
STATUTEN VAN HET GEBOUWENCOMPLEX
“BREDABAAN 407-409 EN WINKELHAAKSTRAAT 23-25 ” TE 2170 MERKSEM

Het jaar tweeduizend vijftientig.

Op 31 maart.

Voor mij, Meester **Myriam-Alexandra VREVEN**, notaris te **Antwerpen**, binnen het grondgebied van het zesde kanton.

IS GEKOMEN

“AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF VOOR VASTGOEDBEHEER EN STADSPROJECTEN ANTWERPEN”, bij afkorting **“AG VESPA”**, autonoom gemeentebedrijf met rechtspersoonlijkheid,

Ingeschreven in het rechtspersonenregister te Antwerpen – afdeling Antwerpen met ondernemingsnummer 0267.402.076,

Met zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25,

Opgericht bij gemeenteraadsbesluiten van de gemeenteraad van Antwerpen van 16 september 2002 (jaarnummer 1816) en 16 december 2002 (jaarnummer 2787).

Bij besluit van 7 januari 2003, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 27 maart 2003, pagina 14821, heeft de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken zijn goedkeuring gehecht aan de oprichting van het Autonoom Gemeentebedrijf voor Patrimoniumbeheer en Stadsprojecten Antwerpen. Op 20 januari 2003 verwierf het autonoom gemeentebedrijf rechtspersoonlijkheid door de installatievergadering van de raad van bestuur.

Hier vertegenwoordigd door twee directeurs, te weten:

- Mevrouw Buytaert Petra Greta Augusta Leon, wonende te 9170 Sint-Gillis-Waas, Houtvoortstraat 24 A;
- Mevrouw Mercelis Elisabeth Jan, wonende te 2018 Antwerpen, Infirmerieplein 24.

Wanneer in deze akte sprake is van “de Bouwheer” wordt hiervoor verwezen naar AG VESPA.

VOORLICHTING EN TOELICHTING

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat de comparanten steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

De comparanten erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat inzonderheid hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt de comparanten vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen hierop prijs stelt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

Hierop verklaren de comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig vóór het verlijden van de akte hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen, en dat zij de volledige voorlezing van de akte niet vragen. Eventuele wijzigingen die

werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Aansluitend verzoeken de comparanten mij, notaris, te akteren wat volgt:

DEEL I.- VOORAFGAANDE UITEENZETTING

1. AG VESPA is eigenaar van volgend onroerend goed:

Beschrijving volgens kadastrale legger *de dato* 13 februari 2025:

Stad ANTWERPEN – veertigste afdeling – Merksem – tweede afdeling

Een administratief gebouw op en met grond en aanhorigheden, gelegen **Bredabaan 409**, volgens recent kadastraal uittreksel sectie C, nummer **229T6P0000** met een oppervlakte van 2.691m² en volgens titels nummers 299/B/6, 299/C/6, 299/D/6, 299/L/5, 299/L/6, 299/M/6, 299/N/6.

Oorsprong van eigendom

Het goed behoort toe aan de comparant om het te hebben verkregen als volgt:

-deels (voor een oppervlakte volgens titel van 788 m² (Bredabaan 399)) ingevolge aankoop jegens de naamloze vennootschap “Tico Invest”, akte verleden voor meester Patrick Vandeputte, notaris te Antwerpen, en meester Johan Kiebooms, notaris te Antwerpen, op 26 november 2012, overgeschreven op het toenmalige tweede hypotheekkantoor van Antwerpen onder formaliteit 58-T-06/12/2012-21961.

Voormeld eigendom behoorde sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden toe aan de consoorten Halsberghe, met name 1° Agnes Maria Mathilde Hector Halsberghe, 2° Daniel Maria Elisa Gustaaf Halsberghe, 3° Antoinette Marie Helene Cyriel Halsberghe, 4° Gerard Marie Marcel Alice Halsberghe, 5° Josephine Marie Elsa Leon Halsberghe, 6° Simonne Marie Joseph Halsberghe, 7° Monique Daniel Agnes Marie Joseph Halsberghe, 8° Maria Denise Antoinette Gerard Halsberghe en 9° Andre Gustave Marie Ghislaine Armand Joseph Halsberghe.

De naamloze vennootschap “Tico Invest” was eigenaar van het goed ingevolge proces-verbaal van definitieve toewijs opgemaakt door meester Henri De Ferm, notaris te Merksem, op 3 december 1985, voorafgegaan door de akte inhoudende verkoopvoorwaarden van 19 november 1985, ten verzoeken van 1° Agnes Maria Mathilde Hector Halsberghe, 2° Daniel Maria Elisa Gustaaf Halsberghe, 3° Antoinette Marie Helene Cyriel Halsberghe, 4° Gerard Marie Marcel Alice Halsberghe, 5° Josephine Marie Elsa Leon Halsberghe, 6° Simonne Marie Joseph Halsberghe, 7° Monique Daniel Agnes Marie Joseph Halsberghe, 8° Maria Denise Antoinette Gerard Halsberghe en 9° Andre Gustave Marie Ghislaine Armand Joseph Halsberghe, overgeschreven op het toenmalige tweede hypotheekkantoor van Antwerpen boek 9399, nummer 7.

-deels (voor een oppervlakte volgens titel van 467 m² en 143 m², hetzij in totaal 610 m² (Bredabaan 401-403)) ingevolge aankoop jegens de heer Ali Anaz en zijn echtgenote mevrouw Havva Anaz enerzijds en de heer Fatih Mehmet Pinar en zijn echtgenote mevrouw Fatima Kaymak anderzijds, akte verleden voor meester Patrick Vandeputte, notaris te Antwerpen, en meester Peter Timmermans, notaris te Antwerpen, op 25 november 2011, overgeschreven op het toenmalige tweede hypotheekkantoor van Antwerpen onder formaliteit 58-T-05/12/2011-22596.

*Het eigendom **Bredabaan 401** hoorde sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden toe aan mevrouw Elisabeth Gerardina Rosalia Denis, weduwe van de heer Joannes Gerardus Josephus Van Geldorp, te Antwerpen (Merksem).

Mevrouw Denis is overleden op 6 juni 1995.

Ingevolge de bepalingen van haar eigenhandig testament de dato 14 april 1986, neergelegd tussen de minuten van notaris Jacques Van Roosbroeck te Antwerpen (Merksem) op 13 september 1995, stelde zij als enige erfgename het OCMW van Antwerpen aan.

Bij verslagschrift van definitieve toewijzing opgemaakt door notaris Joseph Van Roosbroeck, te Antwerpen (Ekeren) op 5 februari 2004, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen onder formaliteit 58-T-13/04/2004-06310, betreffende de openbare verkoop gehouden ten verzoeken van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Antwerpen, werd het eigendom toegewezen aan de commanditaire vennootschap op aandelen "Theunco".

De commanditaire vennootschap op aandelen "Theunco" heeft het goed verkocht aan de echtgenoten Anaz-Anaz en Pinar-Kaymak, akte verleden voor meester Peter Timmermans, notaris te Antwerpen, en meester Marc Van Nuffel, notaris te Antwerpen, op 19 november 2007, overgeschreven op het toenmalige tweede hypotheekkantoor van Antwerpen onder formaliteit 58-T-05/12/2007-23424.

*Het eigendom **Bredabaan 403** hoorde sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden toe aan de heer René Jeannette François Lambrechts, te Antwerpen (Merksem) en mevrouw Vera Lambrechts, echtgenote van de heer Ivo Juliaan Augustinus De Rijdt, te Antwerpen onder voorbehoud van het vruchtgebruik toekomende aan hun moeder mevrouw Rosalia Martha Verbaendert, weduwe van de heer René Lambrechts, te Antwerpen (Merksem).

Mevrouw Verbaendert voornoemd is ab intestato overleden te Antwerpen (Merksem) op 18 februari 1980, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen, haar twee kinderen, de voornoemde consoorten Lambrechts 1) René en 2) Vera.

De heer René Lambrechts en mevrouw Vera Lambrechts verkochten het eigendom aan mevrouw Bettina Wilfried Maria Schrauwen, echtgenote van de heer Wilfried Van De Poel, te Antwerpen (Merksem) bij akte verleden voor meester Marc Van Nuffel, te Antwerpen, met tussenkomst van meester Eric Deckers, notaris te Antwerpen en notarissen Ernest Van Tricht en Jacques van Roosbroeck op 21 oktober 1985, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen op 29 oktober erna, boek 9349, nummer 21.

Mevrouw Bettina Wilfried Maria Schrauwen, echtgenote van de heer Wilfried Lodewijk Joannes Van de Poel, te Antwerpen (Merksem) verkocht het eigendom, Bredabaan 403 aan de vennootschap "Theunco" bij akte verleden voor notarissen Marc Van Nuffel, te Antwerpen en Stefan Van Tricht, te Schoten op 26/02/2007, overgeschreven op het gemeld hypotheekkantoor onder formaliteit 58-T-06/03/2007-04895.

De vennootschap Theunco verkocht beide eigendommen aan de echtgenoten Pinar-Kaymak en Anaz-Anaz bij bovenvermelde akte.

-deels (voor een oppervlakte volgens titel van 319 m² (Bredabaan 407), 335 m² (Bredabaan 409) en 639 m² (Winkelhaakstraat 23-25)) ingevolge aankoop jegens mevrouw Lifen Hsiang en de heer Dongliang Hsiang en zijn echtgenote mevrouw Yingjing Qiu, akte verleden voor meester Patrick Vandeputte, notaris te Antwerpen, en meester Erik Van Tricht, notaris te Antwerpen, op 25 november 2011, overgeschreven op het toenmalige tweede hypotheekkantoor van Antwerpen onder formaliteit 58-T-12/12/2011-23077.

Oorspronkelijk hoorde de **Bredabaan 407** toe aan mevrouw Magdalena Tolleneer, ingevolge aankoop tegen mevrouw Maria Carolina Cornelia Roosens te 's Gravenwezel blijkens akte verleden voor notaris Paul Van Oekel te Brasschaat op 21 februari 1984, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen op 5 maart daarna deel 8939 nummer 18.

Oorspronkelijk hoorde de **Bredabaan 409** toe aan de heer Hubertus Josephus Leclercq, en zijn echtgenote mevrouw Pel Alice Regina Josephina, zonder beroep, samen te Merksem, ingevolge akte eidelijke toewijs opgemaakt door notaris Joseph Van Roosbroeck te Merksem op 13 mei 1937, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 10 juni daarna, deel 958 nummer 12.

De heer Hubertus Leclercq overleed te Merksem op 12 april 1971, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenamen zijn twee kinderen de heer Paul François Marie Leclercq, echtgenoot van mevrouw De Prins Yvonne Marie Joséphe, te Merksem en de heer André Leon Julia Leclercq onder voorbehoud van het grootst beschikbaar deel zijner nalatenschap toekomende aan zijn overlevende echtgenote mevrouw Pel Alice, ingevolge de bepalingen van de akte gifte opgemaakt door notaris Joseph Van Roosbroeck voornoemd op 14 juni 1923.

Bij akte verleden voor notaris Jacques Van Roosbroeck te Merksem op 12 oktober 1984, overgeschreven op gemeld hypotheekkantoor op 5 november daarna, deel 9104 nummer 20, houdende ascendentenverdeling tussen mevrouw Alice Pel en haar beide zoons de heren Paul en André Leclercq, werd het vruchtgebruik van voormeld goed toebedeeld aan mevrouw Pel en de naakte eigendom aan de heer André Leclercq.

Mevrouw Alice Pel, in leven laatst te Aartselaar, overleed aldaar op 1 augustus 1993, waardoor gemeld vruchtgebruik ophield.

De heer André LECLERCQ heeft het goed verkocht aan de heer Johannes Renaat Lodewijk Tolleneer, voor de onverdeelde helft in volle eigendom en aan de naamloze vennootschap IMMO ROOSENS, voor de andere onverdeelde helft in volle eigendom, blijkens akte verleden voor notaris Erik Van Tricht te Merksem, houder van de minuut en met tussenkomst van notaris Jacques Van Roosbroeck te Merksem op 22 december 1997, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen op 24 december daarna, boek 1268 nummer 21.

Oorspronkelijk hoorde de **Winkelhaakstraat 23-25** toe aan de echtgenoten Jean Gaston Marie-Thérèse GEORIS en Magdalena Maria Hendrika TOLLENEER, voor één/tiende in onverdeelde volle eigendom en aan de naamloze vennootschap "IMMO ROOSENS" voor negen/tiende in onverdeelde volle eigendom ingevolge aankoop tegen de heer Herman Jozef Renatus Carolus ROOSENS, blijkens akte verleden voor notaris Erik Van Tricht te Merksem op 30 december 1994, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen op 18 januari daarna, boek 209 nummer 11.

Door de naamloze vennootschap "IMMO ROOSENS" en de echtgenoten GEORIS-TOLLENEER, werd een opstalrecht verleend voor een periode van vijftien jaar te rekenen vanaf 1 februari 1998 in het voordeel van de naamloze vennootschap "COUTURE MIA ROOSENS" te Schilde, blijkens akte verleden voor notaris Erik Van Tricht te Merksem op 19 februari 1998, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen op 11 maart daarna, boek 1339 nummer 8.

De echtgenoten GEORIS-TOLLENEER, de naamloze vennootschap "IMMO ROOSENS" en de naamloze vennootschap "COUTURE MIA ROOSENS" en de heer Johannes TOLLENEER hebben voorschreven eigendommen (Bredabaan 407, Bredabaan 409 en Winkelhaakstraat 23-25) verkocht aan de echtgenoten QIU-WU en de echtgenoten YE-QIU, ieder voor de onverdeelde helft in volle eigendom, blijkens akte verleden voor Katherine De Wispelaere geassocieerd notaris te Merksem op 18 augustus 2008, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen op 20 augustus daarna onder formaliteit 58-T-20-08-2008-16931.

Ingevolge openbare verkoping gehouden ten verzoeken van de heer QIU Xiaobo en zijn echtgenote, mevrouw WU Suying, samen te Oostende, en de heer YE Fujin en zijn echtgenote, mevrouw QIU Xiao'e, samen te Oostende, ingevolge toewijs na hoger bod, opgemaakt door geassocieerd notaris Erik Van Tricht te Antwerpen-Merksem op 27 april 2011, gevolgd door een akte bekrachtiging sterkmaking, opgemaakt door geassocieerd notaris Erik Van Tricht te Antwerpen-Merksem op 10 mei 2011, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen op elf juli daarna, onder formaliteit 58-T-11/07/2011-13247 werd het goed toebedeeld aan mevrouw Lifan HSIANG, de heer Dongliang HSIANG en zijn echtgenote mevrouw Yingjing QIU.

Mevrouw Lifen HSIANG, de heer Dongliang HSIANG en zijn echtgenote mevrouw Yingjing QIU hebben het goed verkocht aan AG Vespa bij akte verleden voor meester Patrick Vandeputte en geassocieerd notaris Erik Van Tricht, op 25 november 2011, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor onder formaliteit 58-T-12/12/2011-23077.

2. Bovenvermeld gebouw bestaat op heden uit een politiekantoor, twee woningen, vier appartementen en een commerciële ruimte. Voor de verdeling van het regiokantoor lokale politie enerzijds en het commercieel / residentieel nevenprogramma anderzijds, voorwerp van deze akte en hierna genoemd "**het Complex**", werd geen omgevingsvergunning, verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning afgegeven. Er is geen zekerheid wat betreft de mogelijkheid om op de grond bij het onroerend goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De notaris heeft het plan van de verdeling, samen met een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader wordt aangegeven, bij aangetekende brief verstuurd naar het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen op **24 januari 2025**.

Bij mail van 4 februari 2025 heeft het team Administratie van de dienst stadsontwikkeling van de stad Antwerpen meegedeeld hetgeen volgt: "*Gunstig advies, geen stedenbouwkundige bezwaren voor de deling zoals in bijlage.*".

3. Het Complex zal vallen onder een regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid waarvan het juridisch statuut in onderhavige statuutakte wordt geregeld.

4. De Comparanten verklaren hetgeen volgt:

a) De plannen van het Complex, zoals vergund op 28 november 2017 (referentie 11002_2017_178569), werden opgemaakt door het architectenbureau **360 te 9000 Gent, Recollettenlei 33**.

Kopies van de plannen, gevoegd bij gezegde vergunning worden aan deze akte gehecht. Het politiekantoor dat mee werd afgebeeld op deze plannen, werd geanonimiseerd door een zwart vlak.

In de hierna gemelde opsomming worden de plannen geciteerd. Bij schrijven de dato 19 maart 2025 heeft de architect Kris Buyse, optredend voor 360architecten bv, bevestigd dat dit de volledige lijst van vergunde plannen betreft.

- gevel Bredabaan
- gevel Winkelhaakstraat
- Westgevel in centrale doorsteek
- Oostgevel in centrale doorsteek
- Gevels woningen binnengebied
- Gevels binnengebied nevenprogramma
- Gevels patio politiekantoor
- Gevels dakterras politiekantoor
- Inplantingsplan voor brandweer – nieuwe toestand
- Plan niveau -2
- Plan niveau -1
- Plan niveau 0

- Plan niveau +1
- Plan niveau +2
- Plan niveau +3
- Plan niveau +4
- Dakenplan
- Snedes A (politiekantoor; geen deel van onderhavige mede-eigendom)
- Snedes B (politiekantoor; geen deel van onderhavige mede-eigendom)
- Snedes C (politiekantoor; geen deel van onderhavige mede-eigendom)
- Snedes D
- Snedes E
- Snedes F
- Snedes G
- Snedes H
- Snedes trapkernen

b. Stedenbouwkundige vergunning

Op **28 november 2017** werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij het Departement Ruimtelijke Ordening Vlaanderen, onder referentie 11002_2017_178569 met als voorwerp van de aanvraag "*regiokantoor lokale politie en commercieel/residentieel nevenprogramma*".

Het beschikkend gedeelte van deze vergunning luidt als volgt:

"De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1° het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar per beveiligde zending op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

2. de volgende voorwaarden na te leven:

- *De scheimuur ter hoogte van de balkons/terrassen op de tweede, derde en vierde verdieping van het residentieel nevenprogramma dient op gemetst te worden zodat een rechtstreeks uitzicht op het aanpalende perceel niet mogelijk is. Bijkomend dient er een retour van 60 centimeter voorzien te worden zodat ook voldaan wordt aan de wettelijke bepaling inzake zijdelingse of schuine uitzichten. De scheimuur dient aan de zijde van de buur op dezelfde wijze te worden afgewerkt als de overige scheimuur in een gebruikelijk en degelijk materiaal (geen roofing) en de retour van 60 centimeter uit te voeren in dezelfde houten gevelbekleding als de achtergevel en buitenberging.*

- *Opgelegd in het advies van de brandweer geformuleerd op 30/05/2017 (zie bijlage)*

- *Opgelegd in het advies van ASTRID-veiligheidscommissie geformuleerd op 23/05/2017 (zie bijlage)*

- *Opgelegd in het advies van INTER geformuleerd op 16/05/2017 (zie bijlage)*

- *De volgende voorwaarden opgelegd in het advies van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen geformuleerd in de zitting van 13/10/2017 (zie bijlage):*

- o *Het grondpakket ter hoogte van de op het plan opgetekende bomen/hogere beplantingen te verhogen tot 1 meter*

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, nodig als uitvoering van andere regelgevingen."

Comparanten verklaren dat aan de voorwaarden, opgenomen in deze vergunning de dato 28 november 2017 is voldaan, voor zover dit tot op heden mogelijk was. Ze verbinden zich er toe in de toekomst alle andere voorwaarden te zullen voldoen.

5. Inmiddels werd door landmeter-expert Marc Hennau (LAN05 1182), op 23 januari 2025 het splitsingsplan voor het opmaken van een basisakte opgemaakt (hierna “**het Splitsingsplan**” genoemd). Het Splitsingsplan werd opgenomen in de databank van de afbakeningsplan met het referentienummer **11422/10341**.

De Federale Overheidsdienst Financiën, Dienst plan Antwerpen, kende aan de gemeenschappelijke delen van het Complex, waaronder de grond, het gereserveerd perceelnummer **11422C299X6P0000** toe.

Comparanten verklaren dat het Splitsingsplan sedert de opname in voormelde databank niet werd gewijzigd.

Het Splitsingsplan wordt, na *ne varietur* door comparant en mij, notaris, ondertekend te zijn, aan deze akte gehecht, maar wordt niet ter registratie aangeboden. De comparanten vragen toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° W.Reg. en van artikel 3.30 Burgerlijk Wetboek.

DEEL II. STATUTEN VAN HET COMPLEX

1. Ten einde de verdeling van het Complex tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslissen Comparanten om het Complex te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door de artikelen 3.83 en 3.84 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg wordt het Complex ingedeeld in een aantal privaat delen en een aantal gemeenschappelijke delen. Ieder van de privaat delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke gedeelten daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeelde en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privaat delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

2. Deze akte vormt de statuten van het Complex en bestaat uit twee delen:

a) De basisakte

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privaat en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan iedere privaat kavel is verbonden.

b) Het reglement van mede-eigendom

Het reglement van mede-eigendom bevat de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaat en de gemeenschappelijke gedeelten en de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet betaling van die lasten.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom moeten vastgelegd worden in een authentieke akte en worden overgeschreven op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet eveneens vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid.

De beschrijving van het Complex gebeurt aan de hand van het Splitsingsplan. Op 19 maart 2025 verklaarde het geciteerde architectenbureau **360**, bij monde van Kris Buyse, hetgeen volgt:

” Ondergetekende verklaart dat de uitgevoerde werken in bovenvermeld project overeenstemmen met de afgegeven vergunningen, bijhorend brandpreventieverslag en bekomen afwijkingsaanvragen:

- *Omgevingsvergunning met referentie 20171114 dd 13/10/2017 en bijhorend brandpreventieverslag met referentie BW/DVDS/2017/G.00975.ME.004, betreffende de algemene vergunning voor de ‘nieuwbouw van een nieuw Regiokantoor Politiezone Antwerpen en commercieel/residentieel nevenprogramma’*
- *Bekomen afwijkingsaanvraag met betrekking tot het cellencomplex met referentie P171754565 en P180770099 dd 6/4/2018*
- *Bekomen afwijkingsaanvraag met betrekking tot de fietsenstalling met referentie P181782249 en P180796651 dd 18/12/2018*

Daarnaast omvat het voorliggend attest:

- *De bevestiging dat het overzicht van plannen zoals vermeld in de akte exhaustief is voor wat betreft de in de basisakte beschreven goederen (de plannen van het politiekantoor worden immers om veiligheidsredenen niet toegevoegd)*
- *De bevestiging dat de eventuele afwijkingen van de afbakeningsplannen van de vergunde plannen, geen vergunningsplichtige wijzigingen bevatten. In voorkomend geval: ook de vermelding opnemen dat het niet plaatsen van zonnepanelen op het dak van de appartementen geen inbreuk vormt op de afgeleverde vergunning.”*

3. Er dient tevens verplicht een reglement van interne orde opgemaakt te worden voor het Complex. Dit reglement dient minstens te bevatten:

- de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering;
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen,
- de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Dit reglement van interne orde zal in een afzonderlijke onderhandse akte vastgelegd worden.

De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

De inhoud van dit reglement kan tevens gewijzigd of aangevuld worden door de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van twee derden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het Complex.

Het reglement van interne orde wordt binnen de maand na de opstelling ervan op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

Het reglement van interne orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De bepalingen van het reglement van interne orde 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.

4. De statuten van het Complex zullen luiden als volgt:

HOOFDSTUK 1.- BASISAKTE VAN HET COMPLEX

Afdeling 1.- BESCHRIJVING VAN COMPLEX, VOORWERP VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 1.- Kadastrale omschrijving van het Complex

Deze basisakte heeft betrekking op volgend complex, op en met grond, thans ten kadaster bekend als volgt:

Stad ANTWERPEN – veertigste afdeling – Merksem – tweede afdeling

Een complex, bestaande uit vier appartementen, een commerciële kavel en twee woningen op en met grond en aanhorigheden, ten kadaster bekend volgens recente opzoeking wijk C deel van nummer 229T6P0000 met een oppervlakte volgens hierboven vermeld plan van 1.063m².

Aan de gemeenschappelijke delen van het Complex werd inmiddels volgend perceelnummer toegekend: **11422C299X6P0000**.

Artikel 2.- Indeling van het Complex

Het Complex bestaat uit volgende delen waarbij wordt verzaakt aan de mogelijkheid opgenomen in artikel 3.84 § 4 van het Burgerlijk Wetboek om deelverenigingen op te richten;

- een residentieel gedeelte, uitgevend op de Bredabaan, bestaande uit 4 appartementen;
- een residentieel gedeelte, uitgevend op de Winkelhaakstraat, bestaande uit 2 woningen;
- een commercieel gedeelte *deels* gelegen in het binnengebied en *deels* uitgevend op de Bredabaan.

Afdeling 2.- BEGRIPPEN

Artikel 3.- Privatieve en gemeenschappelijke delen

a) Het Complex omvat delen, waarvan ieder eigenaar het privatieve eigendomsrecht heeft, en gemeenschappelijke delen waarvan het eigendomsrecht in onverdeeldheid toebehoort aan al de eigenaars, ieder voor een onverdeeld aandeel.

De privatieve delen worden genoemd “kavels”.

b) Elk van deze privatieve kavels omvat:

i) de privatieve delen die uitsluitende eigendom zijn van een eigenaar en die worden opgesomd bij de beschrijving van de privatieve kavels.

ii) delen die gemeen zijn en die zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen al de mede-eigenaars van dit gebouw, beschreven onder de beschrijving van het gebouw.

c) De vervreemding van een kavel omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding én van het privaat gedeelte én van de aandelen in de gemeenschappelijke delen die daarbij horen.

De hypotheek of elk ander zakelijk recht dat een kavel bezwaart, bezwaart tegelijkertijd én het privaat deel én de gemeenschappelijke delen die er onafscheidbaar mee verbonden zijn.

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 privaat kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

Afdeling 3.- BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Artikel 4.- Omschrijving van de gemeenschappelijke delen van het Complex

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het Complex in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen. In de hierna gemelde specifieke opsommingen worden de gemeenschappelijke delen benoemd zoals vermeld op het Splitsingsplan.

In het algemeen

- de volledige bebouwde en niet bebouwde grond en ondergrond, met patio, tuin en open doorsteek met de elektrische afsluithekken en aanhorigheden;

Over de open doorsteek verklaart comparant dat deze op het bovenvermeld plan van de landmeter verkeerd benoemd wordt als “semi-publiek”. De doorsteek is volgens verklaring van de Comparant gecatalogeerd als “open” omdat de afsluithekken een open zicht mogelijk maken, maar op geen enkele manier rust op de open doorsteek een erfdienstbaarheid behoudens voor zover uitdrukkelijk in deze akte beschreven.

- de funderingen;
- de betonnen geraamten en de gewelven;
- de ruwbouw;
- de bekleding van de gevels en de gevelversiering;
- de steunmuren;
- de buitenmuren;
- de niet-dragende scheidsmuren tussen een gemeenschappelijk deel en een privatieve kavel, voor wat betreft de helft gelegen langs de zijde van de gemene delen;
- alle daken van het Complex, met alle aanhorigheden (zoals dakbedekking, afvoerbuizen, schouwen, eventuele koepels, kroonlijsten, dakgoten);
- de ruwbouw van de balkons en de terrassen, met inbegrip van de waterdichtingslaag, houten opstaande wanden, de aflopen en de borstweringen, evenwel met uitzondering van de privatieve aanhorigheden zoals de bekleding, de bevoering (behalve indien de vloerbedekking inherent deel uitmaakt van de ruwbouw en er dus onafscheidelijk mee verbonden is) van de terrassen en de bergingen geplaatst op de terrassen waarop een exclusief genotsrecht is toegekend;
- het/de plafonduik(en) en de ladder(s) / schuiftrap die toegang verschaffen tot de dak(en) en de dak(en) zelf met alle aanhorigheden (zoals vloeren, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);
- de manoeuvreerruimte in de ondergrondse parking;
- de gemeenschappelijke inkompaden, de gemeenschappelijke inkomsten en de gemeenschappelijke inkomhallen die toegang verschaffen tot de trap- en lifthal, met alle aanhorigheden (zoals deuren, vloer en vloermat, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);
- de trappen, de bordessen, de trapleuningen, met alle aanhorigheden (zoals deuren, vloer en vloermat, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen) die niet gelegen zijn binnen een privatieve kavel;
- de volledige liftinstallatie van lift 2, met alle aanhorigheden (zoals liftput, liftkoker, lift, liftdeuren, liftmachinekamer met motor, kabels, en verluchtingsbuis);
- de fietsenstallingen;
- de gemeenschappelijke meterruimtes, met alle aanhorigheden (zoals deuren, vloeren, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtings-elementen);
- de doorgangen en doorritten met alle aanhorigheden (zoals deuren, vloeren, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);
- de ruimte(s) voor de brievenbussen en de kast(en) waarin de brievenbussen zich bevinden zowel aan de kant van de Bredabaan voor wat betreft de appartementen en commerciële kavel als aan de kant van de Winkelhaakstraat voor wat betreft de woningen;
- de gemeenschappelijke delen van de bel-, en de parlo- of videofooninstallatie(s) met de daaraan verbonden deuropener(s) zowel aan de kant van de Bredabaan als aan de kant van de Winkelhaakstraat, telkens voor alle appartementen, de commerciële kavel en de woningen;
- alles wat dienstig is voor de brandbestrijding en zich bevindt in de gemeenschappelijke delen;
- de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, elektriciteit, riolering, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie, zelfs indien deze zich in een privaatief

deel bevinden, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in een privatieve kavel indien deze delen van leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze privatieve kavel dienen;

- de gebeurlijk gemeenschappelijke delen van de verwarmingsinstallaties (zoals de leidingen);
- de septische putten, afvoerputten, toezichtspullen, werkputten met hun technische uitrustingen en aanhorigheden en dergelijke meer;
- de infiltratievoorziening;
- de rioleringen met toezichtputjes en afloopbuizen;
- alle buizenschachten, verluchtungskanalen, schouwen, kanalisaties, kokers en gemeenschappelijke installaties, bestemd tot gebruik van meer dan één privatieve kavel, zelfs indien deze zich in een privatieve kavel bevinden;
- de gebeurlijke waterpompen, waterputten en drukverhogingsgroepen, hun technische uitrustingen en aanhorigheden;
- alle aanhorigheden van de gemeenschappelijke ruimten (zoals deuren, sassen, vloeren, pleister- en schilderwerken, versieringen, vensters, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtungelementen, de technische uitrustingen en aanhorigheden; en in het algemeen alle zaken die dienen of onmisbaar zijn voor het Complex, als geheel beschouwd, en die also bestemd of dienstig zijn voor alle of voor enkele privatieve kavels van het Complex en die niet tot het uitsluitend gebruik van één kavel bestemd zijn.

En specifiek zoals onder meer aangegeven op het Splitsingsplan:

IN DE KELDERVERDIEPING

- traphal;
- het lokaal "luchtbehandeling";
- tellerlokaal;
- technisch lokaal;
- pomplokaal;
- hal;
- lift 2;
- trap;
- manoeuvreerruimte;

OP HET GELIJKVLOERS

- open doorsteek, met elektrische afsluitpoorten en tuin;
- trap;
- hoogspanningscabine-lokaal (politie);
- fietsenstalling 1 met dak (woningen);
- fietsenstalling 2 met dak (politie);
- fietsenstalling 3 (commerciële kavel)
- trap;
- hal;
- lift 2;

OP DE EERSTE VERDIEPING BREDABAAN 407

- trap;
- hal;
- lift 2;
- het dak boven de commerciële ruimte;

OP DE TWEEDE VERDIEPING BREDABAAN 407

- trap;
- hal;
- lift 2;

OP DE DERDE VERDIEPING BREDABAAN 407

- trap;
- hal;
- lift 2;

OP DE VIERDE VERDIEPING BREDABAAN 407

- trap;
- hal;
- lift 2;

OP DE VIJFDE VERDIEPING BREDABAAN 407

- het dak;

OP DE DERDE VERDIEPING WONING A

- het dak;

OP DE DERDE VERDIEPING WONING B

- het dak;

Artikel 5.- Aantal aandelen van de privatieve kavels in de gemeenschappelijke delen van het Complex

De gemeenschappelijke delen zijn zoals gezegd verdeeld in duizend duizendsten.

Verslag over de toekenning van de aandelen

Overeenkomstig artikel 3.85 van het Burgerlijk Wetboek dient het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan iedere kavel verbonden is, bepaald te worden in een met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of vastgoedmakelaar, waarbij voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel.

Deze aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen zijn toebedeeld overeenkomstig het verslag opgemaakt op **23 januari 2025** door de heer **Marc Hennau**, landmeter-expert (LAN05 1182). Voormeld verslag wordt aan onderhavige akte gehecht om er één geheel mee te vormen en samen als authentieke akte te gelden.

Afdeling 4.- BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS MET HUN AANDEEL IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN HET COMPLEX

Artikel 6.- Opsomming van de privatieve kavels van het Complex

De privatieve kavels van het Complex worden hierna beschreven, telkens met hun aandeel in de gemene delen.

IN DE KELDERVERDIEPING

-de overdekte autostaanplaats, genummerd **Parking 1**, met perceelnummer **11422C299X6P0010**, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats binnen de belijning;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 4/1.000 in de gemene delen van het Complex.

-de overdekte autostaanplaats, genummerd **Parking 2**, met perceelnummer **11422C299X6P0011**, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats binnen de belijning;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 4/1.000 in de gemene delen van het Complex.

-de overdekte autostaanplaats, genummerd **Parking 3**, met perceelnummer **11422C299X6P0012**, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats binnen de belijning;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 5/1.000 in de gemene delen van het Complex.

-de overdekte autostaanplaats, genummerd **Parking 4**, met perceelnummer **11422C299X6P0013**, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats binnen de belijning;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 5/1.000 in de gemene delen van het Complex.

-de overdekte autostaanplaats, genummerd **Parking 5**, met perceelnummer **11422C299X6P0014**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats binnen de belijning;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 5/1.000 in de gemene delen van het Complex.

-de overdekte autostaanplaats, genummerd **Parking 6**, met perceelnummer **11422C299X6P0015**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats binnen de belijning;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 5/1.000 in de gemene delen van het Complex.

-de overdekte autostaanplaats, genummerd **Parking 7**, met perceelnummer **11422C299X6P0016**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats binnen de belijning;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 5/1.000 in de gemene delen van het Complex.

-de overdekte autostaanplaats, genummerd **Parking 8**, met perceelnummer **11422C299X6P0017**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats binnen de belijning;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 5/1.000 in de gemene delen van het Complex.

-de overdekte autostaanplaats, genummerd **Parking 9**, met perceelnummer **11422C299X6P0018**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats binnen de belijning;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 5/1.000 in de gemene delen van het Complex.

-de overdekte autostaanplaats, genummerd **Parking 10**, met perceelnummer **11422C299X6P0019**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats binnen de belijning;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 5/1.000 in de gemene delen van het Complex.

-de overdekte autostaanplaats, genummerd **Parking 11**, met perceelnummer **11422C299X6P0020**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats binnen de belijning;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 5/1.000 in de gemene delen van het Complex.

-de overdekte autostaanplaats, genummerd **Parking 12**, met perceelnummer **11422C299X6P0021**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats binnen de belijning;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 5/1.000 in de gemene delen van het Complex.

-de overdekte autostaanplaats, genummerd **Parking 13**, met perceelnummer **11422C299X6P0022**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats binnen de belijning;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 6/1.000 in de gemene delen van het Complex.

-de overdekte autostaanplaats, genummerd **Parking 14**, met perceelnummer **11422C299X6P0023**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats binnen de belijning;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 4/1.000 in de gemene delen van het Complex.

-de overdekte autostaanplaats, genummerd **Parking 15**, met perceelnummer **11422C299X6P0024**, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats binnen de belijning;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 4/1.000 in de gemene delen van het Complex.

-de overdekte autostaanplaats, genummerd **Parking 16**, met perceelnummer **11422C299X6P0025**, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaats binnen de belijning;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 5/1.000 in de gemene delen van het Complex.

-de berging, genummerd **Berging 1**, met perceelnummer **11422C299X6P0005**, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de berging met toegangsdeur;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 1/1.000 in de gemene delen van het Complex.

-de berging, genummerd **Berging 2**, met perceelnummer **11422C299X6P0006**, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de berging met toegangsdeur;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 1/1.000 in de gemene delen van het Complex.

-de berging, genummerd **Berging 3**, met perceelnummer **11422C299X6P0007**, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de berging met toegangsdeur;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 1/1.000 in de gemene delen van het Complex.

-de berging, genummerd **Berging 4**, met perceelnummer **11422C299X6P0008**, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de berging met toegangsdeur;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 1/1.000 in de gemene delen van het Complex.

OP HET GELIJKVLOERS BREDABAAN EN IN DE KELDERVERDIEPING

- de commerciële kavel **COMM1**, perceelnummer **11422C299X6P00009**, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
 - * in de kelder verdieping: hal met lift, berging, kelder COMM1;
 - * op het gelijkvloers: commerciële ruimte grenzend aan de Bredabaan, hal met privatieve lift, wc, keuken, ontvangst/netwerkrimte, 4 belcellen, vergaderruimte met werkruimten, wc, keuken;
- b) privaat genots- en gebruiksrecht op de zone van de binnentuin/patio, aangeduid in het groen op het Splitsingsplan;
- c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 307/1.000 in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

OP DE EERSTE VERDIEPING BREDABAAN

- het appartement 1, perceelnummer **11422C299X6P0001**, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, wc, leefruimte met keuken en eetruimte, berging, hal, slaapkamer 1, berging, badkamer, slaapkamer 2 met toegang tot het terras;
- b) privaat genots- en gebruiksrecht op de zone van het terras en de bergruimte op de eerste verdieping aansluitend op Appartement 1;
- c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 95/1.000 in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

OP DE TWEEDE VERDIEPING BREDABAAN

- het **appartement 2**, perceelnummer **11422C299X6P0002**, omvattend:
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, wc, leefruimte met keuken en eetruimte, berging, hal, slaapkamer 1, berging, badkamer, slaapkamer 2 met toegang tot het terras;
 - b) privaatief genots- en gebruiksrecht op de zone van het terras en de bergruimte op de tweede verdieping aansluitend op Appartement 2;
 - c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 99/1.000 in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

OP DE DERDE VERDIEPING BREDABAAN

- het **appartement 3**, perceelnummer **11422C299X6P0003**, omvattend:
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, wc, leefruimte met keuken en eetruimte, nachthal, slaapkamer 1, badkamer, slaapkamer 2 met toegang tot het terras;
 - b) privaatief genots- en gebruiksrecht op de zone van het terras en de bergruimte op de derde verdieping aansluitend op Appartement 3;
 - c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 92/1.000 in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

OP DE VIERDE VERDIEPING BREDABAAN

- het **appartement 4**, perceelnummer **11422C299X6P0004**, omvattend:
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, wc, leefruimte met keuken en eetruimte, berging, hal, slaapkamer 1, badkamer, slaapkamer 2 met toegang tot het terras;
 - b) privaatief genots- en gebruiksrecht op de zone van het terras en de bergruimte op de vierde verdieping aansluitend op Appartement 4;
 - c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 94/1.000 in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

OP HET GELIJKVLOERS WINKELHAAKSTRAAT EN IN DE KELDERVERDIEPING, EERSTE EN TWEEDE VERDIEPING

- de **woning A**, perceelnummer **11422C299X6P0026**, omvattend:
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
 - * in de kelderverdieping: kelderruimte;
 - * op het gelijkvloers: inkom, wc, eetruimte, keuken;
 - * op de eerste verdieping: opdeelbare ruimte, leefruimte;
 - * op de tweede verdieping: hal, badkamer, slaapkamer 1, opdeelbare ruimte;
 - b) privaatief genots- en gebruiksrecht op de zone van de tuin grenzend aan woning A;
 - c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 114/1.000 in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
- de **woning B**, perceelnummer **11422C299X6P0027**, omvattend:
 - a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
 - * in de kelderverdieping: kelderruimte;
 - * op het gelijkvloers: inkom, wc, polyvalente ruimte;
 - * op de eerste verdieping: leefruimte, keuken;
 - * op de tweede verdieping: hal, berging badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2;
 - b) privaatief genots- en gebruiksrecht op de zone van het dakterras gelegen op het dak van het naastliggende pand met name het politiegebouw (zie erfdienstbaarheden);
 - c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 118/1.000 in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Artikel 7.- Samenstellende elementen van de privatieve kavels

Elke privatieve kavel omvat in privatieve en uitsluitende eigendom alles wat tot het uitsluitend privé-gebruik van een privatieve kavel bestemd is, zelfs indien deze zich in

gemeenschappelijke delen of in een andere privaatieve kavel zouden bevinden, zoals onder meer:

1. De samenstellende elementen van de kavels en hun privaatieve toebehoren aan de binnenzijde ervan, zoals

- de vloerbekledingen met de chape en eerste ondervloer, met uitzondering van gemene gewelven en betonskelet;
- de binnenmuren en afsluitingen in de kavels, met uitzondering van de muren die tevens steunmuren zijn;
- de inkomdeur, de binnendeuren, de raamkaders en de beglazing;
- de bepleistering en de bekleding van muren en plafonds met hun versiering;
- het binnenschrijnwerk en het ijzerwerk;
- de vloerbedekking van de terrassen, behalve indien deze vloerbedekking inherent deel uitmaakt van de ruwbouw en er dus onafscheidelijk mee verbonden is;
- de keuken-, sanitaire, verwarmings- en elektrische installaties;
- de privaatieve brandbestrijdingsinstallatie;
- het privaatief deel van de bel-, de parlo- of videofooninstallatie met de daaraan verbonden deuropener;
- de privaatieve installaties der nutsvoorzieningen zoals meters, apparaten, toevoer- en afvoerleidingen voor elektriciteit, water, verwarming, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie, die tot het uitsluitend gebruik van één kavel bestemd zijn;
- de niet-dragende scheidingsmuren tussen een gemeenschappelijk deel en een privaatieve kavel, voor wat betreft de helft gelegen langs de zijde van de privaatieve delen; en in het algemeen alles wat zich binnen elke kavel bevindt en tot het uitsluitend gebruik van die kavel bestemd is.

2. Aanhorigheden die zich buiten een privaatieve kavel bevinden, doch uitsluitend ten dienste zijn van één bepaalde kavel, zoals:

- de delen van de bel-, de parlo- of videofooninstallatie met de daaraan verbonden deuropener, die gelegen zijn buiten de kavel, behalve de delen die tot de gemeenschappelijke installatie ervan behoren;
- de belinstallaties aan de ingangsdeuren tot de woningen;
- de eventuele dakkoepels;
- de eventueel in overeenstemming met het reglement op de mede-eigendom geplaatste vliegenramen en/of zonneblinden;
- de eventuele privaatieve installaties der nutsvoorzieningen zoals meters, apparaten, toevoer- en afvoerleidingen voor water, elektriciteit, verwarming, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie;
- de afzonderlijke brievenbussen;
- de warmtepompen en zonnepanelen op het dak, voor zover ze individueel aan een residentiële kavel zijn toegekend.

De eventuele scheidingen tussen de balkons en terrassen horen privaatief toe aan de kavels waaraan deze verbonden zijn, elk voor de helft.

Deze opsommingen zijn exemplatief en niet limitatief.

HOOFDSTUK 2.— REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Afdeling 1.— Algemene uiteenzetting

Artikel 8.— Statuten

In overeenstemming met de bepalingen van de 3.78 en verder van het Burgerlijk Wetboek, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het Complex, de met redenen omklede criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten en – in voorkomend geval – de bedingen en sancties met betrekking tot de niet-betaling van die lasten.

Samen met de basisakte vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van de mede-eigendom.

Artikel 9.- Tegenstelbaarheid

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

Artikel 10.- De vereniging van mede-eigenaars

a) Naam

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de “Bredabaan 407-409, Winkelhaakstraat 23-25, 2170 Merksem”, met rechtspersoonlijkheid.

b) Zetel

De zetel van de vereniging van mede-eigenaars is gevestigd in het Complex te 2170 Merksem, Bredabaan 407-409, Winkelhaakstraat 23-25.

Voor het overige wordt verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van interne orde en het register met beslissingen van de algemeen vergadering ter inzage liggen.

c) Ondernemingsnummer

De aanvraag van het ondernemingsnummer van de vereniging zal geschieden door het bevoegd kantoor Rechtszekerheid.

De vereniging van mede-eigenaars is ertoe gehouden haar ondernemingsnummer te vermelden op al haar uitgaande documenten, dit op straffe van geldboete, en voor akten van rechtspleging zelf op straffe van onontvankelijkheid.

d) Vermogen – Voorwerp

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar voorwerp, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

e) Boekjaar

Het boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars valt samen met het kalenderjaar.

f) Duur

De vereniging van mede-eigenaars bestaat voor onbepaalde duur.

g) Voorwerp van de uitvoering van veroordelingen

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars. Indien dit vermogen niet toereikend is, kunnen zij bovendien 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.

Afdeling 2.- Rechten en plichten van de eigenaar met betrekking tot de privatieve delen

Artikel 11.- Principe

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

b) Iedere mede-eigenaar heeft aldus het recht in volle vrijheid van zijn privatieve delen te genieten en er over te beschikken als over zaken die hem in volle eigendom

toebehoren, behoudens wat hierna bedongen zou worden en op voorwaarde dat de rechten van de andere mede-eigenaars niet geschaad worden, en er niets verricht wordt dat de stevigheid van het Complex in gevaar zou kunnen brengen (structurele elementen).

Artikel 12.- Splitsing en samenvoeging van kavels

a) De hierna volgende bepalingen gelden maar voor zover daartoe, waar wettelijk vereist, eerst een stedenbouwkundige vergunning of toelating werd bekomen.

b) Over de samenvoeging van meerdere kavels tot één kavel en de verdeling van een kavel dient te worden beslist met een meerderheid van vier vijfde der stemmen van de algemene vergadering.

De algemene vergadering zal in dit geval overeenkomstig artikel 3.88 §3 met zelfde meerderheid beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen, verbonden aan de betrokken kavels.

c) Indien de samenvoeging of verdeling de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het Complex in het gedrang kan brengen, moet het voorschrift van artikel 13 in acht genomen worden.

Wanneer de samenvoeging of verdeling de afbraak of andere daden van beschikking van gemeenschappelijke delen met zich meebrengt, is echter sowieso een vier vijfde meerderheid vereist.

Artikel 13.- Rechten en plichten van de eigenaars betreffende en/of binnen de kavels

a) Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun kavels, enige wijziging aan de gemeenschappelijke delen te brengen van het Complex; iedere uitvoering van werken tot wijziging van gemeenschappelijke delen al dan niet gelegen binnen een kavel mag slechts geschieden na goedkeuring van algemene vergadering van mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van twee derde van de stemmen (tenzij artikel 3.88 BW een soepelere meerderheid voorziet), en onder toezicht van een architect of een andere bevoegde persoon.

b) In het algemeen zal elke eigenaar of gebruiker van een kavel moeten dulden dat, met het oog op onderhouds- en herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het Complex of zijn aanhorigheden, waartoe rechtsgeldig beslist werd door de algemene vergadering of de syndicus, hij tijdelijk in het genot van zijn eigendom wordt gestoord voor zover deze storing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de werken (bijvoorbeeld het ruimen van de putten, het verrichten van herstellings- of onderhoudswerken aan de gevels, enzovoorts).

c) Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan het schilderwerk van het Complex mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privaatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars. Het is de eigenaars bijgevolg verboden, tenzij mits gezegd akkoord, hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen van op de straat, of vanuit de gemeenschappelijke plaatsen zichtbaar zijn.

De beoogde wijzigingen betreffen onder meer de ingangdeuren van de privaatieve kavels, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuning, de terrassen, de glasgordijnen, de naamborden op de inkomdeur of in de inkomhal en meer bepaald alles wat zichtbaar is vanop de openbare weg of vanuit de gemeenschappelijke plaatsen binnen of achter het Complex.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamborden (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, te plaatsen zowel op de deuren van de privaatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, als in de lift.

Teneinde de gelijkheid van het Complex te garanderen wordt er bepaald:

- dat de kleur van de overgordijnen/stores eenvormig moet zijn voor alle woningen;

- dat eventuele glasgordijnen, allen van dezelfde kleur, moeten voorzien worden over de gehele oppervlakte;
- dat de kleur, vorm en stijl van de eventuele zonneblinden eenvormig moet zijn voor alle kavels. De voorschriften zullen worden opgenomen in het PID-dossier of in het reglement van interne orde, zo dit eerder beschikbaar is.

De architect zal hiertoe op eerste verzoek van de Bouwheer de kleur, vorm en stijl bepalen. Voor de zonneweringen zal de architect zich moeten uitspreken over de voorschriften en kleurkeuze van profiel en doek en dienen de stedenbouwkundige voorschriften te worden nageleefd.

De syndicus waakt over de eenvormigheid.

d) Iedere eigenaar moet tijdig en op zijn kosten zorgen voor het onderhoud van zijn privatieve delen, zodat de kavel steeds het uitzicht van uitstekend onderhoud zal vertonen. Dit geldt ook voor de gemeenschappelijke delen waarop een privaat genotsrecht is toegekend.

Wanneer een eigenaar ter zake in gebreke blijft dan kan de syndicus automatisch in opdracht van de vereniging van mede-eigenaars een externe firma aanduiden om de noodzakelijke werken te laten doen, op kosten van de betrokken eigenaar.

e) De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio- of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in de kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

f) De bewoners zullen slechts gebruikelijke huisdieren (alle van kleine gestalte) mogen houden ten titel van verdraagzaamheid. Nochtans, indien één van deze dieren oorzaak van onrust zou zijn in het Complex door lawaai, geur of op enige andere wijze, zal de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen, de toelating voor dit dier, oorzaak van onrust, kunnen intrekken. De syndicus waakt hierover en kan de betrokken eigenaar of gebruiker hiertoe aanspreken.

g) Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het Complex kunnen schaden. Aldus wordt geen was, bloempotten,... gehangen aan de terrassen of aan de gevels van het Complex, noch antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zonne- of windenergie geplaatst, noch installaties voor airconditioning, tenzij op het terras van de privatieve kavel en dit op een plaats die niet zichtbaar is van de straat. Het is de mede-eigenaars verboden om rolluiken te plaatsen aan de voor-, achter- of zijgevel van het Complex.

De eigenaar verbindt zich ertoe deze beperkingen aan eventuele huurders mee te delen en te controleren.

Artikel 14.- Werken aan privatieve kavels

a) Ieder mede-eigenaar mag de inwendige verdeling van zijn kavel naar goeddunken veranderen, maar draagt dan ook de verantwoordelijkheid voor verzakkingen, scheuren, beschadigingen of andere ongevallen die hier zouden kunnen uit voortspruiten ten nadele van de gemeenschappelijke delen of de andere mede-eigenaars.

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

De syndicus wint op kosten van de eigenaar die de werken plant het advies in 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.

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.

Artikel 15.- Bestemming van de kavels

a) De bestemming van het Complex en van de privaatieve kavels is vastgelegd in de stedenbouwkundige vergunning.

Voor elke wijziging van de hoofdfunctie is een nieuwe stedenbouwkundige vergunning vereist.

b) De kavels benoemd "appartement" en "woning" zijn uitsluitend bestemd tot **privé-bewoning**, met uitsluiting van elke handelsuitbating en elke kortstondige verhuur (zoals bv. airbnb).

Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor, waarbij een deel of het geheel van een privaatieve kavel wordt ingenomen, is slechts toegelaten voor zover dit verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften en de stedenbouwkundige vergunning, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

De appartementen en woningen mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte van de kavels.

c) De kavels benoemd "staanplaats" zijn uitsluitend bestemd tot het **stallen van personenwagens, dienstwagens van klein formaat, motoren en bromfietsen**.

Het is verboden:

- er dieren te houden of te laten rondlopen;
- er geluidshinder te veroorzaken door gebruik te maken van toeters of lawaaierige motoren en toestellen;
- benzinebussen, batterijen of koopwaren op te stapelen.

d) De kavel benoemd "commerciële kavel" kan uitsluitend worden aangewend als **kantoorruimte/commerciële kavel**, met name een handelsuitbating, voor de uitoefening van een vrij beroep of voor de vestiging van een kantoor op voorwaarde dat hierdoor niet geschaad wordt aan de standing van het gebouw en dat dit géén abnormale hinder, van welke aard ook, meebrengt voor de andere bewoners. De eigenaar zal, voor zover als nodig, zorgen voor de nodige vergunningen.

Geur- en dampshinder moet bij de uitbating ervan vermeden worden door de nodige technische voorzieningen die dit kunnen beletten; elke uitbating is derhalve slechts toegelaten voor zover daarbij rekening wordt gehouden met de technische mogelijkheden van beperking van damp- of geurhinder die overlast zou berokkenen aan de overige bewoners van het Complex.

Aan de binnenzijde van de commerciële ruimten mogen, achter de ramen, uithangborden worden geplaatst.

Buitenreclame is niet toegelaten tenzij anders bepaald in het Reglement van Interne Orde en behoudens hetgeen hierna vermeld.

Aan vensters en ramen van de commerciële ruimten en kantoren is het toegestaan al dan niet lichtgevende reclame te voeren. De installaties mogen niet storend zijn, moeten passen binnen de architectuur van het Complex en mogen in geen geval uitgerust zijn met "pinkende/knipperende" lichten.

De volgende activiteiten zijn uitgesloten: nachtwinkel, telefoonwinkel, privé-club,

horeca; ...

e) Het is uitdrukkelijk verboden om in de privatieve kavels risico-inrichtingen te vestigen als bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

Artikel 16.- Bewoning - terminologie

In de tekst van de statuten wordt verder met de 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 aan die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 17.- Rechten en plichten van de bewoner

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 16.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals vermeld in het reglement van interne orde. Hetzelfde geldt voor het reglement van interne orde.

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, hun adres en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan en dit binnen de veertien dagen na het vestigen van voormeld recht, dit alles teneinde de syndicus toe te laten aan de houder van het recht de door de wet en door onderhavig reglement voorschreven kennisgevingen te doen.

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.

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.

Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het Complex en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht op een deel van een privatieve kavel is verboden, behoudens voor wat betreft de commerciële kavel. De eigenaar zal, voor zover als nodig, een omgevingsvergunningvergunning dienaangaande indienen.

Bij gebreke aan naleving van huidig reglement door een huurder, is de eigenaar verplicht de verbreking van de huur binnen de tien dagen te vragen, na een tweede schriftelijke aanmaning door de syndicus gegeven. Alle schade, veroorzaakt door een in gebreke blijvende huurder, blijft ten laste van de eigenaar.

Artikel 18.- Toezicht

a) 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 reglement van orde moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

b) 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 privaatieve 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 privaatieve kavel bevinden.

Afdeling 3.- Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen

Artikel 19.- Principe

De eigenaars van kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken, overeenkomstig hun bestemming en in zoverre zulks met het recht van de 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 20.- Toepassing van deze regel

Onder voorbehoud van nadere regelingen, die in het reglement van orde, kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen: het is verboden de gemeenschappelijke delen te gebruiken voor doeleinden die met de normale gebruikswijze onverenigbaar zijn.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook, die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is, kunnen nooit een verworven recht worden en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Artikel 21.- Antennes, zonnepanelen, warmtepompen toestellen voor airconditioning, open haarden

a) Het is de eigenaars van kavels niet toegelaten, ontvangers of bijkomende toestellen voor het opvangen of omzetten van zonne- of windenergie op het dak of op de gevels te plaatsen, tenzij mits unanieme toelating van de voltallige algemene vergadering en mits stedenbouwkundig vergund.

Dit verbod geldt niet voor de warmtepompen en zonnepanelen die op initiatief van de Bouwheer worden geplaatst om te voldoen aan de EPB-regelgeving. Een PV-installatie of fotovoltaïsche installatie betreft alle onderdelen daarvan, zijnde in hoofdzaak: de zonnepanelen met hun bijhorende inventoren en omvormers, de bekabeling, de hechtingsstructuur en bepaalde interconnecties met het elektriciteitscircuit.

De PV-installatie is privaatief en onlosmakelijk verbonden met het heersend erf (accessoir opstalrecht).

De plaatsing van zonnepanelen die elk voor een bepaald aantal privaatief toebehoren aan een privaatieve kavel op de gemeenschappelijke daken is van meet af aan voorzien en maakt deel uit van het gebruik en de bestemming van deze daken, binnen de grenzen en met een eigendomsaanduiding zoals aangegeven op het Splitsingsplan.

b) Het is de eigenaars van kavels in geen geval toegelaten om (schotel)antennes op het dak of op de gevels te plaatsen, tenzij met unanieme toestemming van de voltallige algemene vergadering.

c) Het is de eigenaars van de privaatieve kavels niet toegelaten installaties voor airconditioning te plaatsen. Evenmin kunnen er schouwen ten behoeve van openhaarden op het dak of op de gevels worden geplaatst.

Artikel 22.- Onderhouds- en herstellingswerken

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke zaken, die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het Complex, 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.

Artikel 23.- Initiatiefrecht van de mede-eigenaars

- a) Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.
- b) 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.
- c) 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 24.- Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt

- a) 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.
- b) 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.

Artikel 25.- Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen omdelen. De verdeelsleutels hiervoor zijn vermeld onder artikel 28 en 29 hierna. Dit recht van uitsluitend genot en gebruik is een erfdienstbaarheid overeenkomstig artikel 3.85 §1, vierde lid, 1° BW. De andere mede-eigenaars mogen geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

Deze rechten kunnen door de algemene vergadering gewijzigd worden met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken.

Artikel 26.- Opsomming van de exclusieve gebruiksrechten

- a) Volgende gemeenschappelijke delen, geciteerd als vermeld op het Splitsingsplan, behoren tot het exclusief gebruik van de hierna gemelde privatieve kavels:

1. De volgende lokalen, delen van het gebouw, desgevallend met infrastructuur en installaties of infrastructuur en installaties dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van de vijftien parkeerplaatsen.

**op de ondergrondse verdieping*

- de garage, met manoeuvreerruimte en desgevallend afsluitpoort

Het onderhoud, herstelling of de vernieuwing als de energiekosten zijn ten laste van de eigenaars van de vijftien parkeerplaatsen.

2. De volgende lokalen, delen van het gebouw, desgevallend met infrastructuur en installaties of infrastructuur en installaties dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van **de commerciële kavel**.

*Op het gelijkvloers

- de tuin COMM1;
- de fietsenstalling COMM1;
- de septische put genummerd "2" met een inhoud van 3.000 liter;

3. De volgende lokalen, delen van het gebouw, desgevallend met infrastructuur en installaties of infrastructuur en installaties dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van **de commerciële kavel en de appartementen 1 tot en met 4**.

*In de kelderverdieping/ondergrond

- het lokaal "luchtbehandeling";
- het tellerlokaal;
- het technisch lokaal;
- het pomplokaal;
- de septische put genummerd "4" met een inhoud van 12.800 liter;
- de hal;
- de regenwaterput met een inhoud van 19.000 liter gelegen onder de fietsenstalling 2;

*Op de eerste verdieping

- de pv-installatie op het sheddak boven de commerciële ruimte;

4. De volgende lokalen, delen van het gebouw, desgevallend met infrastructuur en installaties of infrastructuur en installaties dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van **de appartementen 1 tot en met 4**.

*In de kelderverdieping

- lift 2;
- de trap;

*Op de gelijkvloerse verdieping

- lift 2;
- de hal;
- de trap;

*Op de eerste verdieping

- lift 2;
- de hal;
- de trap;

*Op de tweede verdieping

- lift 2;
- de hal;
- de trap;

*Op de derde verdieping

- lift 2;
- de hal;
- de trap;

*Op de vierde verdieping

- lift 2;
- de hal;
- de trap;

Het onderhoud, herstelling of de vernieuwing zijn ten laste van de eigenaars van de appartementen 1 tot en met 4.

5. De volgende lokalen, delen van het gebouw, desgevallend met infrastructuur en installaties of infrastructuur en installaties dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van **de woningen A en B**.

*Op de gelijkvloerse verdieping

- de fietsenstalling 1 (woningen)

6. De volgende lokalen, delen van het gebouw, desgevallend met infrastructuur en installaties of infrastructuur en installaties dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van **de woning A**.

*In de ondergrond van de tuin grenzend aan woning A

- de regenwaterput genummerd "1" gelegen in de tuin van woning A;
- de septische put genummerd "1" gelegen in de tuin van woning A;

*Op de gelijkvloerse verdieping

- de tuin bij woning A;

*Op de derde verdieping

- de pv-installatie op het dak boven de woning A;

Het onderhoud, herstelling of de vernieuwing ervan evenals de energiekosten zijn ten laste van de eigenaars van woning A.

7. De volgende lokalen, delen van het gebouw, desgevallend met infrastructuur en installaties of infrastructuur en installaties dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van **de woning B**.

*Op de derde verdieping van woning B

- de pv-installatie op het dak boven de woning B;

*Onder de fietsenstalling 1

- de regenwaterput genummerd "2";
- de septische put genummerd "3";

Het onderhoud, herstelling of de vernieuwing ervan evenals de energiekosten zijn ten laste van de eigenaars van woning B.

b) Zoals gezegd zijn de constructieve elementen van de terrassen, hun borstweringen, hun hek en traliewerk (tot en met de waterdichting) van de terrassen gemeenschappelijk. Over bepaalde zones wordt aan de private kavels waarop ze uitgeven een exclusief gebruiksrecht op deze gemeenschappelijk toegekend. De bekleding en bevoering van deze zones is evenwel private.

Afdeling 4.- CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 27.- Opsomming

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op

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

Artikel 28.- Bijdrage in de gemeenschappelijke lasten

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de private kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, voor elk van de private kavels heeft, zoals hierna nader bepaald.

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 Complex 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 29.- Verdeling van de lasten

a) Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (totaal: duizend aandelen), tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

b) Bijzondere verdeelsleutels

i) Hoewel bepaalde gemeenschappelijke zaken tot de gemeenschappelijke delen van het Complex worden gerekend, kunnen de daaraan verbonden lasten tussen de mede-eigenaars verdeeld worden rekening houdend met bijzondere verdeelsleutels. Deze verdeelsleutels worden vastgesteld door de algemene vergadering en bepaald op basis van het gegeven dat enkel de kavels die er het uitsluitend genot en nut van hebben dienen bij te dragen in deze kosten. De bijdrage van de kavels die in deze kosten moeten deelnemen wordt vastgesteld volgens een breukdeel waarvan de teller gevormd wordt door het aantal aandelen van die kavel in de gemeenschappelijke delen en de noemer gelijk is aan de optelsom van de aandelen van diezelfde kavels in de gemeenschappelijke delen die voorwerp zijn van de bijzondere verdeelsleutel.

ii) De lasten verbonden aan het exclusieve gebruiksrecht, vermeld in artikel 26, a) worden gedragen door de eigenaars van kavels waaraan het betrokken exclusief gebruiksrecht is verbonden.

De verdeling van deze kosten gebeurt naar verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Ingeval het exclusieve gebruiksrecht toekomt aan één enkele kavel, zijn de kosten integraal ten laste van deze kavel.

iii) Zoals gezegd zijn de constructieve elementen van de terrassen, hun borstweringen, hun hek en traliewerk (tot en met de waterdichting) van de terrassen gemeenschappelijk. De bekleding en bevoering van de zones van de terrassen waarop een exclusief genotsrecht is toegekend zijn privaat.

De kosten van onderhoud van de terrasbekleding en de bevoering, eventuele eventuele vernieuwing ervan (slechts mogelijk na goedkeuring door de syndicus teneinde de harmonie van materialen, kleur en uitzicht te waarborgen), zijn ten laste van de eigenaars van de appartementen waartoe ze behoren. Daarentegen zijn alle kosten met betrekking tot de ruwbouw van de terrassen lastens de gemeenschap en als algemeen gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen ongeacht de terrasoppervlakte van de desbetreffende privaatieve kavel.

Bij gebrek aan gevolg, veertien dagen de ingebrekestelling door de syndicus bij aangekend schrijven, heeft de syndicus het recht om van rechtswege, op kosten van de nalatige eigenaar de desbetreffende herstellingen en/of vernieuwingen te laten uitvoeren dewelke ingevolge de voorgaande bepalingen ten laste van de eigenaar zijn.

De bewoners van gezegde privaatieve kavels dienen toegang te geven tot deze terrassen voor eventuele werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing aan de terrassen, de gevels en/of het dak te kunnen uitvoeren.

Artikel 30.- Werk- en reservekapitaal

a) 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 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 verschuldigde 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 zo nodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

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

b) Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

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.

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

Artikel 31.- Overdracht van een kavel

a) In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon, of de uittredende eigenaar, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de verkrijger de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen alsook de kosten voor de mededeling van de informatie voorzien door artikel 3.94 §1 en §2 BW;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaal-inbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uit-tredende eigenaar, de partijen in kennis van diens verzuim.

b) In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen, alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versie van de onder a) opgevraagde informatie:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendoms-overdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld onder a) worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim. De syndicus die niet of ontijdig antwoordt, kan zowel door de nieuwe als door de vorige mede-eigenaar aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit deze vertraging of dit verzuim ontstaat.

De kosten voor de mededeling van deze informatie, worden gedragen door de overdra-gende mede-eigenaar.

c) Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de schulden vermeld in artikel 3.94 §2, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek onder 1°, 2°, 3° en 4°. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende 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.

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 32.- Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten

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 wordt gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd.

Van dan af lopen van rechtswege intresten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging, op basis van de wettelijke rentevoet, verhoogd met twee procentpunten.

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. De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met intresten, 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. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten.

Artikel 33.- Brandverzekering

a) 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.

b) De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, 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 verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt.

De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Artikel 34.- Aansprakelijkheidsverzekering

a) De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van artikel 6.2 en verder van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

b) Deze wetsbepalingen heeft zowel betrekking op privatieve 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 privatieve kavel in het gebouw.

c) De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer of de syndicus.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

De polissen kunnen na het afsluiten, 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 35.- Gemeenschappelijke baten en inkomsten

a) 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.

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.

b) 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 onverdeelde van het hierop te richten gebouw.

Afdeling 5. DIVERSE BEPALINGEN

Artikel 36.- Keuze van woonplaats

Iedere mede-eigenaar die geen keuze van 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.

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

Artikel 37.- Postinterventiedossier

Indien werken worden uitgevoerd aan het Complex waarvoor een postinterventiedossier dient opgemaakt te worden, dan dient de coördinator-verwezenlijking dit dossier onder te verdelen in een gedeelte dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom en gedeelten die betrekking hebben op de privatieve delen van deze bouwwerken.

Elk deel van een postinterventiedossier dat betrekking heeft op een privaat deel omvat niet alleen de informatie over het betrokken privaat deel, maar ook de informatie over de elementen die andere privaat delen bedienen of die tot de delen in gedwongen mede-eigendom behoren en die onontbeerlijk is om, bij het uitvoeren van werken in het betrokken privaat deel, de veiligheid, de gezondheid of het comfort van de gebruikers van de privaat delen niet in het gedrang te brengen, inzonderheid, de ligging van in de muren ingewerkte leidingen en kokers of het dragend karakter van een ligger of een muur.

De mede-eigenaars van het gebouw, in hun hoedanigheid van eventuele toekomstige opdrachtgevers, dragen hun taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom, over aan de syndicus.

Bijgevolg zal het postinterventiedossier zich op het kantoor van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars bevinden, waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd, en wordt de verplichting tot het overhandigen van het dossier tussen opeenvolgende eigenaars bij een gedeeltelijke overdracht van het bouwwerk, beperkt tot de gedeelten ervan die betrekking hebben op de overgedragen privaat delen.

DEEL III. ERFDIENSTBAARHEDEN

ADMINISTRATIEVE EN BOUWTECHNISCHE VERMELDINGEN

1 ERFDIENSTBAARHEDEN

1.1 VROEGERE TITELS

Comparanten verwijzen dienaangaande naar volgende bepalingen

*opgenomen in de voormelde akte de dato **25 november 2011 (Bredabaan 401 en 403)** waarin letterlijk staat hetgeen volgt:

"De verkoper doet opmerken dat in voorgaande eigendomsakte verleden voor notaris Van Tricht te Antwerpen (Merksem) op zeventwintig april negentienhonderd eenenvijftig letterlijk vermeld staat :

"2. In voormelde akte van aankoop verleden voor notaris Butaye is er letterlijk vermeld: "Aangaande de scheimuren verklaren de verkopers het volgende: Alle scheimuren zijn gemeen ter uitzondering van :

a) het gedeelte boven de hoogte van de hofmuur opgetrokken door de heer Degenaars (nummer 405) en waartegen niet gebouwd werd door de verkopers.

3. Verklaren de verkopers in deze:

a) dat de zijgevel van het bij deze verkochte huis langs de zuidkant slechts voor de helft in deze verkoop is begrepen en de overige helft aan de verkopers voorbehouden blijft.

b) dat zij op hun kosten een achterhofmuur zullen laten oprichten en deze muur zal gemeen zijn. De kopers worden dienaangaande en in zover nodig in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkopers""

De verkoper doet opmerken dat in voorgaande eigendomsakte verleden voor notaris Van Tricht te Antwerpen (Merksem) op elf december negentienhonderd veertig letterlijk vermeld staat :

"2. Verklaart de verkoopster:

a) dat de muren het bij deze verkochte perceel scheidende van den aanpalenden eigendom van den heer Sterkens, gemeen is op zijn volle hoogte, dikte en diepte.

b) Dat de muren de scheiding uitmakende tusschen het bij deze verkochte en den eigendom van den heer Roossens gemeen zijn ter hoogte van den hofmuurr (sic)

c) Dat de muren zoowel van de huis als der bijgebouwen en den hofmuur den bij deze verkochten grond scheidende van het aanpalende huis nummer 403 van den heer Denis gemeen zijn op hun volle dikte en diepte ter uitzondering enkel van een driehoekig nieuwgebouwd van in den zijgevel van het huis."

*opgenomen in de voormelde akte de dato **25 november 2011 (Bredabaan 407, 409 en Winkelhaakstraat 23-25)** waarin letterlijk staat hetgeen volgt:
eigenaars.

De verkoper doet opmerken dat in voorgaande eigendomsakte betreffende perceel 299/C/6 (Bredabaan 409) verleden voor notaris Erik Van Tricht te Antwerpen letterlijk vermeld staat :

"De verzoeker heeft verklaard dat hij zelf geen erfdiensbaarheden heeft gevestigd en geen erfdiensbaarheden kent dan deze die vermeld zijn in de vorige titel met betrekking tot perceel 299/C/C (Bredabaan 409). De letterlijke tekst luidt als volgt:

Ingeval van afzonderlijke toewijzing zal de muur koop één scheidende van koop twee, gemeen zijn in zijne geheele hoogte, dikte en diepte en ten gemeene koste moeten onderhouden worden.

Het waschhuis of werkplaats staande achter op lot één zal alsdan water mogen blijven trekken uit den bornput liggende op lot twee zoals dit thans geschiedt mits tusschen te komen in den onderhoud van den put.

De water van zelfde waschhuis zullen mogen blijven afgeleid worden over lot twee naar de straatriool, zooals die afgeleiding thans bestaat, mits gemeenen onderhoud der buizen gemeene waters ontvangende.

3. Verklaart de verkoopster dat langs den kant van den heer De Schuytter de scheidingsmuren tusschen de gebouwen op de koer en in den hof gemeen zijn, dat langs den kant van de heer Louis Roosens, de muren scheiding makende tussen de eigendommen Bredabaan 409 en 407 zoowel tusschen de hoofdgebouwen als de afhankelijkheden, op de koer en in den hof tot en met de muren van waschhuis inbegrepen gemeen zijn in hunnen geheele hoogte, dikte en diepte en ten gemeene kosten moeten onderhouden worden."

*opgenomen in de voormelde akte de dato **26 november 2012** waarin letterlijk staat hetgeen volgt:

"De verkoper doet opmerken dat hij geen kennis heeft van eventuele erfdiensbaarheden met uitzondering van deze die vermeld zijn in de akte vereffening-verdeling verleden voor notaris De Wit Fernand, te Merksem en notaris De Koeck Fernand, te Antwerpen, overgeschreven op het 2^{de} hypotheekkantoor van Antwerpen op 10 juli 1912, deel 3937, nummer 1, waarvan de kopers erkennen een kopij te hebben ontvangen."

De mede-eigenaars zullen in de rechten en plichten treden van de comparant voor zover nog van toepassing en zonder dat de loutere aanhaling ervan derden meer rechten kan verschaffen dan deze voorheen hadden.

1.2 VESTIGING VAN ERFDIENSTBAARHEDEN

Binnen het complex

Algemeen

Door de juridische verdeling van het Complex in privatieve kavels ontstaan er erfdiensbaarheden en gemeenschappen uit de aard en de indeling van het Complex met zijn ganse infrastructuur.

Ze vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader zoals omschreven in artikel 3:119 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 Complex gemaakt wordt en in de overeenkomsten tussen partijen die, door hun aankoop, de basisakte en het reglement van mede-eigendom onderschrijven.

Dit geldt in het algemeen voor

- de toegang tot de funderingen en de gemeenschappelijke kanalen voor toevoer en afvoer van water en rioleringen en de erbij behorende buizen en kokers;
- de toegang tot de gemene delen van leidingen en kanalen van alle aard in het ganse Complex;
- de lichten en zichten tussen de kavels onderling en tussen de kavels en de gemeenschappelijke delen;
- alle gemeenschappen die bestaan tussen privatieve kavels onderling of tussen privatieve kavels en gemeenschappelijke delen.
- alle toegangen tot alle technieken ook al zijn deze gelegen in de privatieve kavels

In het bijzonder

1° PV-installatie commerciële kavel en appartementen

Er wordt in het voordeel van de commerciële kavel en appartementen ("heersend erf") een eeuwigdurende en kosteloze erfdiensbaarheid gevestigd ten laste van de sheddaken boven de commerciële kavel (hierna genoemd "lijdend erf") voor het (her)plaatsen en exploiteren van een PV-installatie en een eeuwigdurend en kosteloos recht van toegang voor het onderhoud, inclusief de keuring, de herstelling en de vernieuwing van deze PV-installatie.

De volgende erfdiensbaarheden worden gevestigd op het lijdend erf ten voordele van het heersend erf:

* doorgang en toegang tot de PV-installatie (onder andere voor het onderhoud en exploitatie) zodanig dat de PV-installatie op nuttige wijze kan worden aangebracht, uitgebaat, onderhouden, vervangen, aangepast of hersteld zoals dit zal worden aangeduid op het liggingsplan van de zonnepanelen;

* doorgang en toegang van elektriciteit (onder andere recht van aansluiting van de PV-installatie op het distributienet voor elektriciteit via de aansluiting op het distributienet), recht van toegang tot en doorgang door de bestaande elektrische leidingen, kabels en transformatoren;

* ondergrondse en/of bovengrondse leidingen met het oog op de aanleg, het onderhoud, de vervanging, de aanpassing of de herstelling van de voor het bouwen en uitbaten van de zonnepanelen en bijhorende invertoren en omvormers noodzakelijke kabels en leidingen;

* non aedificandi: Op de gemeenschappelijke daken kan geen werk, constructie of enige installatie geplaatst worden die de optimale productie van groene stroom door een PV-installatie kan hinderen, zoals bijvoorbeeld door het werpen van een schaduw effect op de PV-installatie;

De technische installatie van de PV-installatie die zich bevindt in de commerciële kavel tussen de wc's en de keuken moet toegankelijk zijn voor onderhoud, herstelling en vervanging.

Voor zover nodig, wordt uitdrukkelijk verwezen naar artikel 3.116 Burgerlijk Wetboek ingevolge hetwelk een erfdienstbaarheid van rechtswege mede alle erfdienstbaarheden bevat die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van het recht op het bezwaarde onroerend goed.

2° PV-installatie woning A

Er wordt in het voordeel van de woning A ("heersend erf") een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid gevestigd ten laste van het dak boven woning A (hierna genoemd "lijdend erf") voor het (her)plaatsen en exploiteren van een PV-installatie en een eeuwigdurend en kosteloos recht van toegang voor het onderhoud, inclusief de keuring, de herstelling en de vernieuwing van deze PV-installatie.

De volgende erfdienstbaarheden worden gevestigd op het lijdend erf ten voordele van het heersend erf:

* doorgang en toegang tot de PV-installatie (onder andere voor het onderhoud en exploitatie) zodanig dat de PV-installatie op nuttige wijze kan worden aangebracht, uitgebaat, onderhouden, vervangen, aangepast of hersteld zoals dit zal worden aangeduid op het liggingsplan van de zonnepanelen;

* doorgang en toegang van elektriciteit (onder andere recht van aansluiting van de PV-installatie op het distributienet voor elektriciteit via de aansluiting op het distributienet), recht van toegang tot en doorgang door de bestaande elektrische leidingen, kabels en transformatoren;

* ondergrondse en/of bovengrondse leidingen met het oog op de aanleg, het onderhoud, de vervanging, de aanpassing of de herstelling van de voor het bouwen en uitbaten van de zonnepanelen en bijhorende invertoren en omvormers noodzakelijke kabels en leidingen;

* non aedificandi: Op de gemeenschappelijke daken kan geen werk, constructie of enige installatie geplaatst worden die de optimale productie van groene stroom door een PV-installatie kan hinderen, zoals bijvoorbeeld door het werpen van een schaduw effect op de PV-installatie;

Voor zover nodig, wordt uitdrukkelijk verwezen naar artikel 3.116 Burgerlijk Wetboek ingevolge hetwelk een erfdienstbaarheid van rechtswege mede alle erfdienstbaarheden bevat die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van het recht op het bezwaarde onroerend goed.

3° PV-installatie woning B

Er wordt in het voordeel van de woning B (“heersend erf”) een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid gevestigd ten laste van het dak boven woning B (hierna genoemd “lijdend erf”) voor het (her)plaatsen en exploiteren van een PV-installatie en een eeuwigdurend en kosteloos recht van toegang voor het onderhoud, inclusief de keuring, de herstelling en de vernieuwing van deze PV-installatie.

De volgende erfdienstbaarheden worden gevestigd op het lijdend erf ten voordele van het heersend erf:

- * doorgang en toegang tot de PV-installatie (onder andere voor het onderhoud en exploitatie) zodanig dat de PV-installatie op nuttige wijze kan worden aangebracht, uitgebraat, onderhouden, vervangen, aangepast of hersteld zoals dit zal worden aangeduid op het liggingplan van de zonnepanelen;

- * doorgang en toegang van elektriciteit (onder andere recht van aansluiting van de PV-installatie op het distributienet voor elektriciteit via de aansluiting op het distributienet), recht van toegang tot en doorgang door de bestaande elektrische leidingen, kabels en transformatoren;

- * ondergrondse en/of bovengrondse leidingen met het oog op de aanleg, het onderhoud, de vervanging, de aanpassing of de herstelling van de voor het bouwen en uitbaten van de zonnepanelen en bijhorende invertoren en omvormers noodzakelijke kabels en leidingen;

- * non aedificandi: Op de gemeenschappelijke daken kan geen werk, constructie of enige installatie geplaatst worden die de optimale productie van groene stroom door een PV-installatie kan hinderen, zoals bijvoorbeeld door het werpen van een schaduw effect op de PV-installatie;

Voor zover nodig, wordt uitdrukkelijk verwezen naar artikel 3.116 Burgerlijk Wetboek ingevolge hetwelk een erfdienstbaarheid van rechtswege mede alle erfdienstbaarheden bevat die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van het recht op het bezwaarde onroerend goed.

Ten aanzien van aanpalende percelen

1. In- en uitrithelling

Er wordt door het naastliggende perceel, met name het politiekantoor met gereserveerd perceelsidentificatienummer 11422C299V6P0000 (“lijdend erf”) een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd over de in- en uitrithelling om te komen en te gaan met geautomiseerde voertuigen (auto’s, bromfietsen etc.) van de ondergrondse parking van het complex, voorwerp van deze akte naar de Winkelhaakstraat via de garagepoort. Het is niet toegestaan om te voet of met de fiets deze in- en uitrithelling te gebruiken. Evenmin mag gebruik worden gemaakt van de toegangsdeur aan de Winkelhaakstraat. De in- en uitrithelling moet te allen tijde vrij zijn zodat de dienstvoertuigen van de politie steeds vrije doorgang kunnen hebben.

2. Hoogspanningscabine politie

Er wordt in het voordeel van het naastliggende perceel, met name het politiekantoor met gereserveerd perceelsidentificatienummer 11422C299V6P0000 (“heersend erf”) een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van bouwen gevestigd ten laste van de ruimte omschreven als “hoogspanningscabine” op de gelijkvloerse verdieping (hierna genoemd “lijdend erf”) voor het (her)plaatsen en exploiteren van een hoogspanningscabine en een eeuwigdurend en kosteloos recht van doorgang voor noodverkeer voor periodieke controles of voor het aansluiten van een noodagregaat over de open doorsteek, dit alles op last van onderhoud, afsluiting, bewaking, het betalen van de energievoorzieningen, verzekeringen en dergelijke meer met betrekking tot de hoogspanningscabine. De eigenaar van het heersend erf zal erop toezien dat de hoogspanningscabine steeds correct is afgesloten.

Voor zover nodig, wordt uitdrukkelijk verwezen naar artikel 3.116 Burgerlijk Wetboek ingevolge hetwelk een erfdienstbaarheid van rechtswege mede alle erfdienstbaarheden bevat die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van het recht op het bezwaarde onroerend goed.

3. Fietsenstalling 2

Er wordt in het voordeel van het naastliggende perceel, met name het politiekantoor met gereserveerd perceelsidentificatienummer 11422C299V6P0000 (“heersend erf”), een eeuwigdurende erfdienstbaarheid gevestigd ten laste van de ruimte omschreven als “fietsenstalling 2 (politie)” op de gelijkvloerse verdieping (hierna genoemd “lijdend erf”) voor het gebruik van deze fietsenstalling en een eeuwigdurend en kosteloos recht van doorgang over de open doorsteek, dit alles op last van onderhoud, het betalen van de energievoorzieningen en dergelijke meer met betrekking tot de fietsenstalling 2.

Voor zover nodig, wordt uitdrukkelijk verwezen naar artikel 3.116 Burgerlijk Wetboek ingevolge hetwelk een erfdienstbaarheid van rechtswege mede alle erfdienstbaarheden bevat die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van het recht op het bezwaarde onroerend goed. De fietsenstalling 2 kan naar wens van de eigenaar van het heersend erf worden afgesloten.

In deze fietsenstalling bevindt zich tevens een putdeksel dat toegang geeft tot de regenwaterput van 19.000 liter waarop de appartementen en commerciële kavel zijn aangesloten. De eigenaars van de appartementen / de commerciële kavel of de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars zullen, na voorafgaand overleg met de eigenaar van het naastliggend perceel, met name het politiekantoor met gereserveerd perceelsidentificatienummer 11422C299V6P0000, toegang hebben tot dit putdeksel voor onderhoud en herstelling van de regenwaterput.

4. Fietsenstalling 3

Er wordt door het naastliggende perceel, met name het politiekantoor met gereserveerd perceelsidentificatienummer 11422C299V6P0000 (“lijdend erf”) een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid gevestigd ten laste van de ruimte omschreven als “fietsenstalling 3 (appartementen)” op de gelijkvloerse verdieping (hierna genoemd “lijdend erf”) voor het gebruik van deze fietsenstalling door de appartementen van het Complex en een eeuwigdurend en kosteloos recht van doorgang over de open doorsteek, dit alles op last van onderhoud, het betalen van de energievoorzieningen en dergelijke meer met betrekking tot de fietsenstalling 3. De fietsenstalling 3 kan naar wens van de eigenaar van het heersend erf worden afgesloten.

Voor zover nodig, wordt uitdrukkelijk verwezen naar artikel 3.116 Burgerlijk Wetboek ingevolge hetwelk een erfdienstbaarheid van rechtswege mede alle erfdienstbaarheden bevat die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van het recht op het bezwaarde onroerend goed.

5. Terras woning B

Er wordt door het naastliggende perceel, met name het politiekantoor met gereserveerd perceelsidentificatienummer 11422C299V6P0000 (“lijdend erf”) een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid van overbouw gevestigd in het voordeel van woning B van het Complex, voor het aanleggen en gebruiken van een terras op het dak van het politiekantoor over de doorrij in de Winkelhaakstraat zoals afgebeeld op voormeld Splitsingsplan. De eigenaar van Woning B zal wel toestaan dat dit terras steeds toegankelijk is voor de eigenaar van het onderliggend gebouw “politiegebouw” voor onderhoudswerken aan de koepel en technieken die zich daar bevinden.

Voor zover nodig, wordt uitdrukkelijk verwezen naar artikel 3.116 Burgerlijk Wetboek ingevolge hetwelk een erfdiensbaarheid van rechtswege mede alle erfdiensbaarheden bevat die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van het recht op het bezwaarde onroerend goed.

2 BODEMDECREET

2.1 De Comparanten verklaren dat de Grond **geen risicoground** is, zoals bedoeld in het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna “het Bodemdecreet” genoemd). Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in de lijst van hinderlijke inrichtingen van bijlage I Vlarem I - kolom 8.

2.2 De inhoud van het **bodemattest** dat door de OVAM werd afgeleverd op **14 januari 2025** met kenmerk **20250024137** luidt bij uittreksel als volgt:

“[...] 2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicoground is.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.[...]”

2.3 De Comparanten verklaren dat zij op de hoogte werd gebracht van de *inhoud* van dit bodemattest *vóór* heden.

2.4 De Comparanten verklaren met betrekking tot het Complex zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden, of die aanleiding kan geven tot een bijkomende saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

2.5 De instrumenterende notaris bevestigt dat de verplichtingen, door het Bodemdecreet opgelegd met betrekking tot het verlijden van notariële akten, werden nageleefd.

DEEL IV. TIJDELIJKE (OVERGANGS)BEPALINGEN - MACHTIGINGEN

Comparanten kennen aan de Bouwheer, waartoe ook alle rechtverkrijgenden en rechtsopvolgers van comparanten zullen gehouden zijn, de bevoegdheden toe om contracten voor levering van water, elektriciteit en voor teledistributie namens de mede-eigenaars af te sluiten.

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 en mits naleving van de wettelijke voorschriften, 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.

Met het oog op de plaatsing en exploitatie van elektrische laadpalen behoudt de Bouwheer zich het recht voor, en verlenen de Comparanten alsook de Derde kopers daartoe voor zoveel als nodig een onherroepelijke volmacht aan de Bouwheer, om in eigen naam en/of in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars langlopende contracten te negociëren en af te sluiten met een derde partij.

DEEL V. SLOTBEPALINGEN

Aangehechte stukken

1° Attest architect plannenset volledig

2° Vergunning 2017

3° Splitsingsplan

4° Lijst prekad

5° Attest architect vergunde plannen geen vergunningsplichtige afwijkingen in de praktijk

6° Aandelenverslag (gedateerd en getekend door architect/landmeter)

7° Plan zonnepanelen

Dubbele hoedanigheid ondertekenaar

De comparanten die in deze akte in verschillende hoedanigheden zijn opgetreden, bevestigen dat hun éénmalige handtekening betrekking heeft op alle onderscheiden verrichtingen in deze akte.

Keuze van woonplaats

Tot uitvoering van deze akte kiezen de Comparanten woonst in hun voormelde zetel.

Bevestiging van identiteit

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van comparanten-fysische personen die tekenen aan de hand van hun identiteitskaart.

Notariswet

Comparanten erkennen dat de instrumenterende notaris elke partij volledig heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en de aandacht heeft gevestigd op tegenstrijdige belangen en/of op de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen en hen gewezen heeft op ieders recht op eigen notariskeuze en op bijstand van een eigen raadsman.

Comparanten erkennen een ontwerp van onderhavige akte met bijlagen ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen vóór het verlijden dezer, en verklaren dit ontwerp voorafgaandelijk te hebben nagelezen.

Onderhavige akte en bijlagen werden integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van akte.

De gehele akte en bijlagen werd door de notaris toegelicht.

Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht op geschriften bedraagt honderd euro (€ 100,00).

WAARVAN AKTE

Verleden te Antwerpen, op datum als voormeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten, vertegenwoordigd als gezegd, samen met mij, notaris, de akte en de bijlagen ondertekend.