

STATUTEN van appartementsgebouw
 BVBA Battim & BVBA H&A Real Estate
Borsbeek, De Robianostraat 21
 7 april april 2011 - Rep.n° 6.313

JDL/2110034/306
 V01087

Het jaar tweeduizend en elf.

Op zeven april.

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

IS GEKOMEN :

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**BATTIM**", met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Huidevetterstraat 6/8, ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0891.830.965 - RPR Antwerpen, opgericht bij akte verleden voor notaris Yves De Vil te Borgerhout op drie september tweeduizend en zeven, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van twaalf september daarna, onder nummer 07133258.

Alhier vertegenwoordigd door haar twee zaakvoerders: 1) de heer KÖNIG Abraham, geboren te Antwerpen op vierentwintig april negentienhonderd achtenzeventig, identiteitskaart met nummer 002-1173918-79, rijksregisternummer 78.04.24-135.35 wonende te 2018 Antwerpen, Bexstraat 9 bus 10; en 2) de heer FRIEDMANN Hendrik, geboren te Antwerpen op zes november negentienhonderd negenenveertig, identiteitskaart met nummer 002-1140931-72, rijksregisternummer 49.11.06-499.39 wonende te 2018 Antwerpen, Plantin en Moretuslei 72; daartoe benoemd bij hoger gemelde oprichting, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van twaalf september daarna, onder nummer 07133258.

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**H&A REAL ESTATE**", met maatschappelijke zetel te 2018 Antwerpen, Hertoginstraat 32, ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0896.312.068, RPR-Antwerpen, opgericht blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Dick Van Laere op achtentwintig februari tweeduizend en acht, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van negentien maart daarna, onder nummer 08042932.

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 7 van de statuten, door de heer HENIG Abraham, geboren te Londen op zestien april negentienhonderd éénentachtig, van Britse nationaliteit, wonende te 2018 Antwerpen, Belgiëlei 120, identiteitskaart met nummer NZY 461 511, rijksregisternummer 81.04.16-461.12, handelend in zijn hoedanigheid van zaakvoerder, hiertoe aangesteld bij de oprichting.

Hierna samen genoemd 'de comparant'.

Ontwerp - toelichting - voorlezing

Het ontwerp van deze akte werd vooraf naar de partijen personen verzonden. De comparant erkent het ontwerp ontvangen te hebben. Hij verklaart aldus op voorhand voldoende

geïnformeerd te zijn omtrent de inhoud van het ontwerp, ook als hij dit minder dan vijf werkdagen vóór vandaag zouden ontvangen hebben. Op vraag van ondergetekende notaris, verklaart hij naast de toelichting, geen integrale lezing van de akte te wensen.

ONROEREND GOED

Comparant verklaart eigenaar te zijn van:

GEMEENTE BORSBEEK

Een building, op en met grond en alle aanhorigheden gelegen **De Robianostraat 21**, kadastraal bekend volgens titel en thans, wijk A, nummer 116/R/2, voor een oppervlakte van tweehonderd en tien vierkante meter (210m²).

Kadastraal inkomen : € 1.807,00

Zoals dit goed staat afgebeeld onder lot 17 op een meetplan opgemaakt door landmeter Emiel De Prins te Borsbeek op vier januari negentienhonderd zevenenzestig, welk plan gehecht is gebleven aan een verkoopakte verleden voor notaris Mortelmans op drie februari negentienhonderd zevenenzestig.

DERTIGJARIG BEWIJS VAN EIGENDOM

Voormeld eigendom hoort toe aan BVBA Battim en BVBA H&A Real Estate, comparanten in deze, om het samen te hebben aangekocht, ieder voor de onverdeelde helft, jegens de heer DE SMEDT Jean-Pierre Charles Albert, te Sint-Jans-Molenbeek, echtgenoot van Mevrouw Renson Paule Rose Marie, te Ukkel, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Van Laere, met tussenkomst van notaris Anne Michel te Sint-Jans-Molenbeek (Brussel) op negentien augustus tweeduizend en tien, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op zevenentwintig augustus daarna, onder nummer 59-T-27-08-2010-14595.

Oorspronkelijk hoorde voorschreven goed toe aan mevrouw THIELENS Marie Simonne Constance, zonder beroep, weduwe van de heer De Smedt Adh mar Marie Omer Auguste Ghislain, te Leuven, de gebouwen om deze voor eigen rekening te hebben laten oprichten op de grond door haar aangekocht van de vereniging zonder winstgevend doel "CONGREGATIE DER ZUSTERS VAN HET ARME KIND JEZUS IN BELGIE", te Borsbeek, blijkens akte verleden voor notaris Leo Mortelmans te Antwerpen, minuuthouder en notaris Frans Wegge te Borsbeek, op vijftien februari negentienhonderd zevenenzestig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op zevenentwintig februari daarna, boek 4400 nummer 30.

Mevrouw Thielens Marie, voornoemd, is overleden op vijftientwintig juni negentienhonderd zesentachtig, nalatende voor enige wettige en voorbehouden erfgenaam, haar enig kind, de heer DE SMEDT Georges Fritz Auguste.

De heer De Smedt Georges, voornoemd, is op zijn beurt overleden te Sint Agatha Berchem op éénendertig oktober tweeduizend, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenaam, zijn enig kind, voornoemde heer DE SMEDT Jean-Pierre.

BODEMDECREET

1. De comparant verklaart dat naar zijn weten in de privatieve gedeelten of in gemeenschappelijke bestanddelen waarin de privatieve gedeelten een aandeel hebben, bij zijn weten **geen inrichting** gevestigd is of was of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die opgenomen is in de lijst bedoeld in het Bodemdecreet.

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

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

3. In verband met de in het Vlaams Gewest geldende reglementering inzake particuliere stookolietanks verklaart de comparant dat in het goed **geen stook-olietank** aanwezig is.

4. De comparant verklaart dat OVAM op 13 januari 2011 voor het goed een **bodemattest** heeft afgeleverd waarvan de inhoud luidt :

"2. Inhoud van het bodemattest

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

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

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

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

5. Uit een schrijven van de milieudienst van de gemeente Borsbeek de dato 11 januari 2011 blijkt dat voor dit eigendom **geen vergunning** werd afgeleverd voor activiteiten die volgens het decreet aanleiding moeten geven tot een oriënterend bodemonderzoek.

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

De comparant verklaart :

- dat er hem geen rangschikkingsvoorstel of besluit tot definitieve rangschikking werd betekend in het kader van regelgeving op de bescherming van monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten, archeologisch patrimonium, duingebied;
 - dat er hem geen betekening werd gedaan van een onteigeningsbesluit, rooilijn, opeisingrecht ten aanzien van verlaten gebouwen of enig ander overheidsbesluit terzake;
 - dat het eigendom naar zijn weten niet is opgenomen op een inventaris van leegstaande, verwaarloosde of ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen, woningen of bedrijfsruimten en dat hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is;
 - dat hij voor alle door hem of in zijn opdracht uitgevoerde vergunnings-plichtige werken de nodige vergunningen werden bekomen en dat tevens, voor zover hem bekend, het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een bouwmisdrijf.
- Blijkens de voorhanden zijnde gegevens, werd de stad/Gemeente waarin het verkochte goed gelegen is, **nog niet** opgenomen op de **lijst** met steden of gemeenten die beschikken over een **goedgekeurd plannen- en vergunningen-register**, waarvan sprake in artikel 7.6.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (vanaf nu 'Vlaamse Codex' genoemd).
- In toepassing van **artikel 5.2.1** van de Vlaamse Codex wordt vermeld:
1. dat voor het eigendom volgende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt: **het oprichten van vier appartementsgebouwen - dd. 10/1/1967;**
 2. dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed is: **woongebied;**
 3. dat er geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.41 tot en met 6.1.43 Vlaamse Codex en iedere in de zaak gewezen beslissing;
 4. dat naar zijn weten er op de goederen geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex;
 5. dat het verkochte eigendom deel uitmaakt van een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling - dd. 13/3/1965 - ref. 019/011(1);
 6. dat voor voormeld goed nog geen as-buultattest is uitgereikt en gevalideerd (pas verplicht vanaf 1 juni 2012, niet verplicht voor constructies dewelke geacht worden vergund te zijn krachtens artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex).
- Wat bevestigd werd in de brief van de technische dienst van de **gemeente Borsbeek** de dato 11 januari 2011.

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

Risicozone voor overstromingen (Wet op de Landverzekerings-overeenkomst):

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

Vergunningen

De comparant verklaart uitdrukkelijk dat **het aantal woongelegenheden** bestemd voor huisvesting van een gezin of een alleenstaande, noch de hoofdfunctie van het gebouw ingevolge deze basisakte wordt gewijzigd, zodat er conform conform artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex, geen stedenbouwkundige vergunning moet worden aangevraagd.

De comparant verwijst inzake **de stedenbouwkundige vergunning** voor het oprichten van het appartementsgebouw naar voormelde brief van de gemeente Borsbeek de dato 11 januari 2011 waarin de vergunning van 10 januari 1967 wordt vermeld.

Aan deze akte zal het oorspronkelijk bouwplan gehecht worden, opgemaakt door architect Goormans op 31 december 1966.

Voorkooprecht

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

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

ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Bestemming van de huisvader

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

Dit geldt ondermeer :

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

2. Vroegere akten

De comparant verklaart zelf **geen erfdienstbaarheden** te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed, en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden, **met uitzondering van de erfdienstbaarheden opgenomen in voormelde akte van ondergetekende notaris Van Laere** de dato 19 augustus 2010, luidende letterlijk:

"Erfdienstbaarheden

In voormelde akte van notaris Mortelmans de dato 15 februari 1967, staat letterlijk vermeld wat volgt:

"...

Koopster is verplicht haar koop zuidwaarts af te sluiten met een muur in betonplaten ter hoogte van een meter vijftig centimeter boden de pas van het gaanpad en op haar kosten, binnen de zes maanden te rekenen vanaf heden."

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

STATUTEN van het GEBOUW

De comparant verklaart aan ondergetekende notaris bij onderhavige authentieke akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-4, §1 van het Burgerlijk Wetboek, van de statuten van het hiervoor vermeld en hierna nader beschreven gebouw.

Deze statuten bestaan enerzijds uit de basisakte van het gebouw, en anderzijds uit het reglement van mede-eigendom. Het reglement van orde zal op latere datum door de algemene vergadering worden opgesteld.

Algemeen en bijzonder deel

Deze basisakte, alsook dit reglement van mede-eigendom en dit reglement van orde wordt door de comparant telkens gesplitst in een algemeen deel en in een bijzonder deel.

Het bijzonder deel is opgenomen in onderhavige akte, terwijl het algemeen deel is vastgelegd in een bijlage die gehecht is gebleven aan de akte statuten verleden voor ondergetekende notaris Van Laere op veertien februari tweeduizend en elf, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op vijftwintig februari daarna, onder nummer 59-T-25/02/2011-03716.

Bij onverenigbaarheid tussen de bepalingen vervat in het algemeen deel van onderhavige statuten en de bepalingen van het bijzonder deel zullen laatst-genoemde bepalingen moeten gevolgd worden.

Voor al wat niet in onderhavige statuten geregeld is, wordt door comparant uitdrukkelijk verwezen naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "gedwongen mede-eigendom in het algemeen", en "gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen" in het bijzonder.

Verkrijging rechtspersoonlijkheid :

Deze akte, die de statuten omvat van de vereniging van mede-eigenaars, zal overeenkomstig artikel 1 van de Hypotheekwet, worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor. Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking, vanaf het ogenblik minstens één privatieve kavel wordt vervreemd. De hierna twee aangehaalde voorwaarden dienen vervuld te zijn wat de vervreemding betreft : het **eigendomsrecht** dient te zijn **overgedragen** en de overeenkomst dient **vaste datum** te hebben. Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars vanaf dat ogenblik rechtspersoonlijkheid.

Afzonderlijk juridisch bestaan van de kavels

Ten gevolge van onderhavige akte zal het hierna beschreven gebouw voortaan bestaan enerzijds uit gemene delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privatieve delen die de exclusieve eigendom zijn van één eigenaar.

De gemene delen worden verdeeld in fracties die voor de hierna vast te stellen breukdelen verbonden worden aan de privatieve delen.

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

BIJZONDER DEEL

I. BASISAKTE

De hierna vermelde aanduidingen zoals links, midden, rechts, boven, onder, voor en achter worden telkens gegeven staande op de **De Robianostraat 21** en kijkend naar het appartementsgebouw.

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL

a. Algemene beschrijving

Het onroerend geheel wordt gevormd door een gesloten bebouwing bestaande uit een gelijkvloers en twee verdiepingen.

In de ondergrond van het appartementsgebouw bevinden zich zes privatieve kelders en de technische ruimte voor de tellers van de distributiemaatschappijen.

Op het gelijkvloers van het appartementsgebouw bevindt zich een twee-slaapkamer appartement.

Op de eerste en tweede verdieping van het appartementsgebouw bevindt zich telkens een drie-slaapkamer appartement.

De vereniging van mede-eigenaars '**VME De Robianostraat 21**' zal haar zetel hebben in het gebouw zelf, te weten De Robianostraat 21 te 2150 Borsbeek.

b. Specifieke beschrijving van de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten

Bijzondere gemeenschappelijke delen

Voor de algemene beschrijving van de gemeenschappelijke delen wordt verwezen naar het voormeld algemeen deel.

De specifiek gemeenschappelijke delen zijn: in de ondergrond: de technische ruimte met tellers der distributiemaatschappijen, trap naar het gelijkvloers en de doorgang naar de privatieve kelders, verder in het bijzonder de funderingen, ruwbouw, borstwering, leuning en traliewerk, de inkomhal voor de appartementen met inkomdeur, de trap en overloop op elk van de verdiepingen, het dak en dakbedekking, de schouw(en), de licht- en luchtscheppingen, alsook alle andere delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut en gebruik van het appartementsgebouw.

Private delen van het appartementsgebouw

KELDERVERDIEPING

De kelderverdieping omvat zes privatieve kelders, genummerd "K1" tot en met "K6", elk omvattende: de kelderruimte zelf met toegangsdeur, welke kelders onlosmakelijk verbonden zijn aan de appartementen, zoals hierna bepaald.

GELIJKVLOERS

Het **appartement, gemerkt 'A.GLV.'**, omvat: hall, living, keuken, badkamer met douche en wc, twee slaapkamers en de kelders K1 en K2 in de kelderverdieping. Dit appartement

heeft het exclusief gebruik en genot van de koer en de achtertuin.

EERSTE VERDIEPING

Het **appartement gemerkt 'A.1'**, omvat: hall, living, keuken, badkamer met douche en wc, drie slaapkamers en de kelders K3 en K4 in de kelderverdieping. Dit appartement heeft het exclusief gebruik en genot van het terras aan de keuken.

TWEEDE VERDIEPING

Het **appartement, gemerkt 'A.2'**, omvat: hall, living, keuken, badkamer met douche en wc, drie slaapkamer en de kelders K5 en K6 in de kelderverdieping. Dit appartement heeft het exclusief gebruik en genot van het terras aan de keuken.

c. Bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaatief goed is verbonden

De algemene (zijnde de grond) en de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten worden aan de onderscheiden privaatieve kavels verbonden in volgende verhouding:

• aan het appartement 'A.GLV':	achtendertig /	38/100 ^{sten}
honderdsten		
• aan het appartement 'A.1':	eenendertig /	31/100 ^{sten}
honderdsten		
• aan het appartement 'A.2':	eenendertig /	31/100 ^{sten}
honderdsten		
<hr/>		
TOTAAL: honderd /	honderdsten	100/100 ^{sten}

d. Herhaling omschrijving privaatieve kavels

Het gebouw omvat dus de volgende privaatieve kavels:

OP DE GELIJKVLOERSE VERDIEPING:

Het appartement gemerkt "A.GLV", omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: hall, living, keuken, badkamer met douche en wc, twee slaapkamers en de kelders K1 en K2 in de kelderverdieping;
- in privaatief en exclusief genot: de koer achter dit appartement en de volledige achtertuin;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achtendertig / honderdsten (38/100^{sten}) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

OP DE EERSTE VERDIEPING:

Het appartement gemerkt "A.1", omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: hall, living, keuken, badkamer met douche en wc, drie slaapkamers en de kelders K3 en K4 in de kelderverdieping;
- in privaatief en exclusief genot: het terras aan de keuken;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: eenendertig / honderdsten (31/100^{st^{en}}) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

OP DE TWEDE VERDIEPING:

Het appartement gemerkt "A.2", omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: hall, living, keuken, badkamer met douche en wc, drie slaapkamers en de kelders K5 en K6 in de kelderverdieping;
- in privaatief en exclusief genot: het terras aan de keuken;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: eenendertig / honderdsten (31/100^{st^{en}}) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

a. Verdeling van de gemeenschappelijke lasten en baten

De lasten en baten van de gemeenschappelijke delen worden gedragen dan wel ontvangen door iedere mede-eigenaar, in acht genomen zijn hierboven vermeld aandeel in die gemeenschappelijke delen.

Wat de verdeling van de lasten betreft, verwijzen comparanten naar het omstandig verslag opgemaakt door ondergetekende notaris Van Laere, hetwelk aan deze akte zal gehecht blijven, doch niet mee wordt overgeschreven en waarvan het besluit letterlijk luidt als volgt:

"Besluit

De aandelen in de gemeenschappelijke delen worden, gezien de aard van het gebouw, berekend op basis van de eigenlijke netto-grond-vloer-oppervlakte van elke privaatieve kavel, rekeninghoudend met 1/4^{de} van de oppervlakte van de koer en de terrassen en met 1/5^{de} van de oppervlakte van de achtertuin.

De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen volgens het aandeel in de gemeenschappelijke delen van elke kavel."

b. Rechten en plichten van sommige mede-eigenaars met betrekking tot specifieke gemeenschappelijke gedeelten.

- Het appartement 'A.GLV' heeft het exclusief genot van de **koer** achter dit appartement. De eigenaar van dit appartement staat dan ook volledig en exclusief in voor het onderhoud, herstel, vernieuwing of vervanging van haar koer en eventuele aanplanting van die koer.

- Het appartement 'A.GLV' heeft het exclusief genot van **de tuin achteraan het gebouw.**

De eigenaar van dit appartement staat dan ook volledig en exclusief in voor het onderhoud, herstel, vernieuwing of vervanging en eventuele aanplanting van de achtertuin.

- Het appartement 'A.1' heeft het exclusief genot van het **terras** aan de keuken. De eigenaar van dit appartement staat dan ook volledig en exclusief in voor het onderhoud, herstel, vernieuwing of vervanging van de vloerbedekking van dit terras.
- Het appartement 'A.2' heeft het exclusief genot van het **terras** aan de keuken. De eigenaar van dit appartement staat dan ook volledig en exclusief in voor het onderhoud, herstel, vernieuwing of vervanging van de vloerbedekking van dit terras.
- De gemeenschappelijke inkomhall op het gelijkvloers van het gebouw, de traphal en doorgang naar de kelders mogen door de eigenaars enkel gebruikt worden als **doorgang** en niet als parkeerplaats of stockageruimte voor wagens, fietsen, kinderwagens, vuilzakken en dergelijke.
- Het onderhoud, instandhouding en herstelling van de **traphal** vertrekkende in de gemeenschappelijke keldergang tot de traphal op de tweede verdieping zijn ten laste van de eigenaars van de appartementen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

c. Jaarlijkse algemene vergadering

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

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

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

d. Overgangsbepaling

Er werd tot op heden geen syndicus aangesteld. Overeenkomstig artikel 577-8 §1 van het Burgerlijk Wetboek, zal de syndicus worden benoemd door de algemene vergadering, of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of iedere belanghebbende derde.

e. Bestemming van de kavels

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 uitoefening van het beroep van dierenarts, radioloog, tandarts en geneesheer in besmettelijke ziekten in de appartementen is uitgesloten;
- 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.

III. REGLEMENT VAN ORDE

Wat betreft het reglement van orde wordt verwezen naar hetgeen daarover bepaald wordt in het algemeen deel, dat als bijlage integraal deel uitmaakt van deze akte. De comparant verklaart geen reglement van orde op te stellen.

SLOTBEPALINGEN

1. VOLMACHT:

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

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

Zij geven tenslotte volmacht aan de comparant om alle **wijzigingen** te laten aanbrengen aan de statuten voor zover die hun privaatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten niet raken.

Deze volmacht geldt tot bij de laatste verkoop van een privaatief deel door de comparant.

2. WOONSTKEUZE, BURGERLIJKE STAAT

Tot uitvoering dezer kiezen partijen woonplaats in hun respectievelijke woning of maatschappelijke zetel voor wat betreft de rechtspersonen.

Ondergetekende notaris minuuthouder bevestigt dat de identiteit van de comparant hem werd aangetoond aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

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

De comparant verklaart voor zoveel als nodig dat de vroegere akten waarnaar in deze akte wordt verwezen, samen met onderhavige akte één geheel vormen, om samen als authentieke akte te gelden.

3. VOLMACHT VERKOOPAKTEN

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

- De heer DE LAET Johan François Ida, geboren te Antwerpen op 25 augustus 1969, identiteitskaart met nummer 590-1695167-21, rijksregisternummer 69.08.25-431.33 wonende te 2660 Antwerpen (Hoboken), Sint-Bernardsesteenweg 989.
- Mevrouw HERMANS Sonia Pauline Francine, geboren te Leuven op 30 mei 1952, wonende te 2630 Aartselaar, Baron van Ertbornstraat 23, iden-titeitskaart met nummer 590-2150875-23, rijksregisternummer 52.05.30-360.61

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

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

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

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

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet,

inbeslagnemingen en andere beletselen; opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd.

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

4. RECHTSMACHT

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

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

5. ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

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

6. RECHT OP GESCHRIFTEN

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

7. BIJLAGEN:

Aan deze akte worden gehecht **als bijlagen:**

- het oorspronkelijke bouwplan; dit zal niet ter overschrijving op het hypotheekkantoor worden aangeboden;
- het omstandig verslag; dit zal niet ter overschrijving op het hypotheek-kantoor worden aangeboden;
- het algemeen deel, het welk werd overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op vijftientwintig februari daarna, onder nummer 59-T-25/02/2011-03716.

Deze zijn gehecht aan deze akte om er wezenlijk deel van uit te maken.

8. ORGANIEKE WET NOTARIAAT

A. De comparant erkent dat de instrumenterende notaris elke partij naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij in onderhavige akte betrokken zijn en hem op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

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

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

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

WAARVAN AKTE.

Verleden te Antwerpen.

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

(Volgen de handtekeningen) Geregistreerd zes bladen, geen renvoeien, te Antwerpen, elfde kantoor der registratie, op 12 april 2011, boek 269, blad 84, vak 13. Ontvangen: 25,00 EUR. De eerstaanwezend inspecteur (get) Van Genegen Marijke.