderzijds de respectieve toekomstige waarde, met in acht name van volgende uitzonderingen:

- a) een definitieve rechterlijke beslissing die de verdeling wijzigt;
- b) nadien aan het eigendom aangebrachte wijzigingen.

Artikel 5: Beschrijving van de gemene delen.

Het eigendom wordt in deze akte beschreven op basis van het voormelde en hieraangehechte stel van plannen.

1. Voor alle mede-eigenaars van het ganse gebouw:

Volgende gemeenschappelijke delen zijn bestemd tot gebruik door of zijn nuttig voor alle mede-eigenaars van het ganse gebouw:

De grond voor zijn gehele oppervlakte, de verharde baan met boordsteen tot aan het punt waar de verharde baan naar beneden helt om zo te leiden naar de ondergrondse autostaanplaatsen, de stoepen, de riolering, grasdallen, elektriciteit- en waterleidingen, de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamten, pijlers, balken en dakbalken, de dragende muren, de muren die de privatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privatieve kavels van elkaar scheiden, de daken met hun bedekking en aflopen, de doorgangen, de draden voor de gemeenschappelijke verlichting, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas en elektriciteit (met uitzondering van de delen van deze leidingen in een privatieve kavel, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze kavel dienen), de eventuele noodladders en andere veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil en voor de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, de fietsenstalling en de ruimte voor de vuilniscontainers (tot op het moment dat deze mogelijks dienen te verdwijnen ten gevolge van het actueel worden van voormelde erfdienstbaarheid); en alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één van de mede-eigenaars zelf, en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

Alle lasten en kosten, die verbonden zijn aan deze gemeenschappelijke gedeelten, en zodoende bestemd tot gebruik door of nuttig zijn voor alle mede-eigenaars in het ganse gebouw, alsook de kosten van aanleg en/of onderhoud van de erfdienstbaarheden, de gemeenschappelijke fietsenstallen en/of de ruimte voor de vuilniscontainers, zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (totaal: tienduizend (10.000) aandelen) (zoals vermeld in artikel 23 van onderhavige akte).

2. Voor de mede-eigenaars - onderverdeeld per blok (blok A, B, C, D of E):

Volgende gemeenschappelijke delen zijn bestemd tot gebruik door of zijn nuttig voor de mede-eigenaars - onderverdeeld per blok:

De meterlokalen, de bellen aan de inkomdeur van de appartementen en in de inkomhal op het gelijkvloers, de brievenbussen, de apparaten van de parlofoon en deuropener, de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon; de voortuin (waarbij het gedeelte van de voortuin van blok A en blok E

afgebakend wordt door de denkbeeldige verlenging van de voorgevel van het gebouw; het achterliggend stuk hoort in privaat en exclusief genot toe aan de eigenaars van respectievelijk appartement A0.1 en E0.2); de noodverlichting en verlichting in de traphal en in de inkomhal, de traphal met trappen, de liftinstallaties met liftkokers en liftmachineries, de buitengevels, de terrassen, de borstwering van de terrassen, de bekleding en versiering der schouwen en gevels, de verluchtingen, de roosterings, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, de draden voor de gemeenschappelijke verlichting, septische put, regenwaterput, en alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één van de mede-eigenaars zelf, en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

Alle lasten en kosten verbonden aan deze gemeenschappelijke delen zijn ten laste van de mede-eigenaars die in de respectievelijke blok een appartement bezitten, ieder volgens zijn aandeel (verbonden aan dat appartement) in de gemeenschappelijke delen van het gehele gebouw (zoals vermeld in artikel 24 van onderhavige akte), met dien verstande dat de totaliteit van deze kosten en lasten exclusief gedragen en betaald worden door die mede-eigenaars, waarbij de kosten tussen de mede-eigenaars zullen worden omgeslagen in de verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen:

- totaal voor BLOK A: duizend achthonderd zevenendertig (1.837);
- totaal voor BLOK B: tweeduizend driehonderd en drie (2.303);
- totaal voor BLOK C: duizend zevenhonderd negenentwintig (1.729)
- totaal voor BLOK D: tweeduizend negenentachtig (2.089);
- totaal voor BLOK E: duizend zeshonderd tweeëntwintig (1.622);

De hierna vermelde **bijzondere algemene vergaderingen** van de eigenaars van de appartementen zijn, per blok, bevoegd om over voormeld gemeenschappelijke delen te stemmen en te beslissen, onverminderd de wettelijke bevoegdheden van de syndicus.

3. Voor alle mede-eigenaars van de autostaanplaatsen in het garagecomplex

Volgende gemeenschappelijke delen zijn bestemd tot gebruik door of zijn nuttig voor alle mede-eigenaars van de autostaanplaatsen in het garagecomplex:

de verharde baan met boordsteen vanaf het punt waar de verharde baan naar beneden helt tot aan de toegangspoort, de toegangspoort, de ondergrondse in-, uit- en doorrit, de

manoeuvrerruimte, de elektriciteit en alle delen van het onroerend goed, welke zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van de mede-eigenaars van één van de autostaanplaatsen, waarbij de kosten tussen de mede-eigenaars zullen worden omgeslagen in de verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, waarbij het totaal van het ganse garagecomplex vierhonderd twintig (420) bedraagt.

Alle lasten en kosten verbonden aan deze gemeenschappelijke delen zijn ten laste van de mede-eigenaars die in de kelder verdieping een autostaanplaats bezitten, ieder volgens zijn aandeel (verbonden aan die autostaanplaats) in de gemeenschappelijke delen van het gehele gebouw (zoals vermeld in artikel 24 van onderhavige akte), met dien verstande dat de totaliteit van deze kosten en lasten exclusief gedragen en betaald worden door die mede-eigenaars.

De hierna vermelde **bijzondere algemene vergadering** van de eigenaars van de autostaanplaatsen is bevoegd om over voormeld gemeenschappelijke delen te stemmen en te beslissen, onverminderd de wettelijke bevoegdheden van de syndicus.

Artikel 6: Delen van het gebouw die dienstig zijn voor een gedeelte van de mede-eigenaars.

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend gebruik en genot van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan uitsluitend dragen, zoals hierna bepaald.

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

Bijzonder gebruiksrecht tuin

De mede-eigenaars van de gelijkvloers appartementen hebben het exclusief genots- en gebruiksrecht van de **tuin** gelegen in het verlengde van hun appartement achter het gebouw en/of naast het gebouw, zoals dit ook aangeduid staat op voormelde plannen.

In ruil voor dit exclusief genot moeten deze mede-eigenaars instaan voor de aanleg en het onderhoud van deze tuin. De kosten hiervan vallen ten laste van de mede-eigenaar die er het exclusief genot van heeft.

Het is toegelaten een tuinhuis te plaatsen, waarvan de oppervlakte maximaal vier vierkante meter bedraagt.

De afsluiting tussen deze tuin met de gemeenschappelijke voortuin en de aanpalende eigenaars dient te worden geplaatst door de koper van de betreffende kavel in onderling overleg met de aanpalende eigenaars. De herstelling, vervanging of vernieuwing van de afsluitingen geschiedt op kosten van de mede-eigenaar die er het exclusief genot van heeft, en moeten qua afmetingen en gebruikte materialen vooraf goedgekeurd worden door de

plenaire algemene vergadering.

Bijzonder gebruiksrecht regenwaterput

Op de regenwaterput is bij oprichting tappunt, noch pomp voorzien.

Indien de Vereniging van Mede-eigenaars dit zou wensen, dan kan dit voorzien worden.

Het zal dan ook aan de Vereniging van Mede-eigenaars toekomen om te bepalen wie gebruik kan/mag maken van deze regenwaterput, alsook om de modaliteiten daarvan te bepalen.

Afdeling 3. - Algemene bepalingen

Artikel 7: Tegenstelbaarheid van de statuten :

De bepalingen van de statuten en de beslissingen van de algemene vergadering kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degene aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het eigendom in mede-eigendom.

Artikel 8: Brandvoorzorgsmaatregelen :

Alleen de maatregelen en voorzieningen zoals vermeld in het brandweerverslag bij de stedenbouwkundige vergunning maken deel uit van het aannemingscontract. De mede-eigenaars zullen zich desgevallend zelf in regel moeten stellen inzake bijkomende maatregelen en voorzieningen vereist door het ARAB. De meerkost ontstaan uit de eventueel vereiste aanpassingen zal ten laste komen van de betrokken mede-eigenaars.

Artikel 9: Algemene Opmerking :

Deze basisakte vormt één geheel met het hierna vermeld reglement van mede-eigendom en haar bijlagen. Zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en toekomstige leden van de vereniging van mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten grondig moeten kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de rechtmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

HOOFDSTUK 2 - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Afdeling 1: Rechtspersoonlijkheid

Artikel 1: Rechtsvorderingen - openbaarheid - tegenstelbaarheid - overdracht :

1) Verkrijging rechtspersoonlijkheid :

Deze akte, die de statuten omvat van de vereniging van mede-eigenaars, zal overeenkomstig artikel 1 van de Hypotheekwet, worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor. Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking, vanaf het ogenblik minstens één privaatieve kavel

wordt vervreemd. De hierna twee aangehaalde voorwaarden dienen vervuld te zijn wat de vervreemding betreft : het **eigendomsrecht** dient te zijn **overgedragen** en de overeenkomst dient **vaste datum** te hebben. Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars vanaf dat ogenblik rechtspersoonlijkheid.

2) Rechtsvorderingen

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

Iedere mede-eigenaar kan aan de Vrederechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

De mede-eigenaar die op rechtmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Ieder benadeeld mede-eigenaar kan aan de rechter vragen om zich in de plaats te stellen van de algemene vergadering voor het nemen van een beslissing, wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met een door de wet of de statuten opgelegde meerderheid.

Artikel 2: Ontbinding en vereffening :

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het eigendom heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Voor zover niets anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De artikelen 57 en 186 tot en met 188, 190 tot 195§1, van het Wetboek Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgesteld, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat:

- de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard.
- de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van de mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving in het hypotheekkantoor.

Afdeling 2.- Rechten en plichten van de mede-eigenaars :

A. Rechten en plichten met betrekking tot de private delen:

Artikel 3: Beginsel :

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectieve kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom en door de wet.

Artikel 4: Bestemming der kavels :

1. De kavels zijn bestemd tot **privé-bewoning**, behoudens hierna vermeld onder artikel 8.8..
2. De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.
3. De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere

motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

4. De autostaanplaatsen mogen in principe enkel dienen voor het stallen van voertuigen. Het is ten strengste verboden in de garage benzine, olie, giftige of ontvlambare producten te plaatsen. De eigenaars zijn verplicht hun autostaanplaats in onberispelijke staat van zindelijkheid te houden. Indien de eigenaars in gebreke blijven, zal de syndicus deze doen reinigen op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar. Het is verboden te parkeren op de manoeuvreerruimten of de in- en uitrit te belemmeren of op deze plaatsen auto's of andere vervoermiddelen te wassen. Voertuigen op LPG zijn uitdrukkelijk verboden, behoudens toestemming van de verzekeringsmaatschappij.

Artikel 5: Bewoning - terminologie.

In de tekst van de statuten wordt verder met termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privaatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 6: Verhuring.

1. De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 5.
2. Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner door toedoen van de mede-eigenaar erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel waarin de tekst van artikel 4 letterlijk is

overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpeijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

3. Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht van bewoning is ingegaan.
4. Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.
5. De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en bureu, en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.
6. Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.
7. Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden.

Artikel 7: Toezicht.

1. Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.
2. Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.
De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.
Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een

privatieve kavel bevinden.

Artikel 8: Uitzicht van privatieve kavels :

1. Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

2. Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen aan de voorgevel van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

3. Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

4. Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

5. Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift of op de bergingdeuren en de autostaanplaatsen. De syndicus waakt hierover. De kosten van de naamplaatjes zijn ten laste van de kavel waartoe zij dienen.

6. Dezelfde kleur en dezelfde materialen dienen bij vernieuwing of vervanging van de ramen in acht te worden genomen. De kosten hiervan zijn ten laste van de desbetreffende individuele mede-eigenaar.

7. Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van glasgordijnen, die wit en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken. Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden, gasverwarmers, en zonneschermen. De kleur van de zonneschermen dient overeen te komen met de kleur van de ramen. De eenvormigheid en de wijze van plaatsing wordt bepaald door de bouwheer en daarna door de plenaire algemene vergadering van zodra deze is samengesteld.

8. De **niet-gelijkvloerse appartementen** zijn *in beginsel* bestemd tot **privé-bewoning**, doch er kan een **vrij beroep**

uitgeoefend worden of een **kantoor of firma** gevestigd worden, mits de eigenaar van de betrokken kavel van de bevoegde overheid de nodige stedenbouwkundige vergunningen heeft verkregen. Bovendien dienen in voorkomend geval volgende regels in acht genomen te worden:

- de activiteit mag geen verhandeling van koopwaren met zich meebrengen;
- de vestiging van het kantoor mag geen schade toebrengen aan de standing en de rust van het gebouw en geen abnormale hinder meebrengen voor de andere bewoners.

Indien tengevolge van de uitoefening van een vrij beroep of de vestiging van een bureel of kantoor, de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen, dan zal degene die het beroep uitoefent of er een bureel of kantoor heeft gevestigd, alleen deze verhoging dragen; ze zal forfaitair worden vastgesteld door de algemene vergadering van de mede-eigenaars, beslissend bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

9. De **gelijkvloerse appartementen** zijn *in beginsel* bestemd tot **privé-bewoning**, doch er kan een **commerciële** bestemming aan gegeven worden, alsook kan er een **vrij beroep** uitgeoefend worden, een **kantoor of firma** of een **kinderdagverblijf** gevestigd worden, dit alles mits de eigenaar van de betrokken kavel van de bevoegde overheid de nodige stedenbouwkundige vergunningen heeft verkregen. Bovendien dienen in voorkomend geval volgende regels in acht genomen te worden:

- de vestiging van het kantoor mag geen schade toebrengen aan de standing en de rust van het gebouw en geen abnormale hinder meebrengen voor de andere bewoners.
- eventuele lichtreclame en/of affichage is toegelaten indien dit met respect voor de standing van het gebouw gebeurt.
- eventuele lichtreclame en/of affichage dient op zo'n manier aangebracht te worden dat deze niet inschijnt en geen abnormale hinder voor andere mede-eigenaars met zich meebrengt.

Indien tengevolge van de uitoefening van een commerciële bestemming, een vrij beroep of de vestiging van een bureel of kantoor, de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen, dan zal degene die het beroep uitoefent of er een bureel of kantoor heeft gevestigd, alleen deze verhoging dragen; ze zal forfaitair worden vastgesteld door de algemene vergadering van de mede-eigenaars, beslissend bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

Artikel 9: Werken en wijzigingen aan *privatieve kavels*.

1. Wanneer werken aan *privatieve kavels* de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect op kosten van de aanvrager, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering. Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

2. Indien werken aan een privaatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.
3. Ter gelegenheid van de oprichting van het gebouw kunnen door de bouwheer wijzigingen worden aangebracht aan de indeling van de privaatieve kavels. Deze wijzigingen blijven evenwel zonder invloed op het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 10: Splitsing en samenvoeging van kavels :

Splitsing of samenvoeging van kavels dient steeds te geschieden in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften.

Geen enkele eigenaar van een privaatieve kavel mag deze splitsen in verschillende kavels, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierden van alle stemmen.

Twee of meer kavels die aan elkaar palen binnen hetzelfde eigendom en die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen samengevoegd worden, zonder voorafgaande toestemming van de algemene vergadering.

Indien splitsing of samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het eigendom kan schaden, moet de betrokken eigenaar voor de uit te voeren werken de voorschriften van het hiernavolgende artikel naleven.

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de verdeling van de daaraan verbonden aandelen.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld.

Artikel 11: Aansprakelijkheid :

Elke mede-eigenaar die werken laat uitvoeren aan zijn privaatieve delen, of die gebruik maakt van zijn privaatief deel en daardoor schade berokkent aan de gemeenschappelijke delen, aan andere privaatieve delen of aan derden, is hiervoor aan-

sprakelijk, zodra vaststaat dat de schade werd veroorzaakt door deze werken of door dit gebruik.

B. Rechten en plichten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen :

Artikel 12: Principe :

De eigenaars van privatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De eigenaars mogen geen wijzigingen aanbrengen aan gemeenschappelijke zaken, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

Artikel 13: Toepassing :

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het reglement van orde kunnen worden voorzien, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen:

Het is verboden de gemeenschappelijke delen te gebruiken voor doeleinden die met de normale gebruikswijze onverenigbaar zijn.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is, kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Het is de bouwheer zonder beperking in tijd toegelaten op de gevels van het gebouw een bekendheidsplaat aan te brengen, mits deze overeenstemt met de standing van het gebouw.

Artikel 14: Antennes, ontvangers en dergelijke :

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering en mits de vereiste toelatingen van overheidswege.

Artikel 15: Veranderingswerken :

Veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen kunnen alleen plaatsvinden na een beslissing van de algemene vergadering daartoe, mits een meerderheid van drie/vierden van de stemmen. Betreft het een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of een deel ervan, is een vier/vijfden meerderheid vereist.

Artikel 15 bis: Nutsvoorzieningen.

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit, teledistributie, en alle andere nutsvoorzieningen kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden gesloten.

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan

een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaatieve kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

Elke toekomstige vergoeding die daarvoor zou betaald worden komt uitsluitend toe aan de bouwheer, zonder vergoeding of verrekening met wie dan ook.

Artikel 16: Herstellingswerken :

Herstellingen aan de gemeenschappelijke delen kunnen :

- door de syndicus alleen worden beslist ingeval van hoogdringendheid;
- door de algemene vergadering worden beslist, mits een drie/vierden meerderheid, in de andere gevallen;
- betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging, is een besluit van de algemene vergadering nodig, mits vier/vijfden meerderheid.

Heropbouw in geval van gedeeltelijke vernietiging vereist een besluit van de algemene vergadering mits een vier/vijfden meerderheid, en in geval van volledige heropbouw unanimititeit.

Artikel 17: Onderhouds- en reinigingswerken :

1. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privaatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het eigendom, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden. Voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

2. Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

Artikel 18: Initiatiefrecht van de mede-eigenaars :

1. Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijk delen uit te voeren.

2. Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan bekomen worden, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

3. Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde redenen tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om,

zelfstandig, doch op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 19: Schade veroorzaakt door de mede-eigenaars :

1. Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

2. De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

Afdeling 3 : Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten :

De term "gemeenschappelijk" in voorgaande artikelen en in nagemelde artikelen van onderhavige akte, dient te worden begrepen in de zin van artikel 5 van onderhavige akte. Afhankelijk van onder welke groep mede-eigenaars de desbetreffende gemeenschappelijke zaken ressorteren, zoals bepaald in voormeld artikel 5. 1, 2 en 3 gelden de hierna vermelde bepalingen uitsluitend voor die welbepaalde groep van mede-eigenaars of voor alle mede-eigenaars.

Artikel 20: Opsomming der lasten :

De gemeenschappelijke lasten zijn, in algemene zin, de noodzakelijke of nuttige uitgaven voor het onderhoud en de herstelling van de onverdeelde zaken, de verbruikskosten van de gemeenschappelijke installaties, de vergoedingen verschuldigd door de in gebreke gestelde mede-eigendom, de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke zaken en voor de burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars als grond van onverdeelde mede-eigenaars, de kosten van de heropbouw van de vernielde constructies, de kosten van beheer en alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verontschuldigd.

Zijn gemeenschappelijk, zonder dat deze opsomming restrictief mag worden geïnterpreteerd, alle lasten en kosten die betrekking hebben op:

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken.
- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen.
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze

niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht.

- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 21: Werk- en reservekapitaal

Werkkapitaal :

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een privaatieve kavel door de eerste syndicus bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodieke afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigd bedrag en de daarop verschuldigde B.T.W.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Voor niet verkochte kavels wordt enkel de werkelijke kosten van de verzekering door de bouwheer betaald; voor niet verkochte kavels betaalt de bouwheer geen provisie.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

De mede-eigenaars betalen bij de notariële akte van aankoop een eenmalige **forfaitaire provisie van tweehonderd vijftig euro (€ 250,00)** voor de gemeenschappelijke kosten in afwachting van de eerste algemene vergadering.

Reservekapitaal :

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals (niet limitatief opgesomd) de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Voor niet verkochte kavels wordt geen reserve-inbreng gestort.

Artikel 22: verdeling van de lasten :

1) **Algemene verdeelsleutel :**

Alle lasten worden in principe gedragen door alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen waarvoor die uitgaven werden gedaan, tenzij in een afwijkende bijzondere verdeelsleutel is voorzien.

Wat de verdeling van de lasten betreft, verwijzen comparanten naar het omstandig verslag opgemaakt door notaris Dick Van Laere, te Antwerpen, aan deze akte gehecht als bijlage 1-D:

"3. Besluit

De aandelen in de gemeenschappelijke delen worden, gezien de aard van het gebouw, berekend op basis van de eigenlijke netto-grond-vloer-oppervlakte van elke privatieve kavel, rekeninghoudend met de een achtste van de oppervlakte van de tuinen, en met de helft van de oppervlakte van de terrassen. De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen volgens het aandeel in de gemeenschappelijke delen van elke kavel en met uitzondering van de kosten met betrekking tot de lift. De mede-eigenaars van de gelijkvloerse appartementen dienen niet bij te dragen tot deze kosten."

2) **Bijzondere verdeelsleutels :**

De kosten van onderhoud, herstelling en eventuele vernieuwing van de gemeenschappelijke delen uitsluitend dienend voor bepaalde privatieve kavels zijn uitsluitend ten laste van die privatieve kavels ieder in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

3) De syndicus is gelast met de **verdeling** van de kosten tussen de mede-eigenaars.

De beheersrekeningen van de vereniging legt hij voor aan de commissaris van de rekeningen.

De commissaris zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag opmaken, en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene jaarvergadering, die besluit hem al dan niet kwijting te verlenen terzake de uitoefening van zijn opdracht, met volstrekke meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De syndicus zal de beheersrekeningen tenminste vijftien dagen voor de jaarvergadering ter beschikking stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging. Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

4) Iedere mede-eigenaar kan zich richten tot de algemene vergadering, onverminderd zijn recht om zich - in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet - te richten tot de rechter, met het verzoek :

- De verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge

aan het eigendom aangebrachte wijzigingen.

- De wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het eigendom aangebrachte wijzigingen.

5. Wanneer na het ontstaan van gemeenschappelijke lasten bepaalde kavels nog niet verkocht zouden zijn, dienen **de niet verkochte kavels**, eigendom van de grondeigenaar en de bouwheer, niet tussen te komen in de kosten, behoudens ingeval deze kavels in gebruik worden genomen en/of worden verhuurd.

De niet-verkochte kavels dienen echter wel bij te dragen in de verzekeringspre-mies.

Artikel 23: Bijdrage in deze lasten :

1. Iedere mede-eigenaar draagt bij in de gemeenschappelijke lasten, volgens het aandeel in de gemeenschappelijke delen verboden aan de privatieve kavel, zoals bepaald in het aangehecht verslag, bijlage 1-D.

2. Indien de gewone of sommige uitgaven, in voorkomend geval, niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht een aanvullende provisie aan de mede-eigenaars te vragen, na de meerkost te hebben verantwoord door voorlegging van de rekening. De mede-eigenaars betalen deze aanvullende provisie binnen vijftien dagen na het verzoek daartoe.

3. De syndicus legt minstens éénmaal per jaar zijn algemene rekening van uitgaven en inkomsten aan de algemene vergadering voor.

4. Indien een mede-eigenaar weigert om de provisie, de aanvullende provisie of de uiteindelijke afrekening in de kosten te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van de mede-eigenaars, dertig dagen nadat hij de betrokken mede-eigenaar bij aangetekende brief in gebreke heeft gesteld.

De sommen, die de ingebreke gebleven mede-eigenaar schuldig is, zullen een intrest van vijf ten honderd boven de wettelijke intrest teweegbrengen voor de vereniging.

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen, staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel, aan de syndicus die optreedt voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het eigendom, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaars aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

Na kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering, kan

de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

Artikel 24: Onverdeeldheid - Vruchtgebruik :

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, recht van gebruik of bewoning, zijn de kosten aan deze kavel verbonden, door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt, mag tegenwerpen.

Artikel 25: Overdracht van een kavel.

a) **Kostenregeling :**

Ingeval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de nieuwe eigenaar, en in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt, de optredende notaris, gehouden aan de syndicus een staat van volgende kosten te vragen:

1. De kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing 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.
2. De oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering 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. De kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.
4. De door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de overdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.
5. Het bedrag van de eventuele achterstand van de eigenaar in de kosten aan de vereniging verschuldigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel het reservekapitaal worden besteed.
6. Het bedrag dat overeenstemt met het aandeel in het reservekapitaal verbonden aan de over te dragen kavel.

Het door de notaris gevraagd antwoord wordt aan de partijen meegedeeld.

Indien de syndicus niet geantwoord heeft binnen de vijftien respectievelijk dertig dagen (conform artikel 577-11 B.W.) na het verzoek, wordt dit eveneens aan de partijen meege-

deeld. De syndicus die niet tijdig antwoordt, kan zowel door de nieuwe als door de vorige mede-eigenaar, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.

Brengt het opmaken van de vermelde staten voor de syndicus kosten met zich mee, dan mag hij deze opeisen, doch pas na het afleveren van zijn antwoord, en uitsluitend van de eigendomsoverdrager.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de onder punt 1 tot 4 vermelde schulden.

b) Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar de **gewone lasten** vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 26: Ontvangsten :

Indien de ontvangsten worden geïnd omtrent de gemeenschappelijke delen, zijn zij verworven voor de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist of deze sommen geheel of gedeeltelijk dienen voor het werk- of reservekapitaal, dan wel kunnen uitgekeerd worden onder de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De vergoedingen hoofdens blokpolissen uitbetaald aan de vereniging van mede-eigenaars, komen ten goede aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, en zoals verder bepaald onder artikel 28.

Artikel 27: Verzekeringopolissen :

1. Brandverzekering :

1.1. De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan de privatieve als aan de gemeenschappelijke delen van het eigendom, doch met uitsluiting van de inboedel, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst voor alle mede-eigenaars gezamenlijk verzekerd.

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringwet, ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruitvallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot de schade die aan de privatieve en aan de

gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding, afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

1.2. Genieten als verzekeringsnemers, behoudens de vereniging van mede-eigenaars en de mede-eigenaars, mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennootschap van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt.

1.3. De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

2. Aansprakelijkheidsverzekering :

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel de privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het eigendom. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in de dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere gebruiker van een privatieve kavel in het eigendom.

3. Het sluiten van de polissen en de betaling van de premies:

3.1. De eerste verzekeringen worden afgesloten door de bouwheer. De mede-eigenaars zijn gehouden tot betaling van hun aandeel in de premies van de verzekeringen vanaf de voorlopige oplevering. Indien de bouwheer premies betaald heeft die (gedeeltelijk) betrekking hebben op de periode na de voorlopige oplevering zal de mede-eigenaar het aandeel van de premie betreffende deze periode terugbetalen aan de bouwheer. Door ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen namens hem af te sluiten.

3.2. Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus die de besluiten van algemene vergadering van mede-eigenaars hieromtrent uitvoert.

De syndicus betaalt de premies als gemeenschappelijke last. Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de

mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Elke eigenaar van een kavel is gehouden medewerking te verlenen, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekering. Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de polissen.

3.3. Ingeval een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één der mede-eigenaars, of uit hoofde het personeel dat hij in dienst heeft, of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze aanvullende premie uitsluitend ten laste vallen van deze laatste.

3.4. De mede-eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering in aanhangsel op de algemene polis af te sluiten, op voorwaarde de lasten en premies ervan zelf te betalen.

In voorkomend geval zal alleen de belanghebbende mede-eigendom recht hebben op de supplementaire vergoeding, die wegens deze verzekering zou kunnen toegekend worden en hij zal er vrijelijk over mogen beschikken.

3.5. Ingeval door sommige mede-eigenaars verfraaiingen worden uitgevoerd aan hun eigendom, zullen zij deze op hun kosten laten verzekeren. Zij zullen deze nochtans mogen verzekeren op de gemeenschappelijke algemene polis, op last van de aanvullende premie te dragen en zonder dat de andere mede-eigenaars zouden moeten tussenkomen in de eventuele kosten van wederopbouw.

In voorkomend geval zal alleen de belanghebbende mede-eigendom recht hebben op de supplementaire vergoeding, die wegens deze verzekering zou kunnen toegekend worden en hij zal er vrijelijk over mogen beschikken.

3.6. Kortingen die op premies worden toegestaan door de verzekeringsmaatschappijen voor onverkochte kavels, komen uitsluitend toe aan de bouwheer.

Artikel 28: Bestemming van de verzekeringsvergoedingen:

a) Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het eigendom, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op rekening van de vereniging van mede-eigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend :

b.1.) ingeval van gedeeltelijke beschadiging of vernietiging, zal de syndicus, indien hij daartoe wordt gemachtigd door de algemene vergadering, te beslissen bij vier/vijfden meerderheid, de vergoeding aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen. De vernieling van het eigendom zal beschouwd worden

als zijnde gedeeltelijk, in het geval dat de waarde van het eigendom na de vernieling minstens één/vierde bereikt van de waarde dat het voor het begin van de vernieling vertegenwoordigde (beide waarden zonder rekening te houden met de grond).

Indien de vergoeding ontoereikend is voor de herstelling zal het tekort door de syndicus verhaald worden ten laste van alle mede-eigenaars. Deze hebben evenwel een verhaal tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan hun goed verkrijgen tot beloop van deze waardevermeerdering. Indien de vergoeding hoger blijkt te zijn dan de herstellingskosten komt het overschot ten goede aan de vereniging van de mede-eigenaars.

b.2.) Ingeval van volledige vernietiging, moet de vergoeding, indien de algemene vergadering daartoe beslist met éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars, aangewend worden voor de volledige heropbouw van het eigendom.

De vernietiging van het eigendom wordt beschouwd als zijnde volledig, ingeval dat de waarde van het eigendom na de vernieling het vierde niet bereikt van de waarde dat het voor het begin van de vernieling vertegenwoordigde (beide waarden genomen zonder rekening te houden met de waarde van de grond).

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de werken van wederopbouw te betalen, zal het tekort ten laste vallen van de mede-eigenaars, in verhouding met ieders aandeel in de gemene delen. Het zal eisbaar worden binnen de drie maand na de vergadering die het vereiste supplement zal vastgelegd hebben, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf ten honderd, rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

De mede-eigenaars die in gebreke blijven binnen voormelde termijn hun aandeel in de kosten van wederopbouw te betalen, worden ertoe gehouden aan deze mede-eigenaars die het zouden aanvragen, al hun rechten op het eigendom af te staan, mits behoud van hun aandeel in de vergoeding. De prijs van deze afstand zal, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld worden door twee deskundigen aangeduid door de bevoegde rechtbank, bij eenvoudig bevelschrift op verzoek van de meest gereede partij en met de mogelijkheid voor de deskundigen, een derde deskundige aan te stellen met beslissende stem. Ingeval geen akkoord gevonden wordt betreffende de keuze van een derde deskundige, zal hij op dezelfde wijze aangesteld worden als de twee deskundigen.

De betaling van de prijs zal als volgt geschieden: een/derde kontant en het saldo jaarlijks bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die betaalbaar terzeldertijd als ieder fractie van het kapitaal.

Indien het eigendom niet wederopgebouwd wordt, zal de

vereniging van mede-eigenaars ontbonden worden. De verzekeringsvergoeding alsmede de opbrengst van de eventuele licitatie zullen onder de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemene delen, na aftrek van eventuele schulden.

Afdeling 4 : De Algemene Vergadering :

Artikel 29: Begrip :

De algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het eigendom.

Artikel 30: Gewone en bijzondere algemene vergadering :

1. De **gewone algemene vergadering** van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen.

Deze vergadering zal worden gehouden op een dag vallend tussen of op de eerste maart en tussen of op de vijftiende maart van elk jaar.

2. Te allen tijde kan een **bijzondere algemene vergadering** worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die niet een wijziging van de statuten inhoudt, en een **buitengewone algemene vergadering** over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort wanneer zij een wijziging van de statuten betreft.

Artikel 31: Plaats van de vergadering :

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vereniging of in een andere plaats in de stad of de gemeente, aangeduid in de oproeping.

Artikel 32: Samenstelling van de algemene vergadering :

1. Iedere eigenaar van een privaatieve kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

2. In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, zoals bij splitsing in vruchtgebruik en blote eigendom, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, erfpacht of opstal, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht namens hen alleen zal uitoefenen.

Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de vergadering met betrekking tot de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 33: Bijeenroeping algemene vergaderingen:

1. De syndicus roept de algemene vergadering bijeen op de

daartoe vastgestelde dag(en) of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet genomen worden. De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de bouwheer of haar gemachtigde.

2. De syndicus dient een algemene vergadering te houden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Indien de algemene vergadering heeft besloten tot het inrichten van een raad van mede-eigendom, dan heeft ook dit orgaan van de vereniging van mede-eigenaars, in de uitzonderlijke omstandigheden het recht de algemene vergadering bijeen te roepen.

3. Behoudens in spoedeisende gevallen, geschiedt de oproeping telkens ten minste vijftien dagen en ten hoogste één maand voor de datum waarop de algemene vergadering dient gehouden te worden.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

4. De oproeping moet naast dag, uur en plaats van de vergadering, nauwkeurig de agenda bevatten, en in voorkomend geval, de voorstellen tot besluit, de vermelding van de verslagen, en de documenten die ter inzage zijn in de zetel van de vereniging.

5. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken voor de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

6. De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig meegedeeld aan elke persoon die het eigendom bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft. De syndicus herinnert hen eraan dat zij

schriftelijk vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten mogen formuleren, welke schriftelijke vragen de syndicus moeten bereiken uiterlijk drie werkdagen voor de algemene vergadering.

Deze vragen en opmerkingen worden aan de algemene vergadering ter informatie meegedeeld.

Artikel 34 : Bevoegdheid :

De **plenaire algemene vergadering** die alle mede-eigenaars van het ganse gebouw verenigt, is overeenkomstig de wet bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan al haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van al deze mede-eigenaars.

Voor de gemeenschappelijke delen die evenwel enkel dienstig zijn voor bepaalde mede-eigenaars, met name voor:

- 1) de gemeenschappelijke delen van de eigenaars van Blok A;
- 2) de gemeenschappelijke delen van de eigenaars van Blok B;
- 3) de gemeenschappelijke delen van de eigenaars van Blok C;
- 4) de gemeenschappelijke delen van de eigenaars van Blok D;
- 5) de gemeenschappelijke delen van de eigenaars van Blok E;
- 6) de gemeenschappelijke delen van de eigenaars van de autostaanplaatsen in het garagecomplex;

delegeert de plenaire algemene vergadering haar bevoegdheden aan **zes bijzondere algemene vergaderingen** waarin enkel de mede-eigenaars zetelen uit de betrokken entiteit.

Deze **bijzondere algemene vergaderingen** oefenen alle bevoegdheden uit die de wet en deze statuten dienaangaande aan een algemene vergadering verlenen, voor zover ze niet verder reiken dan de gemeenschappelijke delen die ze beheren.

Deze bijzondere algemene vergaderingen zijn dus niet bevoegd om de statuten te wijzigen, zelfs wanneer de gewijzigde bepalingen enkel het door deze vergadering beheerde deel betreft (verdeling van lasten bijvoorbeeld). Een beslissing daartoe door de bijzondere algemene vergadering genomen moet dus aan de plenaire algemene vergadering worden voorgelegd en door haar worden bekrachtigd; de eigenaars van kavels in andere delen van het gebouw die deze bekrachtiging zouden weigeren of verhinderen zal evenwel verweten worden dat ze onrechtmatig handelen, gelet op de volkomen afwezigheid van enig belang bij een dergelijke beslissing.

De bijzondere algemene vergaderingen zijn wel bevoegd om het reglement van orde aan te passen aan de specifieke noden van het deel van gebouw dat ze beheren, en om afwijkingen of toelatingen te verlenen zoals in dit reglement van orde

bepaald, eveneens beperkt tot wat het deel van het gebouw betreft.

Behoudens andersluidende vermelding in de statuten, gelden alle hierna opgenomen bepalingen die betrekking hebben op de algemene vergadering, op overeenkomstige wijze voor de plenaire en voor de bijzondere algemene vergaderingen van het gebouw.

Wanneer in de hierna volgende bepalingen dus sprake is van "algemene vergadering", dan geldt dit al naargelang het geval, ofwel voor de plenaire algemene vergaderingen ofwel voor de bijzondere algemene vergadering al naargelang van het deel van het gebouw waarvan sprake.

Met "gebouw" wordt dan aangeduid, al naargelang het geval, het ganse gebouw, of één van de delen, zoals hierboven vermeld.

Met de term "eigenaars" worden dienovereenkomstig en al naargelang het geval enkel deze eigenaars aangeduid die eigenaars zijn ofwel in het gebouw, ofwel in een deel van het gebouw, met andere woorden de eigenaars die gerechtigd zijn aan de desbetreffende algemene vergadering deel te nemen.

Deze regeling doet geen afbreuk, en de toepassing ervan kan niet leiden tot afbreuk aan de eigendomsrechten van de mede-eigenaars, noch aan de toekenning van aandelen in de gemeenschappelijke delen zoals ze in deze statuten zijn vermeld. Dergelijke beslissingen horen tot de uitsluitende bevoegdheid van de plenaire algemene vergadering. Evenzo voor beslissingen over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed, over de verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden, en voor alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

Evenmin doet deze regeling afbreuk aan de wettelijke regeling die enkel de vereniging van alle mede-eigenaars van het ganse gebouw rechtspersoonlijkheid verleent. Bijgevolg kan enkel namens de vereniging van alle mede-eigenaars in rechte worden opgetreden, en is enkel de syndicus daartoe bevoegd.

Artikel 35: Bureau van de vergadering :

1. De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om de voorzitter en twee bijzitters waarvan één secretaris en één stemopnemer, te benoemen.

De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau. Deze moeten lid zijn van de algemene vergadering.

2. De vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter.

De algemene vergadering wordt verzocht een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter te benoemen. Zij worden benoemd voor een termijn van drie jaar en zijn herverkiesbaar. De

voorzitter en plaatsvervangend voorzitter moeten een mede-eigenaar zijn. Een tewerkgestelde van de VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS of de syndicus kunnen nooit benoemd worden tot voorzitter of ondervoorzitter.

De plaatsvervangend voorzitter zal optreden indien de voorzitter gehinderd is of niet in de mogelijkheid is de vergadering voor te zitten.

3. Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van de voorzitter kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien na 2 stemronden niet tot een aanduiding kan worden overgegaan, wordt de plaatsvervangend voorzitter van rechtswege benoemd: de persoonlijk aanwezige eigenaar met het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen van het complex, na de voorzitter, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

4. De secretaris en stemopnemer worden benoemd voor een termijn van een jaar en zijn herkiesbaar.

5. Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van de secretaris en stemopnemer kan overgaan, worden deze door de voorzitter aangeduid.

Het ambt van secretaris zal bij voorkeur door de syndicus waargenomen worden.

5. De voorzitter en de twee bijzitters hebben tot opdracht de beheersrekeningen na te zien op zicht van de rechtvaardigende stukken en voor de vergadering verslag uit te brengen.

Artikel 36: Aanwezigheidsquorum van de algemene vergadering:

1. De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer bij het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en voor zover zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het eigendom bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie/vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

2. Indien geen van beide quorums werden bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom

waarvan ze houder zijn.

3. Ingeval de beslissing op de agenda unanimititeit van stemmen vereist om te worden aangenomen, moet de algemene vergadering echter voltallig zijn om deze beslissing te kunnen nemen, zoals hierna vermeld.

Artikel 37: Vereiste meerderheden :

1. De beraadslagingen geschieden met een volstreekte meerderheid van stemmen, behalve wanneer een grotere meerderheid of zelfs eenparigheid van stemmen vereist wordt door de wettelijke bepalingen.

2. Wanneer eenparigheid vereist wordt, dan wordt hiermede bedoeld niet alleen de instemming van alle leden die tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn op de vergadering, maar van alle mede-eigenaars. Bijgevolg kan in dat geval enkel een beslissing worden genomen indien alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Wanneer in de gevallen hiervoor vermeld, gewone meerderheid of gekwalificeerde meerderheid is vereist, wordt deze meerderheid berekend op het totaal aantal stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid, worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

3. De algemene vergadering beslist **bij meerderheid van drie/vierden** van alle aanwezige of vertegenwoordigde de stemmen over :

a) iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik, of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft.

b) alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen.

c) de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op het beheer.

d) de gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen van het reservekapitaal.

e) de opmaak van of de wijziging van een reglement van inwendige orde.

f) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8§4,4° vermelde daden (bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer).

g) Mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

4. De algemene vergadering beslist **bij meerderheid van vier/vijfden** van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen over:

a) iedere andere wijziging van de statuten, die niet slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.

b) de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan, waaronder ook begrepen het uitbreiden of beperken van een uitsluitend genot en gebruik;

c) heropbouw van het onroerend goed of herstelling van het beschadigd gedeelte ingeval van gedeeltelijke vernietiging.

d) iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

e) alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen.

5. De algemene vergadering beslist **met eenparigheid van stemmen** van alle mede-eigenaars over:

a) elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom. Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist

b) over de volledige heropbouw van het onroerend goed.

c) over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 38: Stemrecht op de algemene vergadering :

1. Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen.

2. Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus of tewerkgestelden of lasthebbers van de vereniging van mede-eigenaars. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

3. Indien een mede-eigenaar zich op de algemene vergadering wil laten bijstaan door een raadsman, zal dit enkel toegelaten zijn mits hij de syndicus, ten laatste daags voor de algemene vergadering, van zijn beroep op bijstand op de hoogte brengt.

4. De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar worden aangesteld. Hij geeft wel het recht, wanneer hij

mede-eigenaar is, om in deze hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering. Hij kan evenwel niet mee beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

5. Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of te werk wordt gesteld, kan noch persoonlijk noch bij volmacht aan de beraadslaging en aan de stemming deelnemen over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

6. Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

In voorkomend geval zal, bij gelijkheid aan stemmen, het derde bindend advies worden gevraagd van een raadsman, aan te duiden in gemeen overleg.

7. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavels is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslaging deel te nemen, geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn.

Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber, wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijke de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 39: Agenda :

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd in een vergadering waarin alle leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen wordt besloten.

Artikel 40: Aanwezigheidslijst :

Er wordt een aanwezigheidslijst van de algemene vergadering opgesteld. Deze aanwezigheidslijst wordt bij aanvang van de vergadering door de mede-eigenaars of hun lasthebbers ondertekend. Op deze lijst wordt tevens vermeld met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 41: Verdaging van de vergadering :

De voorzitter heeft het recht elke gewone en bijzondere vergadering één enkele maal drie weken te verdagen, tenzij

de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meer leden die meer dan één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Zulk een verdaging doet alle genomen besluiten vervallen.

Artikel 42: Notulen van de algemene vergadering:

1. De syndicus notuleert de besluiten van de algemene vergadering, met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

De notulen worden op het einde van de vergadering en na lezing ondertekend door de voorzitter, de secretaris en de op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen genomen door de algemene vergadering op in het register bedoeld in artikel 577-10§3.

2. De syndicus deelt binnen de dertig dagen na afsluiting van de vergadering de beslissingen mee aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet en andere syndici.

Het register van de notulen wordt bewaard op de zetel van de vereniging en kan door elke belanghebbende, zonder kosten worden geraadpleegd.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus hiervan schriftelijk op de hoogte.

3. De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve kavel in het eigendom, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het eigendom. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

4. Beslissingen die voor de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent. Hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

5. Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de

algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpeijk.

De bewoner of koper wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij een ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing getroffen werd.

6. De syndicus dient iedere belanghebbende toe te laten om na afspraak en maximaal één maal per maand:

- kosteloos het register der notulen en het reglement van inwendige orde te raadplegen,
- op eigen kosten, doch in aanwezigheid van de syndicus en op een door de syndicus aangewezen plaats, van de gewenste passages kopie te maken.

7. De syndicus dient aan iedere belanghebbende die daarom schriftelijk verzoekt, een door hem ondertekend en gewaarmerkt uittreksel te bezorgen uit het register der notulen en het reglement van inwendige orde, tegen een door de Algemene Vergadering vast te stellen vergoeding.

Afdeling 5 : De syndicus :

Artikel 43: Algemene opdracht :

Het dagelijks beheer van het eigendom en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

Artikel 44: Benoeming :

1. De **eerste syndicus**, zijnde de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "I²p" met maatschappelijke zetel te Wilrijk, Prins Boudewijnlaan 112-114 (eerstdaags zal de verhuizing van de maatschappelijke zetel naar 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 62 bekendgemaakt worden), is aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering.

Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

2. De volgende syndici worden benoemd door de algemene vergadering bij volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, of bij ontstentenis daarvan, op verzoek van een mede-eigenaar, aangesteld bij beslissing van de rechter.

3. Het mandaat van de syndicus kan in geen geval drie jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd.

Hij is herbenoembaar.

Zijn mandaat neemt van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.

4. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

5. Indien een rechtspersoon wordt benoemd tot syndicus, zal deze onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders, leden van de directieraad of werknemers een vaste

vertegenwoordiger benoemen, die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden, en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van zijn opdracht.

6. De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst. Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de Voorzitter en de syndicus en dient bewaard te worden op de zetel van de vereniging.

Artikel 45: Bekendmaking :

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het eigendom waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma alsmede haar maatschappelijke zetel en het ondernemingsnummer indien de onderneming is ingeschreven in de kruispuntbank der ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het ieder belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd met de duur van zijn mandaat en met zijn bevoegdheden.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Artikel 46: Bevoegdheden van de syndicus :

De syndicus heeft tot opdracht :

1. De algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen en de gevraagde punten te plaatsen op de agenda van de algemene vergadering, rekeninghoudend met de datum waarop de syndicus het verzoek heeft ontvangen.

2. De aanwezigheidslijst van de algemene vergadering op te maken en de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register en dit te bewaren op de zetel van de vereniging, de vereiste kennisgevingen dienaangaande te verrichten, raadplegingen toestaan en uittreksels dienaangaande;

3. De beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren en te laten uitvoeren.
4. De beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten.
5. Alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen. (Hij zorgt voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen en laat alle dringende werken en herstellingen uitvoeren.).
6. Te waken over de rust en de orde in het eigendom, en de statuten, het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering te laten naleven.
7. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren. De syndicus voert daartoe een boekhouding die het mogelijk maakt de inkomsten en uitgaven van de Vereniging van Mede-eigenaars vast te stellen en balansen op te maken, die het mogelijk maken aan iedere mede-eigenaar een persoonlijke afrekening te bezorgen en jaarlijks een balans voor te leggen ter goedkeuring aan de algemene vergadering. Hij bewaart hiervoor alle bewijskrachtige stukken. Voor zover als mogelijk dient dit vermogen geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal. Al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging worden geplaatst. Onder de vereiste omstandigheden plaatst hij zijn handtekening voor de vrijgave van het werkkapitaal of reservekapitaal. Hij verdeelt het bedrag van de uitgaven tussen de mede-eigenaars en verzoekt hen de nodige provisies en voorschotten te storten.
8. De periodieke afrekening aan elke mede-eigenaar voor te leggen.
9. De vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.
10. Contracten af te sluiten namens de vereniging van mede-eigenaars, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel.
11. Aan de notaris, binnen de door de wet opgelegde termijn, na zijn verzoek, de informatie meedelen zoals opgelegd in artikel 577-11§1 en §2 Burgerlijk Wetboek.
12. Aan elke persoon die het eigendom bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mee te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot

de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden meegedeeld; dit door aanplakking op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het complex.

13. De syndicus het reglement van inwendige orde na opstelling ervan neer op de zetel van de vereniging. Hij werkt zonder verwijl het reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. De Syndicus heeft de taak te bewaren op de zetel van de vereniging, de vereiste kennisgevingen dienaangaande te verrichten, raadplegingen toestaan en uittreksels dienaangaande;

14. De syndicus geeft bij aangetekende brief kennis van het bestaan van het reglement van orde en van het register met de besluiten van de algemene vergadering aan ieder houder van een zakelijk of persoonlijk recht en aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zo de verlener van dit recht dit niet heeft gedaan bij het verlenen van dat recht. Hij doet dit eveneens nadat dit recht werd verleend, bij elke wijziging van het reglement en bij elk nieuw besluit van de algemene vergadering. (Die laatste kennisgeving zal hij eveneens doen aan diegenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben maar die niet aanwezig of vertegenwoordigd waren).

15. De syndicus licht de andere mede-eigenaars onverwijld in, nadat hij van een mede-eigenaar heeft vernomen, dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn kavel.

16. De vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen.

17. Personeel aan te werven en contracten af te sluiten namens de vereniging der mede-eigenaars, volgens de onder-richtingen hem door de algemene vergadering gegeven, zo onder meer het afsluiten van verzekeringscontracten zoals bepaald in onderhavig reglement van mede-eigendom, contracten met betrekking tot de levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de gemeenschappelijke toestellen of installaties.

18. Hij onderzoekt de eventuele betwistingen omtrent de gemeenschappelijke delen, en brengt daarover verslag uit op de algemene vergadering die uiteindelijk beslist.

19. De vergoedingen die krachtens de blokpolicen worden uitgekeerd, te ontvangen en op rekening van de vereniging van mede-eigenaars te plaatsen, in afwachting van bestemmingsaanwijzing door de Algemene Vergadering.

20. de syndicus staat in voor de bewaring van het deel van het Post Interventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen van het complex. Dit op de zetel van de vereniging, waar dit vrij zal kunnen geraadpleegd worden door de mede-eigenaars en diegenen door hen aangesteld tot het uitvoeren van de werken.

20. het verlenen van alle medewerking aan de Raad van mede-

eigendom en/of de commissaris ingericht en benoemd door de Algemene Vergadering met het oog op bijstand en toezicht op zijn beheer.

21. Ten behoeve van de in artikel 577-7§1,1°,d), de bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van en vooraf opgemaakt bestek.

22. Aan de algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen.

23. Aan de algemene vergadering vooraf om toestemming verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad, idem voor de overeenkomsten tussen de VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld. Indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek gemachtigd te zijn bij beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS aangaan met een onderneming die direct of indirect aandeel bezit in zijn kapitaal.

23. De lijst van de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris die hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referentie van de kavels van de andere mede-eigenaars bezorgen.

24. Binnen een termijn van dertig dagen na beëindiging van zijn mandaat, dient de syndicus het volledige dossier van het beheer van het complex aan zijn opvolger, of bij diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen. Dit met inbegrip van de boekhouding en activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

25. In het algemeen het uitvoeren van het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars en alle opdrachten uit te voeren die hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering worden toevertrouwd.

Artikel 47: Bevoegdheid: algemeen :

Aan de syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend, nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals beschreven in vorig artikel.

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht, verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars, en handelt in naam van de vereniging van de mede-eigenaars.

Artikel 48: Aansprakelijkheid :

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

De syndicus dient een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren. Indien de syndicus zijn mandaat kosteloos uitvoert, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars.

Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

Wanneer de algemene vergadering een niet mede-eigenaar benoemt tot syndicus - aldus een professionele syndicus - dient deze zich te houden aan:

- De bepalingen van de Wet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitvoering van de dienstverlenende intellectuele beroepen,
- Het KB van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel van en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar,
- Het KB van 26 september 2006 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het beroepsinstituut van vastgoedmakelaars,
- De reglementen en richtlijnen uitgevaardigd door het beroepsinstituut van vastgoedmakelaars.

Artikel 49: Vergoeding :

De vergoeding van de syndicus wordt door de algemene vergadering der mede-eigenaars vastgesteld voor de duur van zijn mandaat.

Indien de syndicus een professionele syndicus is, wordt hij vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

De telefoon-, papier- en verzendingskosten mogen eveneens door de syndicus in rekening worden gebracht.

Deze vergoeding en kosten zijn ten laste van de vereniging.

De bouwheer en grondeigenaar, eigenaar van de kavels welke nog niet verkocht zijn, dienen niet bij te dragen in deze vergoeding en kosten voor deze onverkochte kavels.

Artikel 50: Persoonlijk - tegenstrijdig belang :

Wanneer een syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of

zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vereniging, is hij verplicht de raad van mede-eigendom indien deze werd opgericht en zo niet, de voorzitter van de vereniging daarvan op de hoogte te brengen.

Hij mag de verrichtingen stellen, maar zal dan verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.

Het betrokken contract of overeenkomst zal bij belangenvermenging door de voorzitter van de algemene vergadering ondertekend worden en niet door de syndicus.

Artikel 51: ontslag - einde mandaat:

1. De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

2. Indien de algemene vergadering voor de periode na het verstrijken van de termijn of bij ontslag, geen nieuwe syndicus heeft benoemd, wordt een nieuwe syndicus benoemd bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar.

Bij verhindering of in gebreke blijven van een syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van ieder mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

Afdeling 6 De raad van mede-eigendom :

Artikel 52: Bevoegdheden :

De algemene vergadering dient naast de syndicus, een raad van mede-eigendom in te richten, die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

De raad van mede-eigendom kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemeen vergadering toegekende bevoegdheden.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verlag over de uitoefening van zijn taak.

De algemene vergadering benoemt de leden van deze raad van mede-eigendom met volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Enkele de mede-eigenaars van deze residentie, doch niet de syndicus ervan, kunnen deel uitmaken van deze raad van mede-eigendom.

De bevoegdheden en de werkwijze van deze raad van mede-eigendom worden door de algemene vergadering bepaald.

Indien een dergelijke raad van mede-eigendom wordt ingericht, is de syndicus gehouden zich aan zijn richtlijnen te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij deze statuten verleende bevoegdheden.

Deze raad van mede-eigendom roept de algemene vergadering bijeen, ingeval van overlijden, afwezigheid, ontslag of tekortkomingen van de syndicus.

De raadsleden zullen niet aansprakelijke gesteld kunnen worden voor hun taken van bijstand en toezicht, tenzij in geval van zware fout, bedrog of overschrijding van bevoegdheid.

Afdeling 7 Commissaris van de rekeningen :

Artikel 53: Benoeming - bevoegdheden - mandaat :

1. De algemene vergadering dient een commissaris van de rekeningen te benoemen. De commissaris kan al dan niet een mede-eigenaar zijn en wordt benoemd voor een periode van maximum drie jaar.

2. De taak van de commissaris bestaat erin de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer.

De commissaris wordt benoemd door de algemene vergadering met volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

3. Er zal slechts één commissaris benoemd worden. Indien een rechtspersoon wordt benoemd tot commissaris, zal deze onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders, leden van de directieraad of werknemers een vaste vertegenwoordiger benoemen, die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden, en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van zijn opdracht.

4. Het mandaat van de commissaris zal slechts vroegtijdig beëindigd kunnen worden om ernstige wettige redenen, de commissaris zelf zal ten allen tijde ontslag mogen nemen omwille van gewichtige redenen die hij te kennen geeft aan de algemene vergadering.

5. Het mandaat zal worden uitgevoerd mits een vaste bezoldiging vastgesteld bij de aanvang van het mandaat.

6. De commissaris zal aansprakelijk gesteld kunnen worden indien de Vereniging van Mede-eigenaars schade ondervindt door fouten die hij heeft gemaakt in zijn opdracht.

7. De benoemde commissaris mag zich in zijn opdracht niet laten vertegenwoordigen.

8. De commissaris mag:

- ten allen tijde inzage nemen van alle documenten en geschriften van de Vereniging van mede-eigenaars,
- van de syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die hij nuttig acht,
- van de syndicus vorderen dat deze zich bij derden schriftelijk bewijs verschaft van de schulden of de tegoeden van de vereniging van mede-eigenaars.
- de algemene vergadering bijeenroepen ingeval van tekortkomingen van de syndicus.

9. De commissaris:

- mag elke Algemene vergadering bijwonen en hierop het woord nemen,
- zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag overmaken, en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene vergadering, die hem al dan niet kwijting zal verlenen met volstrekke meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Artikel 54: boekjaar :

Het boekjaar van de vennootschap gaat in op één januari en eindigt op eenendertig december van ieder jaar.

Het eerste boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars loopt vanaf het moment waarop de vereniging rechtspersoonlijkheid verwerft tot 31 december 2011.

HOOFDSTUK 3. REGLEMENT VAN ORDE :

Artikel 1: Vaststelling reglement van orde :

De statuten van het eigendom kunnen worden aangevuld met een reglement van orde, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen. Bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

De bouwheer kan een dergelijk reglement van orde opstellen. De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen, daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke delen van het eigendom.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Artikel 2: Kennisgeving en tegenwerpelijheid :

Indien een reglement van orde wordt opgesteld wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de bouwheer, of na goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op

initiatief van de bouwheer respectievelijk syndicus.
De syndicus werkt zonder verwijl het huishoudelijk reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.
Het reglement van orde is op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpeijk aan hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpeijk zijn.

IX. SLOTBEPALINGEN

IDENTITEITSCONTROLE

De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de aanwezige natuurlijke personen hem werd aangetoond aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen en waarmerkt deze van de partijen aan de hand van de door de hypotheekwet vereiste stukken.

Al de partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van al de rechtshandelingen in deze akte en niet het voorwerp te zijn van een maatregel die een onbekwaamheid daartoe tot gevolg kan hebben, zoals faillissement, aanstelling voorlopig bewindvoerder, collectieve schuldenregeling, enzovoort.

RECHTSMACHT, WOONSTKEUZE EN BURGERLIJKE STAND

Enkel het vredegerecht van de ligging van het gebouw zal bevoegd zijn voor alle geschillen in verband met de beschikkingen die voorafgaan.

Voor de uitvoering van alle bedingen van onderhavige akte en aangehechte bijlagen kiest de comparant woonst in hun voormelde zetel of woonplaats

De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de aanwezige natuurlijke personen hem werd aangetoond aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen en waarmerkt deze van de partijen aan de hand van de door de hypotheekwet vereiste stukken.

Al de partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van al de rechtshandelingen in deze akte en niet het voorwerp te zijn van een maatregel die een onbekwaamheid daartoe tot gevolg kan hebben, zoals faillissement, aanstelling voorlopig bewindvoerder, collectieve schuldenregeling, enzovoort.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige inschrijving van ambtswege te nemen tijdens de overschrijving dezer.

Recht op geschriften.

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

ORGANIEKE WET NOTARIAAT

A. De comparanten erkennen dat de instrumenterende notaris elke partij naar behoren heeft ingelicht over de rechten,

verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij in onderhavige akte betrokken zijn en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

B. De comparanten erkennen dat de notaris hen meegedeeld heeft dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of om zich te laten bijstaan door een raadsman, en desgevallend hun aandacht gevestigd heeft op de tegenstrijdige en onevenwichtige bedingen die hij zou vastgesteld hebben.

C. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen van artikel 12, eerste en tweede alinea van de Organieke wet notariaat, evenals de eventuele wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van de akte.

D. De gehele akte werd door de instrumenterende notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

X. INHOUDSTAFEL

I. ONROEREND GOED

II. DERTIGJARIG BEWIJS VAN EIGENDOM

III. BODEMDECREET

IV. RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

V. ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Bestemming van de huisvader

2. Vroegere akten

3. Nieuw te vestigen erfdienstbaarheden

a. doorgang achterliggend terrein

b. doorgang - midden - achterliggend terrein

c. tellerlokalen

VI. VESTIGEN VAN RECHT VAN OPSTAL

VII. VOORBEHOUDEN EN VOLMACHTEN

1. Voorbehoud scheidingsmuur

2. Volmacht tot het vestigen van een opstalrecht

3. Volmacht verkoopakten

VIII. STATUTEN

1. ALGEMEEN

2. AANGEHECHTE DOCUMENTEN

HOOFDSTUK I - BASISAKTE

Afdeling 1. Beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten

Artikel 1: Aanduiding van het eigendom

Artikel 2: Beschrijving van de privatieve kavels met de eraan verbonden aandelen in de gemeenschappelijke delen

Artikel 3: Onderdelen van privatieve kavels.

Afdeling 2.- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 4: Omschrijving begrip aandelen.

Artikel 5: Beschrijving van de gemene delen.

Artikel 6: Delen van het gebouw die dienstig zijn voor een gedeelte van de mede-eigenaars.

Afdeling 3. - Algemene bepalingen

Artikel 7: Tegenstelbaarheid van de statuten

Artikel 8: Brandvoorzorgsmaatregelen

Artikel 9: Algemene Opmerking

HOOFDSTUK 2 - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Afdeling 1: Rechtspersoonlijkheid

Artikel 1: Rechtsvorderingen - openbaarheid - tegenstelbaarheid - overdracht

1. Verkrijging rechtspersoonlijkheid

2. Rechtsvorderingen

Artikel 2: Ontbinding en vereffening

Afdeling 2: Rechten en plichten van de mede-eigenaars

A. Rechten en plichten met betrekking tot de privatieve delen

Artikel 3: Beginsel

Artikel 4: Bestemming der kavels

Artikel 5: Bewoning - terminologie.

Artikel 6: Verhuring.

Artikel 7: Toezicht.

Artikel 8: Uitzicht van privatieve kavels

Artikel 9: Werken en wijzigingen aan privatieve kavels

Artikel 10: Splitsing en samenvoeging van kavels

Artikel 11: Aansprakelijkheid

B. Rechten en plichten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen

Artikel 12: Principe

Artikel 13: Toepassing

Artikel 14: Antennes, ontvangers en dergelijke

Artikel 15: Veranderingswerken

Artikel 15bis: Nutsvoorzieningen.

Artikel 16: Herstellingswerken

Artikel 17: Onderhouds- en reinigingswerken

Artikel 18: Initiatiefrecht van de mede-eigenaars

Artikel 19: Schade veroorzaakt door de mede-eigenaars

Afdeling 3: Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten

Artikel 20: Opsomming der lasten

Artikel 21: Werk- en reservekapitaal

Artikel 22: Verdeling van de lasten

Artikel 23: Bijdrage in deze lasten

Artikel 24: Onverdeeldheid - Vruchtgebruik

Artikel 25: Overdracht van een kavel.

Artikel 26: Ontvangsten

Artikel 27: Verzekeringopolissen

1. Brandverzekering

2. Aansprakelijkheidsverzekering

3. Het sluiten van de polissen en de betaling van de premies

Artikel 28: Bestemming van de verzekeringsvergoedingen

Afdeling 4: De Algemene Vergadering

Artikel 29: Begrip

Artikel 30: Gewone en bijzondere algemene vergadering

Artikel 31: Plaats van de vergadering

Artikel 32: Samenstelling van de algemene vergadering

Artikel 33: Bijeenroeping algemene vergaderingen

Artikel 34: Bevoegdheid

Artikel 35: Bureau van de vergadering

Artikel 36: Aanwezigheidsquorum van de algemene vergadering

Artikel 37: Vereiste meerderheden

Artikel 38: Stemrecht op de algemene vergadering

Artikel 39: Agenda

Artikel 40: Aanwezigheidslijst

Artikel 41: Verdaging van de vergadering

Artikel 42: Notulen van de algemene vergadering

Afdeling 5: De syndicus :

Artikel 43: Algemene opdracht

Artikel 44: Benoeming

Artikel 45: Bekendmaking

Artikel 46: Bevoegdheden van de syndicus

Artikel 47: Bevoegdheid: algemeen

Artikel 48: Aansprakelijkheid

Artikel 49: Vergoeding

Artikel 50: Persoonlijk - tegenstrijdig belang

Artikel 51: Ontslag - einde mandaat

Afdeling 6: De raad van mede-eigendom

Artikel 52: Bevoegdheden

Afdeling 7: Commissaris van de rekeningen

Artikel 53: Benoeming - bevoegdheden - mandaat

Artikel 54: boekjaar

HOOFDSTUK 3. REGLEMENT VAN ORDE :

Artikel 1: Vaststelling reglement van orde

Artikel 2: Kennisgeving en tegenwerpelijheid

IX. SLOTBEPALINGEN

IDENTITEITSCONTROLE

RECHTSMACHT, WOONSTKEUZE EN BURGERLIJKE STAND

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

Recht op geschriften.

ORGANIEKE WET NOTARIAAT

X. INHOUDSTAFEL

WAARVAN AKTE

Verleden te Antwerpen, datum als voormeld.

Na gedeeltelijke voorlezing als voormeld en na toelichting van de akte met inbegrip van alle bijlagen, tekent de comparant, samen met mij, notaris, deze akte samen met alle bijlagen.

(Volgen de handtekeningen) Geregistreerd drieëndertig bladen, geen renvoeien, te Antwerpen, Registratie 11, op 01 maart 2011, boek 269, blad 63, vak 01. Ontvangen: 25,00 EUR. De eerstaanwezend inspecteur (get) Van Genegen Marijke.