

STATUTEN gebouwencomplex 'Hof ter Beka'

2040475

't Landgoed Projectontwikkeling

22 september 2004

rep.n° 19.875

Het jaar tweeduizend en vier.

Op tweeëntwintig september.

Voor mij, **Dick Van Laere**, geassocieerd notaris van de associatie "VAN DER AA & VAN LAERE" te Antwerpen.

IS GEKOMEN:

De naamloze vennootschap "'t LANDGOED PROJECTONTWIKKELING'", met maatschappelijke zetel te 2550 Kontich, Kleine Meylstraat 28, RPR en BTW-nummer 464.087.590.

De vennootschap werd opgericht bij akte verleden voor notaris Marcel Wellens te Mortsel op drie september negentienhonderd achtennegentig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 980919-213, en waarvan de statuten gewijzigd werden bij akte verleden voor zelfde notaris Wellens te Mortsel op tweeëntwintig december negentienhonderd negenennegentig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 20000111-496.

De vennootschap wordt hier vertegenwoordigd door de heer VAN HOOFF Miguel Maria Joseph Jules, IK 016 0054867 17, wonende te 2550 Kontich, Kleine Meylstraat 28, handelend in zijn hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder, hiertoe aangesteld door de raad van bestuur in vergadering gehouden op tweeëntwintig maart tweeduizend en vier, neergelegd ter publicatie in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

Hierna als 'comparant' of als 'bouwheer' aangeduid.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Comparante verklaart ons eigenaar te zijn van het hierna beschreven onroerend goed:

STAD ANTWERPEN (36^{de} afdeling) – district HOBOKEN (1^{ste} afdeling)

Een perceel grond met af te breken constructies, gelegen aan de **Sint-Bernardsesteenweg en de Hollebeekstraat**, volgens titel en thans ten kadaster bekend onder wijk B nummers 185/A/5, 187/T/3, 187/Y/3, 187/X/2 en 187/W/2, met een oppervlakte van respectievelijk honderd negentwintig vierkante meter (129m²), tienduizend achthonderd vijfenzeftig vierkante meter (10.865m²), honderd negentig vierkante meter (190m²), honderd vijftig vierkante meter (150m²) en honderd vijftig vierkante meter (150m²), ofwel in totaal elfduizend vierhonderd vierentachtig vierkante meter (11.484m²).

Zoals dit perceel aangeduid staat op het grondplan hierna verder beschreven en als bijlage A aan deze akte gehecht.

Eigendomsaanhaling

Voormeld eigendom hoort de comparante toe om het te hebben aangekocht van de vennootschap naar Lichtensteins recht "C.I.I. FINANCIAL CORPORATION", met zetel te Lichtenstein, ingevolge akte verleden voor notaris Floris Hendrickx, met tussenkomst van notaris Marc Demaeght, te Laakdal-Veerle op veertien september tweeduizend en vier, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor van Antwerpen onder nummer 59-7-21/09/2004-15.152.



Antwerpen onder nummer 59-7-21/09/2004-15.152.

De vermelde vennootschap 'C.I.I. Financial Corporation' was er eigenaar van als volgt:

- de kadastrale percelen **187/Y/3 en 187/T/3**, voorheen gekend als kantoorgebouw en magazijn te Antwerpen-Hoboken, Sint-Bernardsesteenweg 543-545, om deze te hebben aangekocht van de samenwerkende vennootschap 'SOCIÉTÉ GÉNÉRALE COOPÉRATIVE – ALGEMENE COÖPERATIEVE VENNOOTSCHAP', in het kort 'S.G.C.-A.C.V.' of 'COOP-BELGIE-BELGIQUE', te Brussel, ingevolge akte verleden voor notaris Edouard Noteris te Ukkel, met tussenkomst van notaris André Robeyns te Antwerpen op veertien maart negentienhonderd achtentachtig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor van Antwerpen op negenentwintig maart daarna, boek 9348 nummer 21.

- de kadastrale percelen **187/W/2 en 187/X/2**, voorheen gekend als percelen bouwland gelegen aan de Hollebeekstraat, om deze te hebben aangekocht van de samenwerkende vennootschap 'SOCIÉTÉ GÉNÉRALE COOPÉRATIVE – ALGEMENE COÖPERATIEVE VENNOOTSCHAP', in het kort 'S.G.C.-A.C.V.' of 'COOP-BELGIE-BELGIQUE', te Brussel, ingevolge akte verleden voor notaris Marc Demaeght, te Laakdal-Veerle, met tussenkomst van notaris Ines van Opstal te Antwerpen-Hoboken, op zestien oktober tweeduizend, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor van Antwerpen op acht november daarna, boek 3833 nummer 13.

Oorspronkelijk hoorde vermelde percelen 187/Y/3, 187/T/3, 187/W/2 en 187/X/2 toe aan de coöperatieve vennootschap 'KOÖPERATIEF VERBOND VOOR ANTWERPEN, TURNHOUT EN HET WAASLAND' te Antwerpen-Hoboken, sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

De vermelde samenwerkende vennootschap 'Société Générale Coopérative – Algemene Coöperatieve Vennootschap' werd eigenares van vermeld perceel om het bij wijze van opslorping door fusie met vermelde coöperatieve vennootschap 'Koöperatief Verbond Voor Antwerpen, Turnhout En Het Waasland' te hebben verkregen, ingevolge akte verleden voor notaris Adriaan van Opstal te Antwerpen-Hoboken op vijftien januari negentienhonderd tweeëntachtig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor van Antwerpen op tweeëntwintig februari daarna, boek 7892 nummer 22, gevolgd door een verbeterende akte verleden voor zelfde notaris van Opstal van drieëntwintig januari negentienhonderd vijfentachtig, overgeschreven op zelfde hypotheekkantoor op vijf februari daarna, boek 8526 nummer 7.

- het kadastraal perceel **185/A/5**, voorheen gekend als huis te Hoboken, Sint-Bernardsesteenweg 539, om dit te hebben aangekocht van de heer TORFS Emiel Jozef, en zijn echtgenote, mevrouw KETELSLEGERS Paula Francisca Justina Maria, samen te Antwerpen, ingevolge akte verleden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen, met tussenkomst van notaris Frans Mortelmans te Antwerpen op negen september negentienhonderd tweeënnegentig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor van Antwerpen op drieëntwintig september daarna, boek 818 nummer 10.

Oorspronkelijk hoorde vermeld perceel toe aan de heer COLMAN René Martinus, en zijn echtgenote, mevrouw BOGAERT Lisette Elisabeth, te Antwerpen-Deurne, sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

Ingevolge openbare verkoop, gehouden op verzoek van de voornoemde

echtgenoten Colman-Bogaert, waarvan verslagschrift van definitieve toewijzing opgemaakt door notaris Jacques Troquet te Antwerpen-Deurne op éénentwintig juni negentienhonderd drieëntachtig, overgeschreven op het derde hypotheek-kantoor van Antwerpen op achttien augustus daarna, boek 8196 nummer 14, werd gemeld perceel aangekocht door de voornoemde echtgenoten Torfs-Ketelslegers.

STEDENBOUW, BODEMSANERINGSDECREET EN BOSBECREET

Stedenbouw

1. In een schrijven ontvangen van de stad Antwerpen, technische dienst, werden volgende nuttige inlichtingen verstrekt:

- dat vermeld onroerend goed gelegen is in het gewestplan Antwerpen de dato drie oktober negentienhonderd negenenzeventig, met als bestemming woongebied.
- dat het oorspronkelijke gewestplan op zeven juli tweeduizend en twee gewijzigd werd;
- dat vermeld onroerend goed begrepen is in volgende bouwverordeningen : Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer de dato negenentwintig april negentienhonderd zevenennegentig; Algemene bouwverordening inzake hemelwaterputten de dato negenentwintig juni negentienhonderd negenennegentig; Gemeentelijke bouw- en woningverordening de dato zesentwintig maart negentienhonderd zesentachtig;
- dat de stad nog niet schikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.
- dat vermeld onroerend goed is opgenomen op de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten.

Inzake het perceel 187/T/3, werden volgende nuttige inlichtingen verstrekt:

Voor het goed werden volgende stedenbouwkundige vergunningen uitgereikt:

- Vergunning de dato dertig april tweeduizend en vier met referentie 'HO/2004/B/0017', voor het oprichten van een hoogspanningspost.
- Vergunning de dato zevenentwintig augustus tweeduizend en vier met als referentie 'HO/2003/B/0160' voor het bouwen van appartementen met ondergrondse garages.

2. Artikel 99 Decreet Organisatie Ruimtelijke Ordening luidt als volgt:

"§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit;

2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van dertien juni negentienhonderdnegentig van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, §1 en §2 van dat decreet;

3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van dertien juni negentienhonderdnegentig;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

20 sep. 2000 15:55 Notariële kantoor van Lam
5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:
a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;

d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;

6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

7° in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eensgezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. [Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:

1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.]

Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van drie maart negentienhonderddrieënnegentig houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

28. Sep. 2000 15:55 Notariatskantoor Dierck van Laere
§2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van §1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in §1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van §2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren."

Bodemsaneringsdecreet

1. De comparant verklaart dat er op voormelde percelen **185/A/5, 187/Y/3, 187/W/2 en 187/X/2** bij haar weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3 §1 van het bodemsaneringsdecreet.

De comparant verklaart met betrekking tot deze kadastrale percelen geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan veroorzaken aan de kopers 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 inhoud van de voor de vier verschillende kadastrale percelen door OVAM op vijftien september tweeduizend en vier afgeleverde bodemattesten luidt:

"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij OVAM.

Opmerking: Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3,1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf één oktober negentienhonderd zesennegentig slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht."

Voor zover voorgaande verklaring door de comparant te goeder trouw werd afgelegd, nemen de toekomstige kopers de risico's voor eventuele bodemverontreiniging alsook zowel de schade als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaren zij dat de comparanten ervoor tot geen vrijwaring zullen gehouden zijn.

2. Inzake hogergenoemd kadaster perceel **187/T/3**, verklaart de comparant dat er een inrichting gevestigd is of was, of een activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3 §1 van het bodemsaneringsdecreet.

De inhoud van het voor dit perceel door OVAM op zestien september tweeduizend en vier afgeleverde bodemattest luidt:

"Samenvatting van de ernst van de bodemverontreiniging.

Dit kadastraal perceel is opgenomen in het **register van verontreinigde gronden**. De beoordeling van de ernst van de verontreiniging is gebaseerd op het oriënterend bodemonderzoek 'Oriënterend bodemonderzoek Voormalige industriële bakkerij, Sint-Bernardsesteenweg 545 te Hoboken (P030154.010) + aanvullend rapport dd. 09.02.2004', uitgevoerd door Amberco bvba, op 16.07.2003, waarin dit kadastraal perceel was opgenomen.

Hieruit blijkt dat er concentraties worden vastgesteld waarbij de kwaliteit van de

bodem rechtstreeks of onrechtstreeks nadelig wordt beïnvloed of kan beïnvloed worden. Gelet op de kenmerken van de bodem en de functies die deze vervult zoals weergegeven in het voormelde rapport, is er geen sprake van ernstige aanwijzingen dat de historische bodemverontreiniging een ernstige bedreiging vormt.

Op basis hiervan dient conform het bodemsaneringsdecreet niet tot bodemsanering te worden overgegaan."

Ondergetekende notaris minuuthouder verklaart dat de bepalingen van artikelen 37 en volgende van het bodemsaneringsdecreet zijn toegepast.

Uit een schrijven van de milieudienst van de Stad Antwerpen de dato drieëntwintig en negenentwintig augustus tweeduizend en vier blijkt dat voor dit eigendom geen vergunning werd afgeleverd voor VLAREBO-activiteiten.

Bosdecreet

De afdeling Bos & Groen te Antwerpen verzocht ondergetekende notaris bij brief van twintig september tweeduizend en vier volgende tekst in de akte op te nemen ten titel van informatie:

"Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijk definitie van het bos (Bosdecreet artikel 3).

Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.
- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf ha, en voor alle bossen gelegen in het Vlaams Ecologisch Netwerk, zodra dit laatste wettelijk van kracht zal zijn.
- Met het oog op de gehele op gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning voorafgaand advies van het bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (artikel 90 bis Bosdecreet, Bels. VI. Reg. van 16 februari 2001). Hier van kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.
- De verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd beheerplan."

Uit een informatieve opzoeking bij de Vlaamse Landmaatschappij blijkt dat het vermeld goed zich niet bevindt in een gebied waar het bosdecreet van toepassing zou kunnen zijn.

ERFDIENSTBAARHEDEN

De comparant merkt op dat er in de voormelde akte verleden voor notaris Edouard Noteris te Ukkel op veertien maart negentienhonderd achtentachtig, letterlijk bedorogen staat hetgeen volgt:

"In het lastenkohier voorafgaandelijk aan het voormeld proces-verbaal van eindelijke toewijzing van het ambt van notaris Stanislas Leclef te Berchem (Antwerpen) van negen december negentienhonderd vierentwintig, staat er onder andere vermeld hetgeen volgt:

"... De koopers zullen het door hen gekochte perceel van de nevensliggende

grond mogen afsluiten ten minste bij middel van eene elzenteere haag te planten op de scheellinie dier gronden.

Verders wordt het bij deze verkochte perceel afgestaan vrij van het lot recht van gespleten erf en zal voortaan met de nevensliggende gronden van den verkooper als nooit eenen en denzelfden eigenaar hebbende toebehoord moeten aanschouwd worden."

Omtrent het voorgaande dient hier nochtans te worden opgemerkt dat, zoals vermeld in de onderhandse verkoopovereenkomst, de verkoper bevestigt dat het goed niet met erfdienstbaarheden is bezwaard."

De comparant merkt op dat er in voormelde akte verleden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen op negenen september negentienhonderd tweeënegentig, en verwijzend naar een akte verleden voor notaris De Deken te Antwerpen op vijftien april negentienhonderd negenenvijftig, letterlijk bedongen staat hetgeen volgt:

"Dienaangaande is er in het lastenkohier van bovenvermelde openbare verkoop bedongen hetgene volgt: De eigendommen worden verkocht onder het regime van gespleten erf, met als de erfdienstbaarheden welke er zouden kunnen aan verbonden zijn, zy worden overgedragen in de toestand waarin zij zich ten dage van de eindelijke toewijzing zullen bevinden. Ten titel van inlichting doet de verkoopster opmerken dat de afloop van de huishoudelijke waters van het huis nummer 539 geschiedt langs het huis nummer 541 en dat de koper van het eerste af zal dienen tussen te komen voor één/vierde in de onderhoudskosten van de gezamenlijke afvoer."

De latere eigenaars van geheel of een deel van voorschreven eigendom zullen geplaatst worden in alle rechten en verplichtingen van comparanten met betrekking tot de bepalingen die voorafgaan.

DE STATUTEN

1. ALGEMEEN

Ten einde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouw privaat gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist comparant het gebouwencomplex te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door artikel 577-2 en de artikelen 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

Comparant verklaart de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouwencomplex vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privaat kavel wordt overgedragen of toebedeeld.

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming **"Vereniging Van Mede-eigenaars Hof ter Beke"**. Zij heeft haar zetel in blok I van het gebouwencomplex.

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 gebouw.

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.

2. VOORBEHOUDEN EN VOLMACHTEN

A. Voorbehoud

1. De comparante behoudt zich het recht voor, zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, tijdens de constructiewerkzaamheden aan zowel het inplantingsplan als aan de plannen van de gebouwen en de uitvoering van al deze plannen, alle veranderingen aan te brengen:

1.1. om te voldoen aan de eisen van de diensten van Stedenbouw en/of maatschappijen van openbare nutsvoorzieningen, zoals onder meer de water-, distributie- en elektriciteitsmaatschappijen,

1.2. om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst of om technische of esthetische redenen,

1.3. om het gebruik van de gemene delen te verbeteren,

1.4. om de hierna vermelde wijzigingen sub 2. te verwezenlijken.

2. De comparante houdt zich bovendien het recht voor, en dit zolang de comparante nog eigenaar is van een privaatieve kavel, om:

2.1. wanneer dit de realisatie van het project bevordert, kunnen zelfs delen ervan aan aanpalende derden worden overgedragen of aangewend via verkoop of anderszins; elke vergoeding die daarvoor zou betaald worden komt uitsluitend toe aan de comparante, zonder vergoeding of verrekening met wie dan ook.

De aanduiding van de ingangen en inritten van de respectieve gebouwen die op de diverse loten zullen gebouwd worden zijn indicatief en aldus niet bindend; de comparante kan aldus deze inritten en ingangen vrij verplaatsen als dit volgens haar de realisatie van het project beter uitkomt.

Indien voor de uitvoering van de werken of voor het doelmatig gebruik, wijzigingen aan de gemene delen moeten worden aangebracht, dan zullen deze mogen uitgevoerd worden zonder dat de mede-eigenaars, bijvoorbeeld wegens verplaatsing van de gemene delen ten overstaan van hun kavels, enige vergoeding kunnen vorderen.

2.2. privaatieve eigendoms- en/of gebruiksrechten toe te kennen aan om het even wie betreffende de gemene delen.

Zo onder meer, en zonder dat zulks als beperkend kan aangezien worden, kan de comparante, zolang zij mede-eigenaar is, aan bepaalde kopers permanente toelatingen geven om naamplaten te plaatsen, vermeldende nuttige gegevens zoals ondermeer naam, telefoon, beroep en dagen en uren van bereikbaarheid; alsook om kleine richtingaanwijzers te laten plaatsen die de toegang naar bepaalde kavels aanduiden en kunnen vergemakkelijken (de grootte en materialen van deze naamplaten en richtingsaanwijzers zullen dan enkel en alleen door de comparante

goedgekeurd worden).

Verder zal de comparante privatieve eigendoms- en/of gebruiksrechten mogen toekennen betreffende de gemene delen aan om het even wie; bijvoorbeeld voor een privé-tuin, voor parkeerplaatsen of voor de aanleg van een extra terras op het gelijkvloers.

Tevens zal de comparante gerechtigd zijn om tijdens de bouw- en verkoopwerkzaamheden, zolang zij het gepast acht, werfcabines, materialen, verkoopburelen, publiciteitsborden en dergelijke meer te plaatsen, daar waar zij gepast oordeelt. Tijdens de bouwwerkzaamheden heeft het werfverkeer vrije doorgang tussen en naar de verschillende gebouwen en naar de hoofdingangen.

Tevens houdt de comparante zich het recht voor om in eigen naam en in deze van de mede-eigenaars, elke overeenkomst, onder meer de vestiging van een opstalrecht of een erfpacht en zelfs een verkoop, af te sluiten met om het even welke maatschappij voor nutsvoorziening, zoals hierna uitvoeriger wordt beschreven in artikel 17 van onderhavige akte.

3. De comparante, en zij alleen, kan, bij uitsluiting van elke inspraak van de mede-eigenaars, elke schikking treffen met de eigenaars van enig aanpalend eigendom inzake heersende of lijdende erfdienstbaarheden, licht- en luchtscheppingen of ook bouwmogelijkheden aanvaarden of toestaan.

4. Al de maten op de plannen aangeduid worden slechts gegeven ten titel van inlichting; de feitelijke situatie zal steeds primeren boven de plannen; een afwijking is dus toegelaten tussen de opgegeven maten en de werkelijke toestand, zonder vergoeding noch verhaal.

5. De comparante zal, volgens de wensen van de kopers of op eigen initiatief, ook wijzigingen kunnen aanbrengen aan de geplande realisatie van de te bouwen gebouwen (onder meer afwerking van de gevels of aan andere elementen die het buitenaanzicht van de gebouwen beïnvloeden).

6. De wijzigingen waarvan hierboven sprake mogen nochtans, noch het volume, noch de oppervlakte van de verschillende gebouwen verminderen, indien er reeds fracties het betrokken gebouw zouden verkocht zijn.

7. Ingeval van uitvoering van de wijzigingen, waarvan hiervoor sprake, zullen deze geakteerd worden, hetzij in een bijzondere verbeterende, wijzigende of aanvullende akte, hetzij in de akte van vervreemding van de gewijzigde gebouwen, aan welke akte dan het plan met de gezegde wijzigingen zal gehecht blijven.

B. Volmacht

Alle verkrijgers verbinden er zich toe om in alle omstandigheden en tot gelijk welk doel en meer in het bijzonder telkens een aanvullende of wijzigende akte nodig is, op eerste verzoek van de comparante kosteloos hun medewerking te verlenen voor de ondertekening van bedoelde aanvullende of wijzigende akten.

Door het ondertekenen van enige aankoopakte geven de kopers uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht aan de comparante, kunnende alleen handelen, om voor hen en in hun naam en op hun uitsluitelijke kosten alle nodige, wijzigende en/of aanvullende akte op te stellen en te ondertekenen, daarin alle wijzigingen – conform voorgaande – aan plans, indelingen en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen vast te stellen of te vestigen en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de uitvoering van hetgeen voorafgaat of volgt, zelfs niet uitdrukkelijk in deze volmacht vevat, met belofte van bekrachtiging.

Deze volmachten en alle andere voorzien in onderhavige akte door de verkrijgers van een kavel in het voordeel van de comparante verleend, dienen beschouwd te worden als zijnde gesteld in voordeel van de gevolmachtigde teneinde een goede verwezenlijking van het project mogelijk te maken en ook om deze verwezenlijking of noodzakelijke wijzigingen op een pragmatische wijze door te voeren.

Evenwel zal door middel van deze volmacht niet kunnen geraakt worden aan de reeds verkochte privatieve kavels.

Hieruit volgt dat:

1. Al de volmachten met recht van in de plaatsstelling toegekend door de verkrijgers of hun rechthebbenden aan de comparante de onherroepelijkheid als essentiële voorwaarde kennen, zonder dewelke de verkoop niet tot stand zou zijn gekomen.

2. Al deze volmachten niet alleen onherroepelijk zijn, maar ook post mortem behouden blijven, bovendien zullen zij geacht worden over te gaan op de rechthebbenden en rechtverkrijgenden in alle rechten van de lastgever-verkrijger. Zodoende zal ieder rechtsopvolger gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de onherroepelijke volmachten voortkomende uit deze akte.

Er wordt bepaald dat er geen hoofdelijkheid bestaat indien verscheidene personen een lasthebber hebben aangesteld voor een gemeenschappelijke zaak, dit in afwijking van artikel 2002 van het Burgerlijk Wetboek.

C. Voorbehoud vergoeding scheidingsmuren

De comparante behoudt zich de vergoeding van gemeenmaking van de zijgevels en andere afsluitingen voor, desgevallend in de toekomst te betalen door dezen die op de aanpalende gronden zouden aanbouwen.

De comparante heeft bijgevolg alleen het recht over te gaan tot de uitmeting, de schattingen en de prijsbepalingen van deze muren, er het bedrag van te ontvangen en er kwijting over te geven.

Dit voorbehoud van de vergoeding van overname kan voor de comparant noch de verplichting bij te dragen tot het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van deze muren, noch enige verantwoordelijkheid meebrengen, tenzij voor het aandeel waarvoor zij op het ogenblik van het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw nog eigenares zou zijn. Daartoe zullen de toekomstige kopers en hun rechtsopvolgers, door het enkel feit van hun aankoop, geacht worden onherroepelijk volmacht te hebben verleend aan de comparant, teneinde desgevallend mede in hun naam alle daartoe vereiste stukken te tekenen.

3. AANGEHECHTE DOCUMENTEN.

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

- A) Het metingsplan van de grond, gemerkt A, opgemaakt door Landmeterskantoor Vosselmans te 2980 Zoersel, Handelslei 156 op twintig september tweeduizend en vier.
- B) de stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door het stadsbestuur van Antwerpen, district Hoboken op zeventwintig augustus tweeduizend en vier, met referentie "HO/2003/B/0160", gemerkt B;

- C) de bouwplannen, gemerkt C 1 tot en met C 10, van alle vlakken van het hierna vermelde nog op te richten blok I, blok II en blok III van het gebouwencomplex, opgemaakt door Creabo BVBA, Wachters & Van Boxelaere, architecten te 2850 Boom, Kerkstraat 58b, gedagtekend op achtentwintig juli tweeduizend en drie;

De plannen maakten het voorwerp uit van diverse aanpassingen.

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 privativele elementen mogen aantasten.

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

HOOFDSTUK I – BASISAKTE EN STATUUT VAN MEDE-EIGENDOM.

Afdeling 1. Beschrijving van het gebouwencomplex met aanduiding van de privativele en gemeenschappelijke gedeelten;

Artikel 1. Aanduiding van het gebouwencomplex.

Het gebouwencomplex, genaamd ' **HOF TER BEKE**' wordt opgericht te ANTWERPEN (36^{ste} afdeling) – district HOBOKEN (1^{ste} afdeling), gelegen aan de Sint-Bernardsesteenweg en de Hollebeekstraat, volgens titel en thans ten kadaster bekend onder wijk B nummers 185/A/5, 187/T/3, 187/Y/3, 187/X/2 en 187/W/2, met een oppervlakte van respectievelijk honderd negenentwintig vierkante meter (129m²), tienduizend achthonderd vijfenzestig vierkante meter (10.865m²), honderd negentig vierkante meter (190m²), honderd vijftig vierkante meter (150m²) en honderd vijftig vierkante meter (150m²), ofwel in totaal elfduizend vierhonderd vierentachtig vierkante meter (11.484m²).

De hierna beschreven gedeelten van het gebouwencomplex zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privatief eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privatief gedeelte of kavel genoemd.

Het gebouwencomplex wordt onderverdeeld in drie blokken: blok I, blok II en blok III.

Blok I bestaat uit een kelderverdieping met dertig autostaanplaatsen en dertig bergingen; een gelijkvloerse verdieping met tien appartementen; een eerste verdieping met tien appartementen en een tweede verdieping met tien appartementen; en is onderverdeeld in blok I/kelderverdieping, blok I/A, blok I/B, blok I/C, blok I/D en blok I/E (de vermelding A tot en met E van rechts naar links, gezien vanaf de Sint-Bernardsesteenweg).

Blok II bestaat uit een kelderverdieping met vierenveertig autostaanplaatsen en zesentwintig bergingen; een gelijkvloerse verdieping met zestien appartementen; een eerste verdieping met zestien appartementen en een tweede verdieping met zestien appartementen; en is onderverdeeld in blok II/kelderverdieping, blok II/F, blok II/G, blok II/H, blok II/I, blok II/J en blok II/K (de vermelding F tot en met K, van links naar rechts en van voor naar achter, gezien vanaf de Sint-Bernardsesteenweg).

Blok III bestaat uit dertien bovengrondse garageboxen.

Aan het gebouwencomplex zijn in totaliteit tienduizend/tienduizendsten aandelen (10.000/10.000sten) toegekend in de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

De aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten worden aan de privatieve kavels toegekend, rekening houdende met de respectievelijke waarde ervan.

Artikel 2. Beschrijvende staat van verdeling van het gebouwencomplex, bestaande uit blok I, blok II en blok III.

BLOK I:

Blok I is onderverdeeld in blok I/kelderverdieping, blok I/A, blok I/B, blok I/C, blok I/D en blok I/E:

I. Blok I/kelderverdieping.

In de kelderverdieping bevinden zich dertig autostaanplaatsen (omvattende een parkeer ruimte voor een auto binnen de lijnen), gemerkt I/P1 tot en met I/P30 en dertig bergingen gemerkt I/B1 tot en met I/B30, zoals aangeduid op voormelde plannen, begrijpende:

1) dertig **autostaanplaatsen** gemerkt I/P1 tot en met I/P30, elk:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke parkeer ruimte;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: dertien/tienduizendsten (13/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

2) dertig **bergingen** gemerkt I/B1 tot en met I/B30, elk:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de berging met deur;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/tienduizendsten (1/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

I.A. Blok I/A.

In Blok I/A bevinden zich zes appartementen gemerkt I/A/1, I/A/2, I/A/3, I/A/4, I/A/5 en I/A/6, zoals aangeduid op voormelde plannen, begrijpende:

1) Het **appartement I/A/1** op het gelijkvloers:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, afzonderlijke wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, woonruimte, keuken, berging en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van terras en tuin;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en twaalf/tienduizendsten (112/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

2) Het **appartement I/A/2** op het gelijkvloers:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, afzonderlijke wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, woonruimte, keuken, berging, en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van terras en tuin;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd drieëntwintig/tienduizendsten (123/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

3) Het **appartement I/A/3** op de eerste verdieping:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, afzonderlijke wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, woonruimte, keuken, berging en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd veer-

tien/tienduizendsten (114/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

4) Het **appartement I/A/4** op de eerste verdieping: **A 12**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, afzonderlijke wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, woonruimte, keuken, berging en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vierentwintig/tienduizendsten (124/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

5) Het **appartement I/A/5** op de tweede verdieping: **A 21**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, afzonderlijke wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, woonruimte, keuken, berging en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd veertien/tienduizendsten (114/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond. **A 22**

6) Het **appartement I/A/6** op de tweede verdieping:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, afzonderlijke wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, woonruimte, keuken, berging en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vierentwintig/tienduizendsten (124/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

I.B. Blok I/B.

In Blok I/B bevinden zich zes appartementen gemerkt I/B/7, I/B/8, I/B/9, I/B/10, I/B/11 en I/B/12, zoals aangeduid op voormelde plannen, begrijpende:

7) Het **appartement I/B/7** op het gelijkvloers: **B 01**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, afzonderlijke wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, woonruimte, keuken, berging en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van terras en tuin;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en negen/tienduizendsten (109/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

8) Het **appartement I/B/8** op het gelijkvloers: **B 02**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, afzonderlijke wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, woonruimte, keuken, berging en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van terras en tuin;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd drieëntwintig/tienduizendsten (123/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

9) Het **appartement I/B/9** op de eerste verdieping: **B 011**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, afzonderlijke wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, woonruimte, keuken, berging en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en tien/tienduizendsten (110/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

10) Het **appartement I/B/10** op de eerste verdieping: **B 12**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, afzonderlijke wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, woonruimte, keuken, berging en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vierentwintig/tienduizendsten (124/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

11) Het **appartement I/B/11** op de tweede verdieping: **B21**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, afzonderlijke wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, woonruimte, keuken, berging en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en tien/tienduizendsten (110/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

12) Het **appartement I/B/12** op de tweede verdieping: **B22**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, afzonderlijke wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, woonruimte, keuken, berging en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vierentwintig/tienduizendsten (124/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

I.C. Blok I/C.

In Blok I/C bevinden zich zes appartementen gemerkt I/C/13, I/C/14, I/C/15, I/C/16, I/C/17 en I/C/18, zoals aangeduid op voormelde plannen, begrijpende:

13) Het **appartement I/C/13** op het gelijkvloers: **C01**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, afzonderlijke wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, woonruimte, keuken, berging en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van terras en tuin;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en negen/tienduizendsten (109/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

14) Het **appartement I/C/14** op het gelijkvloers: **C02**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, afzonderlijke wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, woonruimte, keuken, berging en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van terras en tuin;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd drieëntwintig/tienduizendsten (123/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

15) Het **appartement I/C/15** op de eerste verdieping: **C11**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, afzonderlijke wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, woonruimte, keuken, berging en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en tien/tienduizendsten (110/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

16) Het **appartement I/C/16** op de eerste verdieping: **C12**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, afzonderlijke wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, woonruimte, keuken, berging en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vierentwintig/tienduizendsten (124/10.000sten) in de gemene delen van het bouwencomplex waaronder de grond.

17) Het **appartement I/C/17** op de tweede verdieping: **C 21**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, afzonderlijke wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, woonruimte, keuken, berging en het exclusief gebruiks-en genotsrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en tien/tienduizendsten (110/10.000sten) in de gemene delen van het bouwencomplex waaronder de grond.

18) Het **appartement I/C/18** op de tweede verdieping: **C 22**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, afzonderlijke wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, woonruimte, keuken, berging en het exclusief gebruiks-en genotsrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vierentwintig/tienduizendsten (124/10.000sten) in de gemene delen van het bouwencomplex waaronder de grond.

I.D. Blok I/D.

In Blok I/D bevinden zich zes appartementen gemerkt I/D/19, I/D/20, I/D/21, I/D/22, I/D/23 en I/D/24, zoals aangeduid op voormelde plannen, begrijpende:

19) Het **appartement I/D/19** op het gelijkvloers: **D 01**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, afzonderlijke wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, woonruimte, keuken, berging en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van terras en tuin;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en negen/tienduizendsten (109/10.000sten) in de gemene delen van het bouwencomplex waaronder de grond.

20) Het **appartement I/D/20** op het gelijkvloers: **D 02**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, afzonderlijke wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, woonruimte, keuken, berging en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van terras en tuin;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd drieëntwintig/tienduizendsten (123/10.000sten) in de gemene delen van het bouwencomplex waaronder de grond.

21) Het **appartement I/D/21** op de eerste verdieping: **D 11**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, afzonderlijke wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, woonruimte, keuken, berging en het exclusief gebruiks-en genotsrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en tien/tienduizendsten (110/10.000sten) in de gemene delen van het bouwencomplex waaronder de grond.

22) Het **appartement I/D/22** op de eerste verdieping: **D 12**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, afzonderlijke wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, woonruimte, keuken, berging en het exclusief gebruiks-en genotsrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vierentwintig/tienduizendsten (124/10.000sten) in de gemene delen van het bouwencomplex waaronder de grond.

23) Het **appartement I/D/23** op de tweede verdieping: **D21**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, afzonderlijke wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, woonruimte, keuken, berging en het exclusief gebruiks-en genotsrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en tien/tienduizendsten (110/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

24) Het **appartement I/D/24** op de tweede verdieping: **D22**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, afzonderlijke wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, woonruimte, keuken, berging en het exclusief gebruiks-en genotsrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vierentwintig/tienduizendsten (124/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

I.E. Blok I/E.

In Blok I/E bevinden zich zes appartementen gemerkt I/E/25, I/E/26, I/E/27, I/E/28, I/E/29 en I/E/30, zoals aangeduid op voormelde plannen, begrijpende:

25) Het **appartement I/E/25** op het gelijkvloers: **E01**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, afzonderlijke wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, woonruimte, keuken, berging en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van terras en tuin;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en negen/tienduizendsten (109/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

26) Het **appartement I/E/26** op het gelijkvloers: **E02**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, afzonderlijke wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, woonruimte, keuken, berging en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van terras en tuin;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zesentwintig/tienduizendsten (126/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

27) Het **appartement I/E/27** op de eerste verdieping: **E11**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, afzonderlijke wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, woonruimte, keuken, berging en het exclusief gebruiks-en genotsrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en tien/tienduizendsten (110/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

28) Het **appartement I/E/28** op de eerste verdieping: **E12**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, afzonderlijke wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, woonruimte, keuken, berging en het exclusief gebruiks-en genotsrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zesentwintig/tienduizendsten (126/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

29) Het **appartement I/E/29** op de tweede verdieping: **E21**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, afzonderlijke wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, woonruimte, keuken, berging en het

- exclusief gebruiks-en genotsrecht van het terras;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en tien/tienduizendsten (110/10.000sten) in de gemene delen van het bouwencomplex waaronder de grond.
- 30) Het **appartement I/E/30** op de tweede verdieping: **E22**
- in privative en uitsluitende eigendom: inkom, afzonderlijke wc, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, woonruimte, keuken, berging en het exclusief gebruiks-en genotsrecht van het terras;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zesentwintig/tienduizendsten (126/10.000sten) in de gemene delen van het bouwencomplex waaronder de grond.

BLOK II:

Blok II is onderverdeeld in blok II/kelderverdieping, blok II/F, blok II/G, blok II/H, blok II/I, blok II/J en blok II/K:

II. Blok II/kelderverdieping.

In de kelderverdieping bevinden zich vierenzeventig autostaanplaatsen, gemerkt II/P1 tot en met II/P44 en zesentwintig bergingen gemerkt II/B1 tot en met II/B26, zoals aangeduid op voormelde plannen, begrijpende:

- 1) achtendertig autostaanplaatsen gemerkt II/P1 tot en met II/P10 en II/P17 tot en met II/P44, elk:
 - in privative en uitsluitende eigendom: de eigenlijke parkeer ruimte met de individuele garagepoort;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: dertien/tienduizendsten (13/10.000sten) in de gemene delen van het bouwencomplex waaronder de grond.
- 2) zes autostaanplaatsen gemerkt II/P11 tot en met II/P16, elk:
 - in privative en uitsluitende eigendom: de eigenlijke parkeer ruimte voor een auto binnen de lijnen;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: dertien/tienduizendsten (13/10.000sten) in de gemene delen van het bouwencomplex waaronder de grond.
- 3) zesentwintig bergingen gemerkt II/B1 tot en met II/B26, elk:
 - in privative en uitsluitende eigendom: de berging met deur;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/tienduizendsten (1/10.000sten) in de gemene delen van het bouwencomplex waaronder de grond.

II.F. Blok II/F.

In Blok II/F bevinden zich negen appartementen gemerkt II/F/1, II/F/2, II/F/3, II/F/4, II/F/5, II/F/6, II/F/7, II/F/8 en II/F/9 zoals aangeduid op voormelde plannen, begrijpende:

- 1) Het **appartement II/F/1** op het gelijkvloers: **F01**
 - in privative en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit- en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van terras en tuin;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en zes/tienduizendsten (106/10.000sten) in de gemene delen van het bouwencomplex waaronder de grond.
- 2) Het **appartement II/F/2** op het gelijkvloers: **F02**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit-en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van terras en tuin;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd veertien/tienduizendsten (114/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.
- 3) Het **appartement II/F/3** op het gelijkvloers: **F03**
- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, berging, badkamer met wc, slaapkamer, zit-en eetplaats, keuken en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van terras en tuin;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenentachtig/tienduizendsten (87/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.
- 4) Het **appartement II/F/4** op de eerste verdieping: **F11**
- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit-en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zestien/tienduizendsten (116/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.
- 5) Het **appartement II/F/5** op de eerste verdieping: **F12**
- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit-en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en tien/tienduizendsten (110/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.
- 6) Het **appartement II/F/6** op de eerste verdieping: **F13**
- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, berging, badkamer met wc, slaapkamer, zit-en eetplaats, keuken en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftientig/tienduizendsten (85/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.
- 7) Het **appartement II/F/7** op de tweede verdieping: **F21**
- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit-en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zestien/tienduizendsten (116/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.
- 8) Het **appartement II/F/8** op de tweede verdieping: **F22**
- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit-en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en tien/tienduizendsten (110/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

namen

9) Het **appartement II/F/9** op de tweede verdieping:

F 23

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, berging, badkamer met wc, slaapkamer, zit-en eetplaats, keuken en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftientig/tienduizendsten (85/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

II.G. Blok II/G.

In Blok II/G bevinden zich negen appartementen gemerkt II/G/10 II/G/11, II/G/12, II/G/13, II/G/14, II/G/15, II/G/16, II/G/17 en II/G/18 zoals aangeduid op voormelde plannen, begrijpende:

10) Het **appartement II/G/10** op het gelijkvloers:

G 01

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit-en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van terras en tuin;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en vijf/tienduizendsten (105/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

11) Het **appartement II/G/11** op het gelijkvloers:

G 02

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit-en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van terras en tuin;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en zeven/tienduizendsten (107/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

12) Het **appartement II/G/12** op het gelijkvloers:

G 03

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit-en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van terras en tuin;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vierentwintig/tienduizendsten (124/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

13) Het **appartement II/G/13** op de eerste verdieping:

G 11

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit-en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en drie/tienduizendsten (103/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

14) Het **appartement II/G/14** op de eerste verdieping:

G 12

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit-en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en vijf/tienduizendsten (105/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

15) Het **appartement II/G/15** op de eerste verdieping:

G 13

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit-

- en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd tweeëntwintig/tienduizendsten (122/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.
- 16) Het **appartement II/G/16** op de tweede verdieping: **G 21**
- in privaatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit- en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en drie/tienduizendsten (103/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.
- 17) Het **appartement II/G/17** op de tweede verdieping: **G 22**
- in privaatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit- en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en vijf/tienduizendsten (105/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.
- 18) Het **appartement II/G/18** op de tweede verdieping: **G 23**
- in privaatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit- en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd tweeëntwintig/tienduizendsten (122/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

II.H. Blok II/H.

In Blok II/H bevinden zich zes appartementen gemerkt II/H/19 II/H/20, II/H/21, II/H/22, II/H/23 en II/H/24, zoals aangeduid op voormelde plannen, begrijpende:

- 19) Het **appartement II/H/19** op het gelijkvloers: **H01**
- in privaatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit- en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van terras en tuin;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijftien/tienduizendsten (115/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.
- 20) Het **appartement II/H/20** op het gelijkvloers: **H02**
- in privaatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit- en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van terras en tuin;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijftien/tienduizendsten (115/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.
- 21) Het **appartement II/H/21** op de eerste verdieping: **H M**
- in privaatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit- en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zesentwintig/tienduizendsten (126/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

tig/tienduizendsten (126/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

22) Het **appartement II/H/22** op de eerste verdieping: **H12**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit- en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd dertien/tienduizendsten (113/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

23) het **appartement II/H/23** op de tweede verdieping: **H21**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit- en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zesentwintig/tienduizendsten (126/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

24) Het **appartement II/H/24** op de tweede verdieping: **H22**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit- en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd dertien/tienduizendsten (113/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

II.1. Blok II/1.

In Blok II/1 bevinden zich zes appartementen gemerkt II/1/25 II/1/26, II/1/27, II/1/28, II/1/29 en II/1/30, zoals aangeduid op voormelde plannen, begrijpende:

25) Het **appartement II/1/25** op het gelijkvloers: **I01**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit- en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van terras en tuin;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijftien/tienduizendsten (115/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

26) Het **appartement II/1/26** op het gelijkvloers: **I02**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit- en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van terras en tuin;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijftien/tienduizendsten (115/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

27) Het **appartement II/1/27** op de eerste verdieping: **I11**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit- en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd dertien/tienduizendsten (113/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

28) Het **appartement II/1/28** op de eerste verdieping: **I12**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit- en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zesentwintig/tienduizendsten (126/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.
- 29) Het **appartement II/I/29** op de tweede verdieping: **I 21**
- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit- en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd dertien/tienduizendsten (113/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.
- 30) het **appartement II/I/30** op de tweede verdieping: **I 22**
- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit- en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zesentwintig/tienduizendsten (126/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

II.J. Blok II/J.

In Blok II/J bevinden zich negen appartementen gemerkt II/J/31 II/J/32, II/J/33, II/J/34, II/J/35, II/J/36, II/J/37, II/J/38 en II/J/39 zoals aangeduid op voormelde plannen, begrijpende:

- 31) Het **appartement II/J/31** op het gelijkvloers: **J 01**
- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit- en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van terras en tuin;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vierentwintig/tienduizendsten (124/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.
- 32) Het **appartement II/J/32** op het gelijkvloers: **J 02**
- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit- en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van terras en tuin;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en zeven/tienduizendsten (107/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.
- 33) Het **appartement II/J/33** op het gelijkvloers: **J 03**
- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit- en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van terras en tuin;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en vijf/tienduizendsten (105/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.
- 34) Het **appartement II/J/34** op de eerste verdieping: **J 11**
- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit- en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het ex-

- exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd tweeëntwintig/tienduizendsten (122/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.
- 35) Het **appartement II/J/35** op de eerste verdieping: *J 12*
 - in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit-en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en vijf/tienduizendsten (105/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.
- 36) Het **appartement II/J/36** op de eerste verdieping: *J 13*
 - in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit-en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en drie/tienduizendsten (103/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.
- 37) Het **appartement II/J/37** op de tweede verdieping: *J 21*
 - in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit-en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd tweeëntwintig/tienduizendsten (122/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.
- 38) Het **appartement II/J/38** op de tweede verdieping: *J 22*
 - in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit-en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en vijf/tienduizendsten (105/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.
- 39) Het **appartement II/J/39** op de tweede verdieping: *J 23*
 - in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit-en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en drie/tienduizendsten (103/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

II.K. Blok II/K.

In Blok II/K bevinden zich negen appartementen gemerkt II/K/40 II/K/41, II/K/42, II/K/43, II/K/44, II/K/45, II/K/46, II/K/47 en II/K/48 zoals aangeduid op voormelde plannen, begrijpende:

- 40) Het **appartement II/K/40** op het gelijkvloers: *K 01*
 - in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, berging, badkamer met wc, slaapkamer, zit-en eetplaats, keuken en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van terras en tuin;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenentach-

tig/tienduizendsten (87/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

41) Het **appartement II/K/41** op het gelijkvloers: **K02**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit-en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van terras en tuin;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd veertien/tienduizendsten (114/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

42) Het **appartement II/K/42** op het gelijkvloers: **K03**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit-en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van terras en tuin;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en zes/tienduizendsten (106/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

43) Het **appartement II/K/43** op de eerste verdieping: **KM**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, berging, badkamer met wc, slaapkamer, zit-en eetplaats, keuken en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftientig/tienduizendsten (85/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

44) Het **appartement II/K/44** op de eerste verdieping: **K12**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit-en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en tien/tienduizendsten (110/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

45) Het **appartement II/K/45** op de eerste verdieping: **K13**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit-en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zestien/tienduizendsten (116/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

46) Het **appartement II/K/46** op de tweede verdieping: **K21**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, berging, badkamer met wc, slaapkamer, zit-en eetplaats, keuken en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftientig/tienduizendsten (85/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

47) Het **appartement II/K/47** op de tweede verdieping: **K22**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit-en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en tien/tienduizendsten (110/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

48) Het **appartement II/K/48** op de tweede verdieping: **K23**

- in privative en uitsluitende eigendom: hall, afzonderlijke wc, berging, zit- en eetplaats, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zestien/tienduizendsten (116/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

BLOK III.

III. Blok III.

In blok III bevinden zich dertien bovengrondse garageboxen, gemerkt III/P1 tot en met III/P13, zoals aangeduid op voormelde plannen, begrijpende:

1) dertien garageboxen:

1/ twalf garageboxen, gemerkt III/P1 tot en met III/P12, elk:

- in privative en uitsluitende eigendom: de eigenlijke parkeerruimte met poort;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftien/tienduizendsten (15/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

2/ één garagebox, gemerkt III/P13:

- in privative en uitsluitende eigendom: de eigenlijke parkeerruimte met poort;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achttien/tienduizendsten (18/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

Artikel 3 – Onderdelen van privative 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 bevoering en bekleding der terrassen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privative afhankelijkheden, zoals de individuele toegangsdeur (wat de appartementen, de bovengrondse garageboxen en de bergingen in de kelderverdieping betreffen) ;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij ;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het

privative delen

deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt, zoals bijvoorbeeld de verlichting.

Afdeling 2.- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 4 - Omschrijving begrip aandelen.

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privatieve 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 privatieve 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 privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

Artikel 5: Beschrijving van de gemeene delen

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

1. Voor alle mede-eigenaars van het gebouwencomplex:

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

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 of tot aan de ingang van de garageboxen, de stoepen, de riolering, het (terugkerend) bodemonderzoek in het kader van het bodemsaneringsdecreet, de tuinen en afsluitingen (met uitzondering van de tuinen en afsluitingen, hierna vermeld onder Artikel 6: Bijzonder gebruiksrecht nummer 1), grasdallen, eventuele speelzones, plaats voor afvalcontainers, afvalcontainers, fietsenbergingen (met uitzondering van de afval- en fietsenbergingen in de kelderverdieping van blok I en II, en blok III), de bellen aan de inkomdeur van de appartementen en in de inkomhal op het gelijkvloers van blok I en II, de brievenbussen, de apparaten van de parlofoon en deuropener, de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon; en alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van de mede-eigenaars van een blok of een onderdeel van een blok of van één der 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 gebouwencomplex, zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouwencomplex worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (totaal: tienduizend (10.000) aandelen) (zoals vermeld in artikel 24 van onderhavige akte).

De hierna vermelde plenaire algemene vergadering is bevoegd om over deze gemeenschappelijke zaken te stemmen en te beslissen, onverminderd de wettelijke bevoegdheden van de syndicus.

2. Voor alle mede-eigenaars van ofwel blok I, ofwel blok II:

Volgende gemeenschappelijke delen zijn bestemd tot gebruik door of zijn nuttig voor alle mede-eigenaars van ofwel blok I, ofwel blok II: de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamten, pijlers, balken en dakbal-

gemeene delen

Voor Blok 1 (EN) Blok 2

Voor Blok 1 (OF) Blok 2

ken, de dragende muren, de muren die de privatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privatieve kavels van elkaar scheiden, de buitengevels, de bekleding en versiering der schouwen en gevels, de verluchtingen, de roosteringen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, 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, meterlokalen, septische put, regenwaterput, en alle delen van het onroerend goed, welke zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van de mede-eigenaars van ofwel blok I, ofwel blok II.

Alle lasten en kosten verbonden aan deze gemeenschappelijke delen zijn ten laste van alle mede-eigenaars die in de desbetreffende blok een appartement, een autostaanplaats of een berging bezitten, ieder volgens zijn aandeel (verbonden aan dat appartement, die autostaanplaats of die berging) in de gemeenschappelijke delen van het gehele gebouwencomplex (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.

Ieder van de hierna vermelde bijzondere algemene vergaderingen blok I of blok II, is bevoegd om over voormelde gemeenschappelijke delen te stemmen en te beslissen, onverminderd de wettelijke bevoegdheden van de syndicus.

3. Voor alle mede-eigenaars van een welbepaald onderdeel van ofwel blok I, ofwel blok II:

Volgende gemeenschappelijke delen zijn bestemd tot gebruik door of zijn nuttig voor alle mede-eigenaars van één van de hierna vermelde onderdelen van ofwel blok I, ofwel blok II, hetzij blok I/A, blok I/B, blok I/C, blok I/D, blok I/E, blok II/F, blok II/G, blok II/H, blok II/I, blok II/J ofwel blok II/K:

de noodverlichting en verlichting in de traphal en in de inkomhal, elektriciteit- en waterleidingen, de traphal met trappen, de liftinstallatie met liftkoker, de inkomhal, de borstwering van de terrassen en alle delen van het onroerend goed, welke zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van de mede-eigenaars van dat onderdeel van die welbepaalde blok.

Alle lasten en kosten verbonden aan deze gemeenschappelijke delen zijn ten laste van alle mede-eigenaars die in het desbetreffende onderdeel van ofwel blok I, ofwel blok II een appartement bezitten, ieder volgens zijn aandeel (verbonden aan dat appartement) in de gemeenschappelijke delen van het gehele gebouwencomplex (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.

Specifiek inzake de kosten verbonden aan de lift, wordt bepaald dat de mede-eigenaars van de appartementen op het gelijkvloers, deel uitmakend van het desbetreffende onderdeel van ofwel blok I, ofwel blok II, wel degelijk dienen bij te dragen in deze kosten. De mede-eigenaars die geen appartement bezitten in het desbetreffende onderdeel van een blok, doch wel een autostaanplaats of berging in de kelderverdieping bezitten, dienen niet bij te dragen in deze kosten. Ieder van de hierna vermelde bijzondere algemene vergaderingen blok I/A tot en

Voor het bij-
gevoegde v.l. blz 1
of blz 2
(Vb. A-B...)

lift

met blok I/E en de bijzondere algemene vergaderingen blok II/F tot en met blok II/K is bevoegd om over voormelde gemeenschappelijke delen te stemmen en te beslissen, onverminderd de wettelijke bevoegdheden van de syndicus.

4. Voor alle mede-eigenaars van ofwel blok I/kelderverdieping, ofwel blok II/kelderverdieping:

Volgende gemeenschappelijke delen zijn bestemd tot gebruik door of zijn nuttig voor alle mede-eigenaars van ofwel blok I/kelderverdieping, ofwel blok II/kelderverdieping:

de verharde baan met boordsteen vanaf het punt waar de verharde baan naar beneden helt tot aan de automatische toegangspoort, de ondergrondse in-, uit- en doorrit, de manoeuvreerruimte, de fietsenbergingen, inclusief de fietsenrekken, en alle delen van het onroerend goed, welke zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van de mede-eigenaars van één van de kelderverdiepingen.

De mede-eigenaars die een berging bezitten in de kelderverdieping, doch geen autostaanplaats, mogen geen gebruik maken van de automatische toegangspoort.

Alle lasten en kosten verbonden aan deze gemeenschappelijke delen zijn ten laste van de mede-eigenaars die in de kelderverdieping een autostaanplaats of een berging bezitten, ieder volgens zijn aandeel (verbonden aan die autostaanplaats) in de gemeenschappelijke delen van het gehele gebouwencomplex (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.

Ieder van de hierna vermelde bijzondere algemene vergaderingen * blok I/kelderverdieping en blok II/kelderverdieping is bevoegd om over voormeld gemeenschappelijke delen te stemmen en te beslissen, onverminderd de wettelijke bevoegdheden van de syndicus.

5. Voor alle mede-eigenaars van blok III:

Volgende gemeenschappelijke delen zijn bestemd tot gebruik door of zijn nuttig voor alle mede-eigenaars van blok III:

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 buitengevels, de bekleding en versiering der schouwen en gevels, de verluchtingen, de roosteringen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, 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, meterlokalen, septische put, regenwaterput, de fietsenbergingen, inclusief de fietsenrekken, de afvalberging en alle delen van het onroerend goed, welke zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van de mede-eigenaars van blok III.

Alle lasten en kosten verbonden aan deze gemeenschappelijke delen zijn ten laste van alle mede-eigenaars die in blok III een garagebox bezitten, ieder volgens zijn aandeel (verbonden aan die garagebox) in de gemeenschappelijke delen van

Voor kelder-
verdieping blok 1
(bF) kelder-
verdieping blok 2

Blok 3



het gehele gebouwencomplex (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 blok III is bevoegd om over voormelde gemeenschappelijke delen te stemmen en te beslissen, onverminderd de wettelijke bevoegdheden van de syndicus.

Artikel 6: Delen van het gebouwencomplex 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 nummer 1

De mede-eigenaars van de appartementen op de gelijkvloerse verdieping van blok I en van blok II, hebben het exclusief genot van het gedeelte van de **tuin gelegen in het verlengde van hun appartement.**

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 aanlegplan moet vooraf goedgekeurd zijn door de bouwheer. Van zodra alle kavels verkocht zijn, zal het aanlegplan vooraf goedgekeurd moeten worden door de plenaire algemene vergadering. Het is toegelaten een tuinhuis te plaatsen, waarvan de oppervlakte maximaal vier vierkante meter bedraagt.

De afsluitingen tussen deze tuinen worden geplaatst door de bouwheer, op zijn kosten. 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 nummer 2

De mede-eigenaars van de appartementen in blok I en blok II, hebben het exclusief genot van het **terras** verbonden aan hun appartement.

In ruil voor dit exclusief genot moeten deze mede-eigenaars instaan voor het onderhoud, herstelling en vervanging van de bevloering en de bekleding van het terras.

HOOFDSTUK II – REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Afdeling 1. Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de privative delen.

Artikel 7: Algemene interpretatieregel

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

Artikel 8: Splitsing en samenvoeging van kavels.

Twee of meer volledige kavels mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden, mits inachtneming van de stedenbouwkundige regelgeving

terzake. Gedeeltes van kavels mogen niet samengevoegd worden.

Indien de samenvoeging van volledige kavels werken noodzakelijk maakt in de gemeenschappelijke delen, dan moet de eigenaar, behalve wanneer de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat het voorschrift van artikel 10 hierna in acht nemen.

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

Het is verboden de kavels te splitsen.

Artikel 9: 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.

WAS

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 gebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden gebracht 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. Zoals hierboven vermeld vallen de kosten van de naamplaatjes ten laste van alle mede-eigenaars in verhouding tot de aandelen in de mede-eigendom van het gebouwencomplex.

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 appartementen zijn bestemd tot privé-bewoning. Iedere commerciële bestemming is uitgesloten. In de kavels kan een vrij beroep uitgeoefend worden

of een kantoor 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 complex 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.

Artikel 10: Werken en wijzigingen aan privaatieve kavels.

1. Wanneer werken aan privaatieve 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, 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 11: Voorschriften over het gebruik.

1. De kavels zijn bestemd tot privé-bewoning, behoudens hierboven vermeld onder artikel 9.8.
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 tele-

visietoestellen. 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 dienstactiviteit. 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. Kinderen mogen uitsluitend spelen in de hiervoor bestemde speelzones.
5. De garages 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 garages 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 manoeuvreer ruimten 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 plenaire algemene vergadering én van de verzekeringsmaatschappij.

Artikel 12: 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 privatieve 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 13: Verhuring.

1. De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouwencomplex in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 12.
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 11 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk 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 burens, 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 14: 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.

Afdeling 2.- Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

Artikel 15: Algemene interpretatieregel.

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 andere eigenaars verenigbaar is.

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

Artikel 16 - Toepassing van deze regel.

1. Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen:

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

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.

2. 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 17: 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 privatieve 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.

IVEG

Zoals hierboven vermeld, werd er door de stad Antwerpen op dato dertig april tweeduizend en vier een vergunning afgeleverd met referentie 'HO/2004/B/0017', voor het oprichten van een hoogspanningspost. Deze **hoogspanningspost** zal worden opgericht op het vermelde perceel grond vandaag volledig toebehorend aan de comparante.

In het kader van de oprichting van deze hoogspanningspost is het de intentie van IVEG om een klein deel het totale perceel grond, dat enkel dienstig zal zijn voor deze oprichting, te verwerven bij wijze van kosteloze grondafstand in haar voordeel.

De comparante in deze akte zal de nodige handelingen stellen en onderhandelingen voeren om dit zo optimaal mogelijk te realiseren.

Hiertoe geven alle verkrijgers aan de comparante de nodige volmacht, zoals die vroeger in deze akte werd voorzien en wel onder punt 2 'Voorbehouden en volmachten' onder hoofding 'Statuten'.

Artikel 18: Antenne en ontvangers.

Het is verboden antennes, GSM-masten, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie op het dak te plaatsen, tenzij toestemming van de hierna vermelde plenaire algemene vergadering.

Artikel 19: Onderhouds- en herstellingswerken.

1. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, 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 20: Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

1. Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.
2. Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, 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 reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 21: Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

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, 3, 4 of 5, gelden de hierna vermelde bepalingen uitsluitend voor die welbepaalde groep van mede-eigenaars of voor alle mede-eigenaars.

Artikel 22: Opsomming.

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op:

1. de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken.
2. de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;
3. alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;
4. de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
5. belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar wordt gebracht;
6. alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 23: Bijdrage in deze lasten.

1. In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve kavels, zoals hierna nader bepaald.
2. Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van

de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

Artikel 24: Verdeling van de lasten.

1. Algemene verdeelsleutel.

Alle lasten en kosten, die verbonden zijn aan de gemeenschappelijke gedeelten, zoals hierboven vermeld onder artikel 5.1., en zodoende bestemd tot gebruik door of nuttig zijn voor alle mede-eigenaars in het **ganse gebouwencomplex**, zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouwencomplex worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (totaal: tienduizend (10.000) aandelen).

Alle lasten en kosten verbonden aan de gemeenschappelijke delen, zoals hierboven vermeld onder artikel 5.2., zijn ten laste van alle mede-eigenaars die in **ofwel blok I, ofwel blok II**, een appartement, een autostaanplaats of een berging bezitten, ieder volgens zijn aandeel (verbonden aan dat appartement, die autostaanplaats of die berging) in de gemeenschappelijke delen van het gehele gebouwencomplex, met dien verstande dat de totaliteit van deze kosten en lasten exclusief gedragen en betaald worden door die mede-eigenaars.

Alle lasten en kosten verbonden aan de gemeenschappelijke delen, zoals hierboven vermeld onder artikel 5.3., zijn ten laste van alle mede-eigenaars die in het desbetreffende **onderdeel van ofwel blok I, ofwel blok II** een appartement bezitten, ieder volgens zijn aandeel (verbonden aan dat appartement) in de gemeenschappelijke delen van het gehele gebouwencomplex, met dien verstande dat de totaliteit van deze kosten en lasten exclusief gedragen en betaald worden door die mede-eigenaars.

Inzake de borstwering van de terrassen wordt bepaald dat deze minimaal om de vijf jaar moeten worden onderhouden bij wijze van schilderen, vernissen of iets dergelijks, tenzij andersluidende beslissing van de plenaire algemene vergadering. De hieraan verbonden kosten zijn ten laste van dat desbetreffende onderdeel van ofwel blok I, ofwel blok II.

Alle lasten en kosten verbonden aan de gemeenschappelijke delen, zoals hierboven vermeld onder artikel 5.4., zijn ten laste van de mede-eigenaars die in de **kelderverdieping van ofwel blok I ofwel blok II** een autostaanplaats of berging bezitten, ieder volgens zijn aandeel (verbonden aan die autostaanplaats) in de gemeenschappelijke delen van het gehele gebouwencomplex, met dien verstande dat de totaliteit van deze kosten en lasten exclusief gedragen en betaald worden door die mede-eigenaars.

Alle lasten en kosten verbonden aan de gemeenschappelijke delen, zoals hierboven vermeld onder artikel 5.5., zijn ten laste van alle mede-eigenaars die in **blok III** een garagebox bezitten, ieder volgens zijn aandeel (verbonden aan die garagebox) in de gemeenschappelijke delen van het gehele gebouwencomplex, met dien verstande dat de totaliteit van deze kosten en lasten exclusief gedragen en betaald worden door die mede-eigenaars.

2. Bijzondere verdeelsleutels.

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht, zoals hierboven vermeld onder artikel 6 zijn ten laste van die mede-eigenaar die er het

uitsluitend gebruiks- en genotsrecht van heeft.

3. Kosten van niet-verkochte kavels.

Wanneer na het ontstaan van gemeenschappelijke lasten bepaalde kavels nog niet verkocht zouden zijn, dienen deze 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 verzekeringspremies.

Artikel 25: Werk- en reservekapitaal.

1. 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 bouwheer 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 de provisie door de bouwheer te betalen tot de helft herleid; voor niet verkochte autostaanplaatsen 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.

2. 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 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 26 – Onverdeeldheid – Vruchtgebruik.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, 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

ORENS

mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 27 – Overdracht van een kavel.

1. Onbetaalde kosten.

In geval 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 te vragen, en is de syndicus ertoe gehouden te geven, een staat van volgende kosten:

1) de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

2) de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

3) de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

4) 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;

5) het bedrag dat overeenstemt met het aandeel aan de over te dragen kavel verbonden, in het reservekapitaal.

Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen medegedeeld; evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen twee weken van het verzoek geantwoord heeft.

De syndicus wordt tevens verplicht om, op verzoek van de notaris, een exemplaar van het bijgewerkt reglement van orde en een uittreksel van de laatste algemene vergadering af te leveren aan de notaris.

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

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

De kosten van de syndicus voor het afleveren van voormelde staat en documenten zijn ten laste van de overdrager en de overnemer, ieder voor de helft. De syndicus, en niet de instrumenterende notaris, is ertoe gehouden in te staan voor de verrekening en de inning van deze kosten.

2. Werkkapitaal.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittreedende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen. De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en medegedeeld. Ook de notaris die belast is met het opmaken van de akte van eigendomsoverdracht kan in die zin

een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

3. Reservekapitaal.

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft als een accessorium aan de kavel verbonden, en kan dus niet teruggevorderd worden; het blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars, en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

Artikel 28: Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

1. De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

2. Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

3. De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

4. 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, optredend 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 gebouw ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

5. Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

Artikel 29 - Brandverzekering.

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 privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

2. De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringswet 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 eruit vallen, 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 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 de schade te voorkomen, instorting als

rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

3. Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt. De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

4. De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen elkaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzekering aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Artikel 30 – Aansprakelijkheidsverzekering.

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

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

3. De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer. Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaat kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Artikel 31 – Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

1. De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

2. Kortingen evenwel die door de verzekerings-maatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de bouwheer toe.

3. Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald, met dien verstande dat schadevergoeding toegekend tengevolge van

schade in of aan één blok of onderdeel van een blok in het complex, uitsluitend toekomt aan de mede-eigenaars die hierin een appartement, autostaanplaats of berging bezitten.

4. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde gebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het op te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75%) van het gebouwencomplex (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privatieve kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoon-lijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

Afdeling 4.- De algemene vergadering.

Artikel 32 – Omschrijving.

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

Artikel 33 – Bevoegdheid.

De **plenaire algemene vergadering** die alle mede-eigenaars van het ganse gebouwencomplex 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 de gemeenschappelijke delen van ofwel blok I, blok II ofwel blok III, en van de hierboven vermelde onderverdelingen in elke blok (van A tot en met K of de kelderverdieping), **delegeert de plenaire algemene vergadering haar bevoegdheden aan bijzondere algemene vergaderingen** waarin enkel de mede-eigenaars zetelen die in de desbetreffende blok of deel ervan gerechtigd zijn.

Overzicht van de bijzondere algemene vergaderingen:

- bijzondere algemene vergadering blok I
- bijzondere algemene vergadering blok I/kelderverdieping
- bijzondere algemene vergadering blok I/A
- bijzondere algemene vergadering blok I/B
- bijzondere algemene vergadering blok I/C
- bijzondere algemene vergadering blok I/D
- bijzondere algemene vergadering blok I/E
- bijzondere algemene vergadering blok II
- bijzondere algemene vergadering blok II/kelderverdieping
- bijzondere algemene vergadering blok II/F
- bijzondere algemene vergadering blok II/G
- bijzondere algemene vergadering blok II/H

- bijzondere algemene vergadering blok II/I
- bijzondere algemene vergadering blok II/J
- bijzondere algemene vergadering blok II/K
- bijzondere algemene vergadering blok III

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 blok of deel van een blok 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 de andere blokken of delen van een blok 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 een blok of deel van een blok dat ze beheren, en om afwijkingen of toelatingen te verlenen zoals in dit reglement van orde bepaald, eveneens beperkt tot wat de blok of deel van een blok 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 iedere blok of van een hierboven vermeld onderdeel van ofwel blok I, ofwel blok II.

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

Met "gebouw" wordt dan aangeduid, al naargelang het geval, het ganse gebouwencomplex, of één van de blokken of deel van een blok, zoals hierboven vermeld.

Met de term "eigenaars" worden dienovereenkomstig en al naargelang het geval enkel deze eigenaars aangeduid die eigenaars zijn ofwel in het gebouwencomplex, ofwel in één van de blokken ofwel in de hierboven vermelde onderdelen van ofwel blok I, ofwel blok II, 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 gebouwencomplex rechtspersoonlijkheid verleent. Bijgevolg kan enkel namens de vereniging van alle mede-eigenaars in rechte worden opgetreden, en is enkele de syndicus daartoe bevoegd.

Artikel 34: Delegatie van bevoegdheden.

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van beheer en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

Artikel 35: Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

1. De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen, en voor het eerst binnen de zes maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht, dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het ganse gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

2. De eerste algemene vergadering stelt de datum vast waarop de jaarvergadering voortaan zal bijeenkomen.

3. De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

Artikel 36: Bijeenroeping algemene vergaderingen.

1. De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de bouwheer.

2. De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, of volgens de hierna vermelde modaliteiten.

3. De bijeenroeping geschiedt bij gewoon schrijven aan de mede-eigenaars gericht op hun werkelijke of gekozen woonplaats, of worden de mede-eigenaars per drager overhandigd, en worden veertien dagen voor de vergadering verzonden of overhandigd, tenzij de algemene vergadering hierover anders zou beslissen bij gewone meerderheid.

De bijeenroeping vermeldt de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen. Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

4. De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen, hetzij door een of meer mede-eigenaars die samen minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, hetzij door de syndicus telkens het belang van de mede-eigendom dit vereist.

5. De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld, per gewoon schrijven, aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben. Hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk kunnen formuleren, en aan de syndicus bezorgen.

Artikel 37: Samenstelling algemene vergadering.

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

2. Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus.

3. In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 38: Quorum.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer 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 gebouw bezitten. Indien dat quorum niet wordt bereikt, wordt een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van minstens twee weken bijeengeroepen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die ze bezitten.

Artikel 39: Bureau van de vergadering.

1. De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.
2. Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 40: Stemrecht op de algemene vergadering.

1. Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.
2. Niemand zal evenwel aan de stemming kunnen 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.
3. Een persoon die de 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.
4. Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 41: Meerderheidsvereisten.

1. De besluiten van de algemene vergadering worden bij volstrekte meerderheid der stemmen genomen, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die een bijzondere meerderheid vereisen.
2. Voor het tellen van de stemmen wordt geen rekening gehouden met de onthoudingen, noch met de nietige stemmen.
3. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie/vierden der stemmen:
 - Over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
 - Over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
 - Over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.
4. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier/vijfden der

stemmen:

- Over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- Over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
- Over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- Over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- Over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

5. De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle 100%
mede-eigenaars:

- Over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
- Over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Eénparigheid betekent éénparigheid van alle mede-eigenaars; alle mede-eigenaars moeten dus op de vergadering aanwezig zijn of vertegenwoordigd zijn.

Artikel 42: Notulen van de algemene vergaderingen.

1. Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt, die ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris, en de stemopnemers; de leden die zulks wensen, of hun lasthebbers ondertekenen ook;

2. Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, per gewoon schrijven, binnen de twee weken na afsluiting van de vergadering.

3. Deze notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoegen mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

4. De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw.

De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

5. 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 beslissingen in het 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.

6. 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 tegenwerpelijk.

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

Artikel 43: Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

Afdeling 5: De syndicus.

Artikel 44: Algemene opdracht.

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

Artikel 45: Benoeming.

1. De eerste syndicus wordt door de bouwheer 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. Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar; 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.

3. De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopig syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

4. Bekendmaking:

- De aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen bij uittreksel bekendgemaakt door aanplakking aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is; deze aanplakking moet steeds zichtbaar zijn en mag niet worden verplaatst.
- Het uittreksel vermeldt de datum van aanstelling of benoeming, de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de syndicus, of, indien het om een rechtspersoon gaat, de rechtsvorm, naam en firma van de zetel.
- Het uittreksel wordt desgevallend aangevuld met andere inlichtingen die het iedere belanghebbende mogelijk moet maken de syndicus onverwijld te bereiken. Tevens wordt gemeld waar en wanneer, op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars, het register van beslissingen van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd. De syndicus staat in

voor deze aanplakking.

Artikel 46: Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

- de algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen, wanneer de mede-eigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw bezitten het vragen, en op eigen initiatief van de syndicus telkens als een beslissing in het belang van de mede-eigendom dringend moet worden getroffen;
- de beslissingen van de algemene vergadering op te nemen in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten;
- de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of te laten uitvoeren;
- 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 de statuten;
- alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;
- aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing om in recht op te treden of zich in rechte te weren door het bevoegde orgaan van de vereniging werd genomen;
- namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de lift en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
- de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;
- aan de notaris die erom vraagt een staat over te maken van de kosten waartoe de algemene vergadering voor de overdracht van de kavel heeft besloten of die verschuldigd kunnen zijn ingevolge geschillen voor de overdracht ontstaan;
- in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 47: Bevoegdheid.

1. Aan de syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheid verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.
2. 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 mede-

eigenaars.

Artikel 48: Aansprakelijkheid.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden. Hij is ertoe gehouden zijn aansprakelijkheid te verzekeren.

Artikel 49: Vergoeding.

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

Artikel 50: Raad van beheer.

1. De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad van beheer in te richten die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.
 2. De samenstelling van de raad van beheer, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van beheer worden door de algemene vergadering bepaald.
- Indien een dergelijke raad van beheer 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.

Afdeling 6.- Huishoudelijk reglement.

3/4 les

Artikel 51: Vaststelling huishoudelijk reglement.

1. De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld door een huishoudelijk reglement, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.
2. De bouwheer kan een dergelijk reglement 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 der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.
3. Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Artikel 52: Kennisgeving en tegenwerpelijkeid.

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

De syndicus werkt zonder verwijl het huishoudelijk reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het huishoudelijk reglement kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De bepalingen van het huishoudelijk reglement zijn op de zelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

Afdeling 7.- Diverse slotbepalingen.

Artikel 53: Keuze van woonplaats.

1. Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden

gezonden.

2. Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats worden deze mede-eigenaars geldig bereikt op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

Artikel 54: Kosten.

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de kopers van de privatieve kavels in dit gebouw.

BEVESTIGING van IDENTITEIT

Ondergetekende notaris minuuthouder bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, heeft ondergetekende notaris minuuthouder de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen gewaarmerkt aan de hand van één van de door de wet vereiste stukken.

De partijen geven aan ondergetekende notaris minuuthouder uitdrukkelijk de toestemming, teneinde hun burgerlijke staat te waarmerken, om hun rijksregisternummers in deze akte te vermelden.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen ener ambtshalve inschrijving bij de overschrijving dezer.

SLOTVERKLARINGEN

1. Verschijners bevestigen voor zoveel als nodig dat de vroegere akte waarnaar in onderhavige akte verwezen wordt samen met onderhavige akte één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

2. De comparant verklaart een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben en uiterlijk vijf werkdagen voor het verlijden dezer.

3. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12 alinea één en twee van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

4. De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparant toegelicht.

WAARVAN AKTE

Verleden te Antwerpen.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, heeft de comparant in de opgegeven hoedanigheid met mij, notaris, getekend.

(Volgen de handtekeningen) Geregistreerd vijftwintig bladen, geen renvoeien, te Antwerpen, 12^{de} kantoor der registratie, op 05 oktober 2004, boek 143, blad 96, vak 18. Ontvangen: 25,00 EUR. De eerstaanwezend inspecteur wn. (gef) W. Laureys.

Overgeschreven op het derde hypotheekkantoor van Antwerpen onder nummer 59-T-19/10/2004 – 16.770.

Overgeschreven ☒ Ingeschreven ☐
Hypotheekkantoor <i>Antw. 3</i>
Onder nummer: <i>59-T - 19/10/2004 -</i>
Eerste grosse ☐ <i>16.770</i>
Bijlagen: <i>A B C + E/M C10</i>