BASISAKTE	Datum: 16.07.09	Rep.Nr.: 6.186

STATUTEN
RESIDENTIE WINKELPLEIN

Het jaar tweeduizend en negen.
Op zestien juli
Voor mij, Michel ROBEYNS, notaris met standplaats te Antwerpen.
Zijn verschenen:
1.

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De grondeigenaars verklaren voor het geheel in volle eigendom te bezitten:
Stad ANTWERPEN:
In een eigendom op en met grond en aanhorigheden, gelegen tussen de Abdijstraat 2-8, de Sint-Bernardsesteenweg 135-161 en de De Bosschaertstraat, ten kadaster gekend volgens titel en thans sectie I deel van de nummers 2442/X/2, 2443/F/3 en 2445/Z/2, 2443/V/2 en 2443/G/3 en afgebeeld onder de nummers 2442/K, 2442/Z, 2442/W/2/deel, 2442/Z, 2443/A/3/deel, 2443/B/3/deel, 2443/D/3/deel, 2443/E/deel, 2443/F/3/deel, 2443/G/3/deel, 2443/P/2/deel, 2443/T/2/deel, 2443/V/2/deel en 2445/Z/2 voor een oppervlakte volgens meting van vierendertig aren drieëndertig centiaren (34a 33ca), zoals dit goed afgebeeld staat als lot 3 op het opmetingsplan, opgemaakt door meetkundig-schatter Ann Vluymans op 19 juli 2004, welk plan gehecht werd aan nagemelde verkoopakte.
Dit eigendom wordt hierna als "*het op te richten complex*" aangeduid.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

ERFDIENSTBAARHEDEN

De grondeigenaars verklaren zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden, behoudens de bijzondere lasten vermeld in vroegere akten:

- in de akte verleden voor Detiège Leona, Burgemeester van Antwerpen, op vijf februari tweeduizend en twee en die hierna letterlijk worden overgenomen als volgt:

'*de verkoper verklaart dat er bij zijn weten geen erfdienstbaarheden bestaan, dan deze die vermeld staan in de akte van aankoop, van het eigendom Abdijstraat 6, verleden voor notaris Vekemans te Hoboken op twintig juli negentienhonderd negentien, als volgt luidend: de beirput thans dienende voor het bij deze verkochte huis en het aanpalende huis Abdijstraat n° 8 is gemeen en zal gemeen blijven op last van gemene kuisching en onderhoud.*'

- in de akte verleden voor Van Cauwelaert Frans, Burgemeester van Antwerpen, op vier april negentienhonderd vijfentwintig, en die hierna letterlijk worden overgenomen als volgt:

'*desaangaande verwijzen de verkopers naar hoger aan gehaald proces-verbaal van eindelijke toewijzing van zevenentwintig juli negentienhonderd veertien, waarin betrekkelijk het bij deze verkochte huis en aanpalende eigendommen letterlijk vermeld staat:*

1° elke koper zal verplicht zijn de vuile waters langs zijn erf te laten aflopen.

2° de waterleiding geplaatst zijnde bij middel van kranen geplaatst op een doorlopende leiding welke van het ene lot onder het andere loopt, zoo zal elke koper een eigen verbinding op de waterleiding laten maken en er alle onkosten van dragen en betalen.

3° wanneer er onregelmatigheden in de loop van de riool bestond, zal elk lot zijn eigen riool moeten hebben, met bijzondere aansluiting aan de straat.

waar de hagen door schutsels of houtwerk van afdaken werd vervangen is op verschillende plaatsen buiten de scheiding gelopen. wanneer hierover betwisting zou ontstaan bij het later bouwen van scheidingsmuren, zullen deze moeten geplaatst worden volgens de gelijklopende verdeling langsheen en achtermuur er eigendommen zoals de oud gedeelten der hagen geplaatst zijn.'

STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING

Er wordt hier verwezen naar de stedenbouwkundige informatiebrief van de stad Antwerpen van zeven juni tweeduizend en negen, waarin ondermeer het volgende is opgenomen:

"1. RUIMTELIJKE ORDENING

1.1. Het onroerend goed is gelegen:

1.1.1. In origineel bij Koninklijk Besluit goedgekeurd gewestplan de dato 3/10/1979 met als bestemming 'woongebieden'.

Het oorspronkelijk gewestplan werd gewijzigd voor het onroerend goed; naam: Definitieve Vaststelling van het plan tot gedeeltelijke wijziging van het gewestplan Antwerpen op grondgebied van o.m. Antwerpen en tot wijziging van het aanvullend stedenbouwkundig voorschrift artikel 1 voor het gehele gewestplan.

Datum: 07/07/2000

1.1.2. niet gelegen in een algemeen plan van aanleg.

1.1.3. niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

1.1.4. gelegen in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

naam: 'Ontwerp Grup Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen' de dato 05/09/2008.

1.1.5. niet gelegen in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

1.1.6. niet gelegen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
1.2. Het onroerend goed is begrepen in:
1.2.1. niet gelegen in een niet-vervallen verkaveling
1.2.2. niet gelegen in een onteigeningsplan.
1.2.3. gelegen in een bouwverordening
naam: Gemeentelijke bouw- en woningverordening de dato 26/03/1986;
naam: Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer de dato 29/4/1997.
1.2.4. gelegen in een stedenbouwkundige verordening:
naam: Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffer-voorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater de dato 01/10/2004;
naam: besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven de dato 08/07/2005.
1.3. Voor zover bekend werden voor het onroerend goed volgende bouwvergunningen of steden bouwkundige vergunningen afgeleverd:

- Dossiernr	*Computernr*	*Datum vergunning*
18/45394-99250/B/	*196314*	*12/07/1963*

Omschrijving der werken: voorgevelverbouwing
Beslissing: Vergunning

- Dossiernr	*Computernr*	*Datum vergunning*
18/45600-98457b/B/	*196315*	*20/09/1963*

Omschrijving der werken: verbouwing
Beslissing: Vergunning

- Dossiernr	*Computernr*	*Datum vergunning*
18/45247/B/	*196317*	*07/06/1963*

Omschrijving der werken: verbouwing
Beslissing: Vergunning

- Dossiernr	*Computernr*	*Datum vergunning*
18/46656/B/	*196428*	*19/06/1964*

Omschrijving der werken: verbouwing
Beslissing: Vergunning

- Dossiernr	*Computernr*	*Datum vergunning*
18/49276/B/	*196632*	*07/10/1966*

Omschrijving der werken: gevelverbouwing
Beslissing: Vergunning

- Dossiernr	*Computernr*	*Datum vergunning*
18/48569/B/	*196633*	*18/03/1966*

Omschrijving der werken: verbouwing
Beslissing: Weigering

- Dossiernr	*Computernr*	*Datum vergunning*
18/48957/B/	*196634*	*24/06/1966*

Omschrijving der werken: verbouwing
Beslissing: Vergunning

- Dossiernr *Computernr* *Datum vergunning*
18/53426/B/ *197045* *23/10/1970*
Omschrijving der werken: verbouwing
Beslissing: Weigering
- Dossiernr *Computernr* *Datum vergunning*
18/53916/B/ *197146* *12/02/1971*
Omschrijving der werken: verbouwing
Beslissing: Vergunning
- Dossiernr *Computernr* *Datum vergunning*
18/55084-8949/B/ *197265* *01/09/1972*
Omschrijving der werken: gevelveranderingen
Beslissing: Vergunning
- Dossiernr *Computernr* *Datum vergunning*
18/60109-13952/B/ *1979803540* *16/02/1979*
Omschrijving der werken: luifel
Beslissing: Vergunning
- Dossiernr *Computernr* *Datum vergunning*
18/62136-15988/B/ *198330* *27/06/1983*
Omschrijving der werken: verbouwen van handelshuis
Beslissing: Vergunning
- Dossiernr *Computernr* *Datum vergunning*
18/73111-89/039/B/ *1989285* *03/04/1989*
Omschrijving der werken: voorgevelverandering
Beslissing: Vergunning
- Dossiernr *Computernr* *Datum vergunning*
18/77870-91/403/B/ *1992102* *19/03/1992*
Omschrijving der werken: verbouwen winkelpui (schoenwinkel 2000 KEN) - 28.5.1991
Beslissing: Vergunning
- Dossiernr *Computernr* *Datum vergunning*
18/80390-92/492/B/ *19921549* *26/11/1992*
Omschrijving der werken: verbouwing winkelruimte - 15.7.1992
Beslissing: Vergunning
- Dossiernr *Computernr* *Datum vergunning*
DROV/AN6/96/B/0863 *1996400* *25/09/1996*
Omschrijving der werken: verbouwen winkelpui
Beslissing: Vergunning
- Dossiernr *Computernr* *Datum vergunning*
AN6/1999/B/0279 *19991929* *05/08/1999*
Omschrijving der werken: verbouwen van een winkelpand
Beslissing: Vergunning
- Dossiernr *Computernr* *Datum vergunning*
AN6/2003/B/0606 *20033239*
Omschrijving der werken: bouwen van een winkelcentrum met woongelegenheden
Voorwaarden: ingetrokken
Beslissing:

- Dossiernr *Computernr* *Datum vergunning*
AN6/2003/B/0746 *20034005* *28/01/2004*
Omschrijving der werken: slopen van woningen en aanhorige constructies
Beslissing: Vergunning
- Dossiernr *Computernr* *Datum vergunning*
AN2/2004/B/0079 *2004424* *09/03/2004*
Omschrijving der werken: slopen van woningen en aanhorige constructies
Beslissing: Vergunning
1.4 Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige misdrijven vastgesteld.
2. MILIEU
2.1 Er werden voor dit onroerend goed geen ARAB- en/of VLAREM vergunningen aangetroffen met activiteiten die opgenomen zijn in de lijst van het VLAREBO;
2.2 Voor zover bekend is op het onroerend goed geen VLAREM milieuvergunning van toepassing;
3. HUISVESTING EN ECONOMIE
3.1 Door het college van burgemeester en schepenen van de Stad Antwerpen werd er geen conformiteitsattest geweigerd.
3.2 Door het college van burgemeester en schepenen van de Stad Antwerpen werd er geen conformiteitsattest toegekend.
3.3 Door het college van burgemeester en schepenen van de Stad Antwerpen werd er geen conformiteitsattest aangevraagd.
3.4 Het onroerend goed ligt in een bijzonder erkend gebied
3.5 Het onroerend goed is niet opgenomen in de inventaris van leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare en verwaarloosde gebouwen en/of woningen.
Het onroerend goed is niet opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten
Het recht van voorkoop (volgens artikel 85 § 1) is van toepassing
4. BESCHERMING ONROEREND ERFGOED
Voor zover bekend is het onroerend goed:
4.1 niet opgenomen in de inventaris van cultuurbezit.
4.2 niet opgenomen in het ontwerp van lijst als monument.
4.3 niet een definitief beschermd monument.
4.4 niet opgenomen in het ontwerp van lijst als beschermd stads- of dorpsgezicht, als landschap of een andere bestemming.
4.5 niet opgenomen in de lijst van definitief beschermde stads- of dorpsgezichten of en andere bestemming.
5. BELASTINGEN
Op het onroerend goed zijn:
- geen belastingen verschuldigd of verwaarloosde woningen, gebouwen of bedrijfsruimten;
- geen verhaalbelastingen van toepassing."
Overeenkomstig artikel 138 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening werd het plan van de verdeling van de grond, en een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de grond nader wordt

aangegeven, ter inzage overgemaakt aan het College van Burgemeester en Schepenen te Antwerpen per aangetekende brief van acht februari tweeduizend en zes.
Bij zitting op zesentwintig januari tweeduizend en zeven besliste het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Antwerpen een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder de volgende voorwaarden:
"1° het College van Burgemeester en Schepenen en de gemachtigde ambtenaar van het Agentschap R-O Antwerpen, Ruimtelijke Ordening, Copernicuslaan 1 bus 9, 2018 Antwerpen, per aangetekende brief 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 voorwaarden, vermeld in het bijgevoegde advies van de gemachtigde ambtenaar strikt na te leven;
3° de voorwaarden in bijlage 1 strikt na te leven;
4° de bijzondere voorzorgsmaatregelen van de brandweer strikt na te leven. Dit advies telt 2 bladzijden, wordt als bijlage aan de vergunning gehecht en maakt er integraal deel van uit;
5° het terras aan de zijde Abdijstraat van appartement A 3.1 ofwel te beperken tot 1,90 m van de perceelsgrens of een scheidingsmuur van 1,90 m op te trekken boven de pas van het terras;
6° de terrassen aan de achterzijde van appartementen A1.2, A2.2 en A3.2 inpandig te voorzien, zoals in het rood aangeduid op de tekeningen;
7° het raampje in de slaapkamer van appartement Fl.1 en F2.1 weg te laten, zoals in het rood aangeduid op de tekeningen;
8° de insprong langs de zijde De Bosschaertstraat te verlichten ofwel 's nachts af te sluiten met een poort in traliewerk;
9° het plaatsen van de luchtgroepen uit deze vergunning te sluiten en hiervoor een afzonderlijke aanvraag in te dienen;
10° de brandladder geplaatst aan de perceelsgrens zijde Abdijstraat, te verplaatsen naar de andere zijde van de inpandige terrassen;
11° alle vrijblijvende scheidingsgevels langs de buurzijde in metselwerk uit te voeren;
12° de bijzondere voorwaarden van de afdeling wegen en verkeer strikt na te leven.
Dit advies telt 4 bladzijden, wordt als bijlage aan de vergunning gehecht en maakt er integraal deel van uit."
Ondergetekende notaris wijst erop dat geen enkele handeling, die overeenkomstig artikel 99 van het Vlaams Decreet inhoudende Organisatie van de Ruimtelijke Ordening vergunningsplichtig is, op voorschreven grond mag worden verricht, zolang hiervoor geen stedenbouwkundige vergunning werd verkregen.
Artikel 99 van het decreet luidt als volgt:
§1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:
1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit;
2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3 §1 en § 2 van dat Decreet;

3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3 §1 en §2 van het bosdecreet van 13 juni 1990;
4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;
5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:
a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;
b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;
c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;
d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;
6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;
7° in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om eensgezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;
8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;
9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.
Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.
Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.
Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:
1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;
2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.
Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 meter heeft.
Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.
Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet

van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.
§2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van §1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.
§3. Een provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in §1, aanvullen.
Ze kunnen ook voor de met toepassing van §2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren."

BODEMDECREET

Comparanten doen opmerken dat het opstellen van de statuten van een appartementsgebouw als bedoeld in artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek moet worden aanzien als "een overeenkomst betreffende de overdracht van gronden" als bedoeld in artikel 36 van het Bodemdecreet van 22 februari 1995, gewijzigd bij decreet van 27 oktober 2006.
De attesten betreffende voorschreven eigendom werden afgeleverd door OVAM op tweeëntwintig en vierentwintig oktober tweeduizend en acht.
De inhoud ervan luidt als volgt:
"De OVAM beschikt voor deze grond niet over de informatie met betrekking tot de bodemkwaliteit. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Gelieve U hierover dan ook te informeren. Dit attest vervangt alle vorige attesten.
Opmerking: gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 6 van het bodemdecreet kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht."
De grondeigenaars bevestigen verder uitdrukkelijk dat, voor zover hen bekend, op voorschreven eigendom geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgeoefend die bodemverontreiniging kan veroorzaken en daartoe werd opgenomen op de lijst waarvan sprake in artikel 3 §1 van zelfde bodemdecreet.
De grondeigenaars erkennen door ondergetekende notaris gewezen te zijn op bepalingen van het bodemdecreet, onder meer betreffende de saneringsplicht van de eigenaar van de grond waar bodemverontreiniging tot stand kwam en de erin vervatte aansprakelijkheidsregeling terzake, alsook op de procedure die moet worden gevolgd alvorens kan worden overgegaan tot 'overdracht van een grond' waarop een 'lijst-inrichting' is of was gevestigd of een 'lijst-activiteit' wordt of werd uitgeoefend (artikelen 37 en volgende van het bodemdecreet) en op de gevolgen van de niet-naleving van deze procedure.
Op verzoek van de naamloze vennootschap "Mulligan" werd door erkend bodemdeskundige, de naamloze vennootschap"Soresma", te 2000 Antwerpen, Britselei 23, een technisch verslag opgemaakt na monstername en analyse van de grondwaarden.
Dit technisch verslag dateert van vierentwintig mei tweeduizend en zeven en heeft als referentienummer 125312021/abo.
De besluiten van voornoemde bodemdeskundige luiden letterlijk als volgt:
"*Alle partijen zijn geschikt voor vrij gebruik als bodem, behalve de puinhoudende toplagen en het leemhoudend zand aan de zijde van De Bosschaertstraat. Deze lagen kunnen mits bijkomende uitloogtest mogelijks als bouwstof gebruikt worden.*

In de toplaag (lokaal tot 1,8m-mv)worden verhoogde gehaltes aan puin en (bak)stenen aangetroffen. Deze gehaltes overschrijden de vastgelegde limieten. De partij uit te graven grond is slechts geschikt voor het beoogde gebruik (obv analyseresultaten) na verwijdering van de allogene materialen (bodemvreemde materialen en/of stenen).”
In een aanvullende toelichting worden volgende vragen beantwoord:
“- is begeleiding van een erkende bodemsaneringsdeskundige noodzakelijk bij de afgraving? JA
- zal in een latere fase, ten laatste tijdens de uitvoering van de werken, bijkomend milieuonderzoek noodzakelijk zijn? NEEN
Zijn er redenen om aan te nemen dat er op het terrein van herkomst eventueel zal moeten worden overgegaan tot bodemsanering in het kader van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering? NEEN
Ondergetekende bevestigt dat bij de opmaak van dit technisch verslag werd bemonsterd en geanalyseerd overeenkomstig de bepalingen van Vlarebo (Hoofdstuk X, Artikel 56§2,1d) en de geldende codes van goede praktijk (OVAM).
Ondergetekende verklaart dat de gegevens opgenomen in dit verslag stroken met de huidige toestand van het terrein en bevestigt dat de bekomen gegevens (in alle redelijkheid) voldoende garanties bieden voor de beschreven bodemkwaliteit.
Ondergetekende verklaart tevens dat hij weet heeft van het feit dat de vzw Grondenbank gegevens die teveel worden aangeleverd niet zal controleren en dus ook niet kan instaan voor de juistheid ervan, zelfs niet na nazicht.
Gedaan te Antwerpen op 24 mei 2007
Alain Coopman *Annemie Boden*
Contract Manager *Projectleider”*
De grondeigenaar verklaart verder dat bovenbeschreven goed niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een oriënterend bodemonderzoek, ambtshalve uitgevoerd door OVAM, noch van een beschrijvend bodemonderzoek, noch van een bodemsaneringsproject.
De aanwending of bestemming van privatieven en/of gemeenschappelijke bestanddelen tot risico-activiteiten of risico-inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 §1 van het bodemdecreet wordt te allen tijde verboden.

STATUTEN

Comparanten verzoeken ondergetekende notaris bij onderhavige authentieke akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-4 §1 van het Burgerlijk Wetboek, van de statuten van het hierna nader beschreven appartementsgebouw.
Deze statuten bestaan enerzijds uit de basisakte van het appartementsgebouw en anderzijds uit het reglement van mede-eigendom. Zij verklaren bij deze ook het reglement van orde te willen vaststellen.
Bij eventuele strijdigheid tussen de bepalingen van de statuten met dwingende wetsbepalingen zullen de strijdige bepalingen van de statuten voor niet geschreven moeten worden gehouden, zonder dat dit een weerslag mag hebben op de geldigheid van de overige bepalingen van de statuten. Voor al wat niet in onderhavige statuten geregeld is, wordt door comparanten uitdrukkelijk verwezen naar de artikelen 577-2 en volgend van het Burgerlijk Wetboek aangaande “gedwongen mede-eigendom in het algemeen”, en “gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen” in het bijzonder.

Onderhavige akte zal, overeenkomstig artikel 1 van de Hypotheekwet, worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.
Tengevolge van onderhavige akte zal het hierna beschreven appartementsgebouw voortaan bestaan enerzijds uit gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privatieve delen die de exclusieve eigendom zijn van één eigenaar.
De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in fracties die, voor de hierna vast te stellen breukdelen verbonden worden aan de privatieve delen.
Ingevolge deze verdeling bekomt vanaf heden elk privatief met inbegrip van de eraan verbonden fracties in de gemeenschappelijke delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, en wel zo dat er vanaf heden afzonderlijk over beschikt kan worden, ten bezwarende titel of ten kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan bezwaard worden.

I. BASISAKTE

In deze basisakte wordt opgenomen:
A. een beschrijving van het onroerend geheel;
B. een specifieke beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten, alsook
C. de oprichting van de vereniging van mede-eigenaars.
Alle hierna opgenomen aanduidingen betreffende het appartementsgebouw zoals links, midden, rechts, boven, onder, voor en achter worden telkens gegeven vanuit de straat en kijkende naar het appartementsgebouw.

A. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL

Bouwplannen

De bouwplannen van het gehele gebouw werden opgemaakt door architecten Driesen-Meersman-Thomaes, coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met zetel te 2000 Antwerpen, Meirbrug 1.
Volgende werden gehecht aan de vergunning van de stad Antwerpen op negentien juni tweeduizend en negen:
- plan V01/07: inplantingsplan – profielsnedes;
- plan V02/07: grondplan nivo -1;
- plan V03/07: grondplan nivo 0;
- plan V04/07: grondplan nivo's 1 en 2;
- plan V05/07: grondplan nivo's 3 en 4;
- plan V06/07: dakplan;
- plan V07/07: gevels en doorsnedes.

De originele plannen zullen aan onderhavige akte gehecht blijven om er samen mee geregistreerd te worden en, overeenkomstig artikel 577-5 Burgerlijk Wetboek, als bijlagen aan het afschrift van deze akte op het bevoegde hypotheekkantoor worden neergelegd, ter gelegenheid van de overschrijving van deze akte, doch zullen niet worden overgeschreven.

Stedenbouwkundige vergunning

De stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Antwerpen op zesentwintig januari en negenentwintig juni tweeduizend en zeven en negentien juni tweeduizend en negen respectievelijk met dossiernummer AN6/2006/B/0114, AN6/2007/B/0259 en AN6/2009/B/0267-20091777.

Deze vergunningen werden afgeleverd onder de specifieke voorwaarden, geciteerd, en wordt gehecht aan deze akte, na waarmerking ‘ne varietur’ door comparanten en ondergetekende notaris.

Afmetingen en afwerkingen

De afmetingen en afwerkingen die voorkomen op de aangehechte plannen zijn enkel gegeven ten titel van inlichting.

Wijzigingen

De voorliggende bouwplannen hebben een informatief karakter tot op de dag dat de bouwwerken als voltooid kunnen worden beschouwd. Zulks betekent dat de plannen in kwestie steeds kunnen gewijzigd worden, voor zover de wijzigingen geen schade toebrengen aan de structuur van het gebouw en verder het gemeenschappelijk belang van de mede-eigenaars niet in het gedrang brengen. Overigens zullen eventuele wijzigingen noch de samenstelling, noch de oppervlakte van de reeds verkochte privatieve elementen mogen aantasten.

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

Na de volledige afwerking van het gebouw, zal een wijzigende basisakte worden opgemaakt, waarin de repercussies van deze wijzigingen ten opzichte van het gehele complex, en de wijzigingen die deze in de onderlinge verhoudingen tussen de verscheidene mede-eigenaars teweeg brengen, zullen worden vastgelegd.

Algemene beschrijving

Het appartementsgebouw bestaat uit:

- op niveau ondergrond: zesenveertig (46) open parkingplaatsen met in- en uitrit langs de De Bosschaertstraat, tweeënveertig (42) bergingen, één (1) poetslokaal, zes (6) tellerlokalen en een fietsenstaanplaats;
- op het gelijkvloers: een grote commerciële ruimte, in te delen in acht (8) ruimten, verschillend in grootte;
- op de eerste en tweede verdieping: telkens veertien (14) appartementen;
- op de derde verdieping: dertien (13) appartementen;
- op de vierde verdieping: één (1) luxe-penthouse.

B. SPECIFIEKE BESCHRIJVING EN OPSOMMING VAN DE PRIVATIEVE EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

Het gebouw wordt verdeeld in volgende onderscheiden delen:

a) in gemeenschappelijke delen die zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen alle of sommige eigenaars van privatieve delen van het gebouw.

b) in privatieve delen die de uitsluitende eigendom zullen uitmaken van iedere eigenaar.

De privatieve en gemeenschappelijke delen zullen onafscheidelijk verbonden zijn met elkaar zodat geen privatief gedeelte zal kunnen vervreemd of bezwaard worden met hypotheek of een ander zakelijk recht, zonder de daaraan verbonden eenheden in de gemeenschappelijke delen.

BESCHRIJVING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

1. Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars, die ook door alle of meerdere mede-eigenaars worden gebruikt

De grond, zowel bebouwd als onbebouwd, de toegangswegen en opritten naar het gebouw, de afsluitingen met aanpalende eigenaars, de aanplantingen, drainage, waterafvoer, eventuele besproeiingsinstallaties, buitenverlichting, aanduidingen, ornamenten en dergelijke.

ONDERAARDS EN BUITEN

De funderingsplaten en -muren, steunbalken en -palen, de afvoerleidingen voor het regenwater van het gebouw en de sifons en collectoren waarop deze leidingen zijn aangesloten, de septische en andere putten en putjes, afvoerleidingen van huishoudelijk water en sanitair en de hierop aangesloten sifons, collectoren en de rioleringen, de leidingen van water, gas, elektriciteit en andere nutsvoorzieningen van het gebouw, de keldertrappen, eventueel gemeenschappelijke kelderruimten met verluchtingsmonden, de meterruimten, de machinekamers van de liften met toegangsdeur, de machines van de liftinstallaties, de liftkooien en liftschachten, de manoeuvreerruimte tussen de garageboxen en parkings, de garagepoort en de toegangsinstallatie, de verluchtingsschachten, de aardingslus, luifel met fietsenstalling en toebehoren, en in het algemeen alle lokalen, installaties, elementen en delen bestemd voor het algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut van het gebouw en zijn eigenaars. Eveneens gemeenschappelijk is de hoogspanningscabine welke zich in de kelderruimte bevindt.

GELIJKVLOERS

De buitenmuren van het gebouw, de dragende binnenmuren en andere constructieve elementen, de verluchting-, aan- en afvoerschachten, kantelpoort, berging voor gemeenschappelijk onderhoud, fietsenstalling, kast brandcentrale, de inkomhalls met inkomdeur en vloermat, deurbellen, parlofoon- en/of videofooninstallatie en brievenbussen, de traphalls met lift en liftschacht, de trap naar de verdiepingen, de laad- en loszone in de Bosschaertstraat, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik van het gebouw.

EERSTE, TWEEDE, DERDE EN VIERDE VERDIEPINGEN

De buitenmuren van het gebouw, de dragende binnenmuren en andere constructieve elementen, de verluchting-, aan- en afvoerschachten, de traphalls met lift en liftschacht, de trap naar de hogere verdiepingen, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik van het gebouw.

DAK

De daken met hun constructie en de dakbedekking van het gebouw, de schouwen, de licht- en luchtscheppingen, de verluchtingsluiken voor de brandweer, eventuele brandladders of -trappen, de goten, de kroonlijsten, de eventuele koepels die uitgeven op gemeenschappelijke plaatsen en in het algemeen alle andere elementen en delen bestemd tot gemeenschappelijk nut of gebruik van het gebouw;

Deze opsomming is niet beperkend en omvat in het algemeen alle delen die dienen tot gebruik en/of nut voor alle mede-eigenaars.

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

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitende genot en gebruik van een bepaalde mede-eigenaar die de lasten ervan zo nodig alleen zal dragen. De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze

gemeenschappelijke zaken: zo bijvoorbeeld: de koelgroepen (installatie voor lucht-behandeling en ventilatie) en de daktuin.
- Bijzonder gebruiksrecht voor de appartementen A1.1, A2.1, A3.1, A1.2, A2.2, A3.2, A1.3, A2.3 en A3.3:
deze appartementen hebben een uitsluitend gebruiksrecht voor trapzaal 1 (1e van links tussen COM1 en COM2 gelegen) met inkomhall, trappen en lift. De eigenaars of huurder van de commerciële ruimten op het gelijkvloers hebben toegang tot deze trapzaal voor het ledigen van de brievenbussen.
- Bijzonder gebruiksrecht voor de appartementen B1.1, B2.1, B3.1, B1.2, B2.2, B3.2, B1.3, B2.3, B3.3 en B4.1:
deze appartementen hebben een uitsluitend gebruiksrecht voor trapzaal 2 (2e van links tussen COM4 en COM5 gelegen) met inkomhall, trappen en lift.
- Bijzonder gebruiksrecht voor de appartementen C1.1, C2.1, C3.1, C1.2, C2.2, en C3.2:
deze appartementen hebben een uitsluitend gebruiksrecht voor trapzaal 3 (3e van links tussen COM5 en COM6 gelegen) met inkomhall, trappen en lift.
- Bijzonder gebruiksrecht voor de appartementen D1.1, D2.1, D3.1, D1.2, D2.2, en D3.2:
deze appartementen hebben een uitsluitend gebruiksrecht voor trapzaal 4 (4e van links tussen COM6 en COM7 gelegen) met inkomhall, trappen en lift.
- Bijzonder gebruiksrecht voor de appartementen E1.1, E2.1, E3.1, E1.2, E2.2, E3.2, E1.3, E2.3 en E3.3:
deze appartementen hebben een uitsluitend gebruiksrecht voor trapzaal 5 (5e van links tussen COM7 en COM8 gelegen) met inkomhall, trappen en lift.
- Bijzonder gebruiksrecht voor de appartementen F1.1 en F2.1:
deze appartementen hebben een uitsluitend gebruiksrecht voor trapzaal 6 (achteraan gelegen) met inkomhall en trappen.
Al deze exclusieve genotregelingen kunnen slechts gewijzigd worden mits unanimiteit van stemmen in de algemene vergadering.

BESCHRIJVING PRIVATIEVE DELEN

Omschrijving begrip

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

Beschrijving

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

Binnen de kavel

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken en de zonneblinden;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevloering en bekleding der terrassen;

- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de schrijnwerkerij en het fijne ijzerwerk;
- de leidingen en toestellen dienende tot het uitsluitende gebruik van
- een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt, zoals de sanitaire installaties, de apparaten van parlofoon, videofoon en deuropener, en dergelijke.

Samengevat: al hetgeen zich binnen de privatieve delen bevindt en hetgeen tot uitsluitend gebruik van deze erven dient, ondermeer alle tellers, inwendige leidingen, buizen, schouwen en luchtkokers, aflopen en stelsels, alsmede de installaties van de centrale verwarming en de betegeling/bedekking en afsluiting van de privatieve terrassen.
Deze opsomming is verklarend doch in geen geval beperkend.

Buiten de kavel
- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon/videofonie;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
- de brievenbussen welke geplaatst zullen worden in de inkomhal van het gebouw;
- de platen van aanduiding van naam, beroep, en appartement van de bewoners of gebruikers van de privatieve erven.

Behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.
Deze opsomming is verklarend doch in geen geval beperkend.

Opsomming van de privatieve kavels met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen

Hierna volgt de beschrijving van het gebouw met vermelding van het aandeel in de gemeenschappelijke delen van iedere privatieve kavel.
Deze respectieve aandelen staan hierna vermeld alsook op de tabel van quotiteiten, welke hieraan gehecht zal worden om er samen mede geregistreerd te worden.
De beschrijving van de privatieve delen wordt weergegeven zoals deze op de plannen zijn aangeduid.

1. Parkeerplaatsen en bergingen

Ondergronds:

1. de autostaanplaatsen, gemerkt "**P01**" tot en met "**P46**", elk begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats, afgelijnd op de vloer, waarbinnen de auto kan worden gestald;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen en een half /tienduizendsten (9,5/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

2. de bergingen, gemerkt "**B01**" tot en met "**B43**", elk begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: de berging zelf;
- in mede-eigendom en gedongen onverdeeldheid: twee/tienduizendsten (2/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex, uitgezonderd de bergingen 7-22, 34 en 41 (3/10.000sten, bergingen 5, 26, 42 en 43 (4/10.000sten) en de berging 6 (5/10.000sten).

Aan elke staanplaats is er berging verbonden, met uitzondering van de parkings 6, 33, 35 en 36 die los van een berging worden verkocht; de berging 26 is een poetslokaal.
Evenwel bestaat de mogelijkheid om staanplaatsen apart de verkopen door de bouwheer en mede-eigenaars aan mede-eigenaars.

2. Commerciële ruimte

Op het gelijkvloers:

een grote commerciële ruimte, grenzend aan de Abdijstraat, gemerkt "**COM**", in te delen in acht afzonderlijke entiteiten, begrijpende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de grote commerciële ruimte zelf;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieduizend zevenhonderd tweeënvijftig / tienduizendsten (3.752/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

Verdere indeling van deze ruimte is voorzien: "COM1": 150/10.000, "COM2": 135/10.000, "COM3": 436/10.000; "COM4": 350/10.000, "COM5": 962/10.000, "COM6": 777/10.000 "COM7": 640/10.000, "COM8": 302/10.000.

3. Appartementen

(alle aanduidingen worden steeds gegeven vanuit de straat bekeken, met aangezicht naar het gebouw)

Op de eerste verdieping:

1. het appartement gemerkt **A1.1**, gelegen op de eerste verdieping, aan de linkerzijde in traphall 1, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd drieënveertig/tienduizendsten (143/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

2. het appartement gemerkt **A1.2**, gelegen op de eerste verdieping, aan de linkerzijde in traphall 1, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, één slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenennegentig/tienduizendsten (97/ 10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

3. het appartement gemerkt **A1.3**, gelegen op de eerste verdieping, aan de linkerzijde in traphall 1, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: vestiaire, woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vierenveertig/tienduizendsten (144/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

4. het appartement gemerkt **B1.1**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 2, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, drie slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zevenenvijftig/tienduizendsten (157/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

5. het appartement gemerkt **B1.2**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 2, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zevenenveertig/tienduizendsten (147/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

6. het appartement gemerkt **B1.3**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 2, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging, terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zevenenvijftig/tienduizendsten (157/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

7. het appartement gemerkt **C1.1**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 3, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfendertig/tienduizendsten (135/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

8. het appartement gemerkt **C1.2**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 3, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfendertig/tienduizendsten (135/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

9. het appartement gemerkt **D1.1**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 4, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfendertig/tienduizendsten (135/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

10. het appartement gemerkt **D1.2**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 4, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfendertig/tienduizendsten (135/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

11. het appartement gemerkt **E1.1**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 5, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfendertig/tienduizendsten (135/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

12. het appartement gemerkt **E1.2**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 5, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd dertig/tienduizendsten (130/ 10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

13. het appartement gemerkt **E1.3**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 5, begrijpende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, slaapkamer, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenennegentig/tienduizendsten (99/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

14. het appartement gemerkt **F1.1**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 6, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd dertien/tienduizendsten (113/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

Op de tweede verdieping:

15. het appartement gemerkt **A2.1**, gelegen op de tweede verdieping, aan de linkerzijde in traphall 1, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd drieënveertig/tienduizendsten (143/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

16. het appartement gemerkt **A2.2**, gelegen op de tweede verdieping, aan de linkerzijde in traphall 1, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, één slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenennegentig/tienduizendsten (97/ 10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

17. het appartement gemerkt **A2.3**, gelegen op de tweede verdieping, aan de linkerzijde in traphall 1, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: vestiaire, woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vierenveertig/tienduizendsten (144/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

18. het appartement gemerkt **B2.1**, gelegen op de tweede verdieping, aan traphall 2, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, drie slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zevenenvijftig/tienduizendsten (157/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

19. het appartement gemerkt **B2.2**, gelegen op de tweede verdieping, aan traphall 2, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zevenenveertig/tienduizendsten (147/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

20. het appartement gemerkt **B2.3**, gelegen op de tweede verdieping, aan traphall 2, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zevenenvijftig/tienduizendsten (157/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.
21. het appartement gemerkt **C2.1**, gelegen op de tweede verdieping, aan traphall 3, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfendertig/tienduizendsten (135/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.
22. het appartement gemerkt **C2.2**, gelegen op de tweede verdieping, aan traphall 3, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfendertig/tienduizendsten (135/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.
23. het appartement gemerkt **D2.1**, gelegen op de tweede verdieping, aan traphall 4, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfendertig/tienduizendsten (135/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.
24. het appartement gemerkt **D2.2**, gelegen op de tweede verdieping, aan traphall 4, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfendertig/tienduizendsten (135/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.
25. het appartement gemerkt **E2.1**, gelegen op de tweede verdieping, aan traphall 5, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfendertig/tienduizendsten (135/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.
26. het appartement gemerkt **E2.2**, gelegen op de tweede verdieping, aan traphall 5, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd dertig/tienduizendsten (130/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.
27. het appartement gemerkt **E2.3**, gelegen op de tweede verdieping, aan traphall 5, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, slaapkamer, badkamer met lavabo en bad, apart toilet;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenennegentig/tienduizendsten (99/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

28. het appartement gemerkt **F2.1**, gelegen op de tweede verdieping, aan traphall 6, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd dertien/tienduizendsten (113/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

Op de derde verdieping:

29. het appartement gemerkt **A3.1**, gelegen op de derde verdieping, aan de linkerzijde in traphall 1, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd veertig/tienduizendsten (140/ 10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

30. het appartement gemerkt **A3.2**, gelegen op de derde verdieping, aan de linkerzijde in traphall 1, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, één slaapkamer, badkamer en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeënnegentig/tienduizendsten (92/ 10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

31. het appartement gemerkt **A3.3**, gelegen op de derde verdieping, aan de linkerzijde in traphall 1, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: vestiaire, woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd negenendertig/tienduizendsten (139/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

32. het appartement gemerkt **B3.1**, gelegen op de derde verdieping, aan traphall 2, met:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, drie slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd negenenvijftig/tienduizendsten (159/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

33. het appartement gemerkt **B3.2**, gelegen op de derde verdieping, aan traphall 2, met:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zevenenvijftig/tienduizendsten (157/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

34. het appartement gemerkt **B3.3**, gelegen op de derde verdieping, aan traphall 2, met:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging, terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd achtenvijftig/tienduizendsten (158/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

35. het appartement gemerkt **C3.1**, gelegen op de derde verdieping, aan traphall 3, met:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfendertig/tienduizendsten (135/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

36. het appartement gemerkt **C3.2**, gelegen op de derde verdieping, aan traphall 3, met:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfendertig/tienduizendsten (135/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.
37. het appartement gemerkt **D3.1**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 4, met:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfendertig/tienduizendsten (135/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.
38. het appartement gemerkt **D3.2**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 4, met:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfendertig/tienduizendsten (135/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.
39. het appartement gemerkt **E3.1**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 5, met:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd tweeëndertig/tienduizendsten (132/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.
40. het appartement gemerkt **E3.2**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 5, met:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd drieënzestig/tienduizendsten (122/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.
41. het appartement gemerkt **E3.3**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 5, met:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, slaapkamer, badkamer met lavabo en bad, apart toilet en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenennegentig/tienduizendsten (99/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

Op de vierde verdieping:

42. het appartement gemerkt **B4.1**, gelegen op de vierde verdieping, aan traphall 2, met:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, drie slaapkamers, een badkamer met douche en lavabo, een badkamer met bad en lavabo, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd vierendertig/tienduizendsten (234/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

BEREKENING QUOTITEITEN

ONDERGRONDS

parkeerplaats 1	9,50	berging 1	2
parkeerplaats 2	9,50	berging 2	2
parkeerplaats 3	9,50	berging 3	2
parkeerplaats 4	9,50	berging 4	2
parkeerplaats 5	9,50	berging 5	4
parkeerplaats 6	9,50	berging 6	5
parkeerplaats 7	9,50	berging 7	3
parkeerplaats 8	9,50	berging 8	3
parkeerplaats 9	9,50	berging 9	3
parkeerplaats 10	9,50	berging 10	3
parkeerplaats 11	9,50	berging 11	3
parkeerplaats 12	9,50	berging 12	3
parkeerplaats 13	9,50	berging 13	3
parkeerplaats 14	9,50	berging 14	3
parkeerplaats 15	9,50	berging 15	3
parkeerplaats 16	9,50	berging 16	3
parkeerplaats 17	9,50	berging 17	3
parkeerplaats 18	9,50	berging 18	3
parkeerplaats 19	9,50	berging 19	3
parkeerplaats 20	9,50	berging 20	3
parkeerplaats 21	9,50	berging 21	3
parkeerplaats 22	9,50	berging 22	3
parkeerplaats 23	9,50	berging 23	2
parkeerplaats 24	9,50	berging 24	2
parkeerplaats 25	9,50	berging 25	2
parkeerplaats 26	9,50	berging 26	4
parkeerplaats 27	9,50	berging 27	2
parkeerplaats 28	9,50	berging 28	2
parkeerplaats 29	9,50	berging 29	2
parkeerplaats 30	9,50	berging 30	2
parkeerplaats 31	9,50	berging 31	2
parkeerplaats 32	9,50	berging 32	2
parkeerplaats 33	9,50	berging 33	2
parkeerplaats 34	9,50	berging 34	3
parkeerplaats 35	9,50	berging 35	2
parkeerplaats 36	9,50	berging 36	2
parkeerplaats 37	9,50	berging 37	2
parkeerplaats 38	9,50	berging 38	2
parkeerplaats 39	9,50	berging 39	2
parkeerplaats 40	9,50	berging 40	2
parkeerplaats 41	9,50	berging 41	3
parkeerplaats 42	9,50	berging 42	4
parkeerplaats 43	9,50	poetslokaal	4
parkeerplaats 44	9,50	**Totaal**	**115**
parkeerplaats 45	9,50		
parkeerplaats 46	9,50		
Totaal	**437**		

COMMERCIELE RUIMTEN

GELIJKVLOERS	
commerciële ruimte 1	150
commerciële ruimte 2	135
commerciële ruimte 3	436
commerciële ruimte 4	350
commerciële ruimte 5	962
commerciële ruimte 6	777
commerciële ruimte 7	640
commerciële ruimte 8	302
Totaal	**3752**

APPARTEMENTEN

EERSTE VERDIEPING	
Appartement A1.1	143
Appartement A1.2	97
Appartement A1.3	144
Appartement B1.1	157
Appartement B1.2	147
Appartement B1.3	157
Appartement C1.1	135
Appartement C1.2	135
Appartement D1.1	135
Appartement D1.2	135
Appartement E1.1	135
Appartement E1.2	130
Appartement E1.3	99
Appartement F1.1	113
Totaal	**1862**

TWEEDE VERDIEPING	
Appartement A2.1	143
Appartement A2.2	97
Appartement A2.3	144
Appartement B2.1	157
Appartement B2.2	147
Appartement B2.3	157
Appartement C2.1	135
Appartement C2.2	135
Appartement D2.1	135
Appartement D2.2	135
Appartement E2.1	135
Appartement E2.2	130
Appartement E2.3	99
Appartement F2.1	113
Totaal	**1862**

DERDE VERDIEPING	
Appartement A3.1	140
Appartement A3.2	92
Appartement A3.3	139
Appartement B3.1	159
Appartement B3.2	157
Appartement B3.3	158
Appartement C3.1	135
Appartement C3.2	135
Appartement D3.1	135
Appartement D3.2	135
Appartement E3.1	132
Appartement E3.2	122
Appartement E3.3	99
Totaal	**1738**

VIERDE VERDIEPING	
Appartement B4.1	234
Totaal	**234**

Totaal parkeerplaatsen	437
Totaal bergingen	115
Totaal commerciële ruimten	3752
Totaal appartementen 1e	1862
Totaal appartementen 2e	1862
Totaal appartementen 3e	1738
Totaal appartementen 4e	234
ALGEMEEN TOTAAL	**10000**

ERFDIENSTBAARHEDEN

1. De verschijners verklaren op te richten ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid ten voordele en ten laste van ieder en elk der privatieve eigendommen, waaruit het onroerend goed is of zal samengesteld zijn, de doorgang van alle leidingen en buizen voor de dienst van de boven- en onderlokalen.

2. De verschijners verklaren eveneens op te richten ten titel van eeuwigdurende erfdienst-baarheid ten voordele van de commerciële ruimten op het gelijkvloers en ten laste van ieder en elk der privatieve eigendommen, waaruit het onroerend goed is of zal samengesteld zijn, een recht op laden en lossen van allerhande goederen en producten, dit ter hoogte van de De Bosschaertstraat, naast de in- en uitrit van de ondergrondse parking.

C. OPRICHTING VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

- er zal een vereniging van mede-eigenaars in het leven worden geroepen, die rechtspersoonlijkheid verkrijgt, en die zal genoemd worden: de "*Vereniging van Mede-Eigenaars Residentie Winkelplein*";
- deze vereniging van mede-eigenaars zal worden opgestart vanaf:

1) één maand voor de voorlopige oplevering van de algemene delen,

2) de overschrijving van de basisakte en het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor;

- zij heeft haar zetel in het appartementsgebouw te 2020 Antwerpen, Sint-Bernardse-steenweg 135-181;
- deze vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.
- de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

II. <u>REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM</u>

In het bijzonder deel van het reglement van mede-eigendom wordt hierna enkel een specificatie opgenomen betreffende **(a)** de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten en baten tussen de onderscheiden privatieve kavels, alsook betreffende **(b)** zekere rechten en plichten van sommige mede-eigenaars met betrekking tot specifieke gemeenschappelijke gedeelten. Ook de datum waarop de jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden **(c),** wordt hier bepaald.

Als overgangsbepaling vinden we hierin tevens de regeling aangaande de aanstelling van de eerste syndicus **(d).** Tot slot zijn hierin ook een aantal afwijkingen en/of aanvullingen **(e)** opgenomen op het algemeen deel, vervat in de bijlage.

In het algemeen deel van het reglement van mede-eigendom, opgenomen in de bijlage, vinden we de algemene regeling betreffende onder meer de door de wetgever in artikel 577-4, derde lid van het Burgerlijk Wetboek opgesomde punten.

A. <u>VERDELING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN BATEN</u>

In beginsel zullen alle lasten en baten die betrekking hebben op de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw gedragen dan wel ontvangen worden door alle eigenaars van de privatieven naar evenredigheid met hun aandeel in die gemeenschappelijke delen (10.000/ 10.000sten), zoals hoger vastgesteld, dat zoals gezegd werd bepaald in acht genomen de respectieve geschatte waarde van die privatieven.

Herstellingen aan terrassen en daktuinen

- de kosten van onderhoud en herstelling aan de bovenbevloering van de terrassen, evenals van de afsluiting en omheiningen, vallen uitsluitend ten laste van de eigenaar van het appartement waartoe het betrokken terras in eigendom of genot behoort; het onderhoud van de daktuinen valt ten laste van alle eigenaars die toegang hebben tot de daktuinen.
- de herstellingskosten aan de waterdichtheid van de terrassen, vallen ten laste van de gemeenschap van eigenaars van de appartementen.
- indien echter ingevolge noodzakelijke herstellingen aan de gemene delen van de terrassen, werken aan of vervanging van de privatieve delen noodzakelijk worden, zijn de kosten hiervan ten laste van de gemeenschap van eigenaars van de appartementen tot beloop van de twee/derden en van het betrokken erf tot beloop van één/derde.

Kosten per traphal

De kosten van gewoon of periodiek onderhoud en reiniging van de gezamenlijke inkom met lift, trappen en traphal, evenals de kosten van het groot onderhoud daarvan - zoals een eventuele (her-)schildering van de inkom en de traphal bijvoorbeeld, of een eventuele herstelling of vernieuwing van de liftinstallatie, de trapleuningen en trappen - worden omgeslagen tussen die appartementen verbonden aan en gebruikmakende van eenzelfde inkom en traphal, en wel ieder in verhouding tot hun respectievelijk aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Zo zullen dergelijke onkosten zich voordoende in nagemelde secties, omgeslagen en verrekend worden op de hierna vermelde respectieve eenheden:

* appartementen verbonden aan traphal 1: onkosten derhalve te dragen door de appartementen, beginnend met letter "**A**", te verrekenen op duizend honderd negenendertig (1.139) eenheden;
* appartementen verbonden aan traphal 2: onkosten derhalve te dragen door de appartementen, beginnend met letter "**B**", te verrekenen op duizend zeshonderd dertig (1.630) eenheden;
* appartementen verbonden aan traphal 3: onkosten derhalve te dragen door de appartementen, beginnend met letter "**C**", te verrekenen op achthonderd en tien (810) eenheden;
* appartementen verbonden aan traphal 4: onkosten derhalve te dragen door de appartementen, beginnend met letter "**D**", te verrekenen op achthonderd en tien (810) eenheden;
* appartementen verbonden aan traphal 5: onkosten derhalve te dragen door de appartementen, beginnend met letter "**E**", te verrekenen op duizend éénentachtig (1.081) eenheden;
* appartementen verbonden aan traphal 6: onkosten derhalve te dragen door de appartementen, beginnend met letter "**F**", te verrekenen op tweehonderd zesentwintig (226) eenheden.

Kosten van gebruik onderhoud en herstelling van de ondergrondse gemeenschappelijke garageruimte, meterlokalen en poetslokaal

Specifiek voor wat betreft de ondergrondse gemeenschappelijke garageruimte gelegen op niveau –1 van het complex, zullen de onkosten verbonden aan:

a) het onderhoud en de herstellingen van de bevloering en onderbevloering van de onderaardse ruimte;

b) het onderhoud en herstelling van alle leidingen en bijhorigheden dienstig voor de onderaardse ruimte;
c) het verbruik van water en elektriciteit, indien dit voor deze garageruimte voorzien wordt;
d) het gebruik, herstelling en plaatsing van de gezamenlijke garagepoort op -1;
Deze onkosten zullen gedragen worden door de eigenaars van de ondergrondse autostaanplaatsen, elk volgens hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.
De onkosten verbonden aan de ondergrondse meterlokalen en poetslokaal zullen volgens de algemene regel gedragen worden door alle eigenaars van de privatieven naar evenredigheid met hun aandeel in die gemeenschappelijke delen.

B. JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

De jaarlijkse algemene vergadering van de mede-eigenaars van het appartementsgebouw, zal gehouden worden op *de laatste vrijdag van de maand mei om twintig uur* en de eerste maal één jaar na de voorlopige oplevering van de gemene delen, op de plaats aangeduid in de bijeenroeping. Is deze dag een wettelijke feestdag dan komt de vergadering bijeen op de eerstvolgende vrijdag, op hetzelfde uur als vermeld.
De vaste kosten over het eerste jaar zullen door de bouwheer voorgeschoten worden en nadien gerecupereerd van de vereniging van mede-eigenaars.
De algemene vergadering kan, met gewone meerderheid van stemmen, beslissen de datum en/of het uur van de jaarlijkse algemene vergadering te wijzigen. Hiertoe is geen wijziging van onderhavige statuten van het gebouw vereist.

C. OVERGANGSBEPALINGEN: EERSTE SYNDICUS

De eerste syndicus van het appartementsgebouw wordt aangesteld door de aannemer in deze.
Dit mandaat zal van rechtswege een einde nemen bij de eerste algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars, zoals voorgeschreven door artikel 577-8 §1 van het Burgerlijk Wetboek onverminderd een mogelijke herbenoeming.
De eerste syndicus heeft ondermeer de opdracht de mede-eigendom te organiseren, en kan zich laten bijstaan door één of meerdere mede-eigenaars.

D. AFWIJKINGEN en/of AANVULLINGEN op het ALGEMEEN DEEL

In afwijking en/of aanvulling op het algemeen deel van het reglement van mede-eigendom, vervat in de aan onderhavige akte gehechte bijlage, wordt er het volgende bepaald:

- *Loon van de syndicus*

Het bedrag van het loon van de syndicus wordt bepaald volgens de heersende marktprijs en is geïndexeerd. Zolang niet alle kavels verkocht of in gebruik genomen zijn, wordt het loon van de syndicus vastgesteld op basis van een bepaalde som per opgeleverde kavel en per maand. Na deze periode kan een forfaitair bedrag als vergoeding van de diensten van de syndicus met de algemene vergadering of de raad van beheer worden overeengekomen.
Voor de kavels die nog niet opgeleverd of in gebruik genomen zijn, zal de syndicus geen loon ontvangen.

- *Verzekering van het gebouw*

Zowel de verzekering van de privatieve delen als van de gemeenschappelijke delen zal geschieden bij dezelfde verzekeringsmaatschappij, door de zorgen van de promotor/ aannemer.
De toekomstige eigenaars van de privatieven zullen de bestaande verzekeringspolissen moeten overnemen.

- *Ambtshalve optreden van de algemene vergadering*

Indien de eigenaar van een privatief verwaarloost de nodige werken uit te voeren aan zijn privatieven of aan de gemeenschappelijke delen, waarvan hij het exclusieve genot heeft, en hierdoor de andere privatieven of gemeenschappelijke delen blootstelt aan enige schade of nadeel, heeft de algemene vergadering de macht om ambtshalve alle nodige werken te doen uitvoeren op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar.

De mede-eigenaars blijven tegenover de overige mede-eigenaars en de syndicus steeds persoonlijk verantwoordelijk voor de betaling van de herstellingskosten van de schade die door hun huurders aan gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw zou zijn aangebracht.

- *Gedwongen inning van de gemeenschappelijke lasten*

Indien de mede-eigenaars in gebreke blijven de provisie, door de syndicus gevraagd te storten of nalaten hun aandeel in de gemeenschappelijke lasten van de voorbije afrekening-termijn aan de syndicus te betalen, wordt hen een herinneringsbrief gestuurd.

Indien hierop binnen de veertien dagen geen betaling volgt, beschikt de syndicus over dwangmaatregelen, die hij uitoefent mits toestemming van de algemene vergadering der mede-eigenaars, en namelijk om de verschuldigde bedragen gerechtelijk in te vorderen op last van de vereniging der mede-eigenaars, en hiervoor een juridische raadsman aan te stellen. Ten overstaan van de rechtbanken en derden moet hij niet bewijzen dat hij over deze toelating beschikt.

Om tot inning van de gemeenschappelijke lasten over te gaan is de syndicus gemachtigd:

- de in gebreke blijvende mede-eigenaar te dagvaarden in betaling van de verschuldigde sommen;
- de huishuren toekomende aan de in gebreke blijvende mede-eigenaar, en tot beloop van de door laatstgenoemde verschuldigde bedragen, te innen. Daartoe zal elke mede-eigenaar geacht worden van rechtswege een contractuele en onherroepelijke delegatie van huur-gelden te hebben gegeven aan de syndicus voor het geval hij tegenover de vereniging der mede-eigenaar in gebreke zou blijven. De huurder betaalt geldig aan de syndicus, die kwijting geeft, en bevrijdt zich aldus tegenover de eigenaar-verhuurder.

Bij wijze van vooraf bepaalde schadevergoeding zijn de in gebreke blijvende mede-eigenaars aan de vereniging der mede-eigenaars een bedrag verschuldigd, gelijk aan de kosten die door de vereniging der mede-eigenaars moet worden gemaakt voor juridische bijstand, onverminderd alle te hunnen laste uitgesproken veroordelingen.

III. REGLEMENT VAN ORDE

In afwijking en/of aanvulling op het algemeen deel van het reglement van orde, vervat in de aan onderhavige akte gehechte bijlage, wordt er het volgende bepaald:

- Bestemming van de appartementen en autostaanplaatsen:

Het is de eigenaars van de appartementen, autostaanplaatsen en garages, verboden enige handels-, ambacht-, of nijverheidsactiviteit uit te oefenen in de gebouwen, behoudens andersluidende toestemming van de algemene vergadering. In de commerciële ruimten op hert gelijkvloers is elke vorm van handel toegelaten, ondermeer detailhandel, diensten en horeca.

- Enkel de eigenaars en/of huurders van de gelijkvloerse commerciële ruimten mogen, indien zij daarin een toegelaten professionele activiteit uitoefenen, uithangborden plaatsen aan de binnenzijde van de ramen van hun kavels, en op de gevel voor zover zij binnen de

grenzen blijven van hun zijwaartse muren en beneden de vloerplaat van de eerste verdieping, en in zoverre dit strookt met de gemeentereglementen dienaangaande.
De lichtreclames op de gevel mogen niet intermitterend (aan- en uitgaand) zijn, en moeten derwijze afgedekt zijn dat zij de overige mede-eigenaars of bewoners van het gebouw niet hinderen.
- Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden. Het is verder ten strengste verboden huisdieren los te laten of te herbergen in de gezamenlijke voortuinen, opritten of garageruimte.
- De naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners die op de deuren van de privatieve lokalen, op de brievenbussen en aan de bellen zouden worden aangebracht, moeten beantwoorden aan het model en de afmetingen, door de syndicus bepaald.
- Indien de vensters van de appartementen zouden worden afgeschermd, zal dit slechts mogen gebeuren door middel van gordijnen. Deze zullen doorschijnend zijn, wit van kleur en de gehele hoogte en breedte van de vensters bestrijken. Overgordijnen zijn toegelaten, mits de voering wit van kleur is. Indien aan de kavels zonneblinden en/of zonneschermen worden geplaatst, zullen deze van eenzelfde type en kleur moeten zijn voor alle lokalen, dit om het éénvormig uitzicht van het gebouw te bewaren. In voormeld geval moeten de gordijnen achter de zonneblinden geplaatst worden. De kleur, het model, het type en het systeem van de zonneblinden en/of zonneschermen zal bepaald worden door de syndicus in samenspraak met de aannemer tot bij de verkoop van de laatste kavel, en nadien door de algemene vergadering van het desbetreffende appartementsgebouw.
- Het is de eigenaars van de appartementen met een terras, niet toegelaten deze terrasruimtes te gebruiken om de woonruimte te vergroten. Op de terrassen mag geen enkele (zelfs geen tijdelijke) constructie worden opgericht.
- Het is de eigenaars van een kavel waaraan een terras en/of tuin in eigendom of genot toebehoort, niet toegelaten om in de tuin of op hun terras wasdraden en dergelijke aan te brengen, alsmede wasgoed uit te hangen.
- Het is verder ten strengste verboden in de appartementen en/of parkeerplaatsen:
* benzine, olie of andere ontvlambare of ontplofbare producten te plaatsen;
* materiaal of koopwaar op te stapelen.
- Gebruik van de opritten en autostaanplaatsen:
* de parkeerplaatsen en parkings mogen enkel gebruikt worden als bergplaats of voor parking van voertuigen, te weten personenwagens, lichte bestelwagens, twee- en driewielers, caravans en lichte pleziervaartuigen, waarvan het gewicht niet hoger mag liggen dan drie ton, lading inbegrepen.
* de eigenaar of gebruiker van de autostaanplaatsen zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken.
* Het is ten strengste verboden:
1) kinderen op de autostaanplaatsen, of op de opritten te laten spelen;
2) er te fietsen of met moto's rond te rijden;
3) er te roken of er lucifers, petroleum of benzinelampen of andere lichtgevende materialen met vrije vlam te ontsteken;

4) er benzine-, olie of andere ontvlambare producten te plaatsen die brand kunnen veroorzaken;
5) de motor van de voertuigen luidruchtig te doen werken of olie te verspreiden;
6) gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingtoestellen, alsook van een vrije uitlaatbuis;
7) de opritten te gebruiken als stortplaats, of er wagenonderdelen, gerief of andere zaken te plaatsen;
8) in de parkeergarage voertuigen toe te laten die op LPG rijden of hoger zijn dan 2,03 meter.

TIJDELIJKE - EN OVERGANGSBEPALINGEN

- Wijzigingen aan het gebouw en/of aan de statuten van het gebouw

De bouwpromotor/aannemer behoudt zicht het recht voor, zonder daartoe tot enige schade-vergoeding te kunnen gehouden zijn, alle veranderingen en wijzigingen aan de plannen en bouwwerken aan te brengen, en de oppervlakte en de indeling van de gemeenschappelijke delen, alsook van de niet-verkochte privatieven te wijzigen zelfs indien het aantal eenheden verbonden aan de niet-verkochte privatieven hierdoor een wijziging ondergaat en dit, zowel uit eigen initiatief als ingevolge vraag of vordering van de overheid, en wel zolang niet alle privatieven verkocht zijn en/of de bouwwerken volledig voltooid zijn.
Hetzelfde geldt ook en onder meer voor eventuele wijzigingen, door hem aan te brengen aan de inwendige schikking van de privatieven of aan de gemeenschappelijke delen, aangeduid op de plannen en beschreven in onderhavige akte, hetzij voor de verkoop uit eigen hoofde, hetzij op aanvraag van de verkrijgers van privatieven. Indien de wijzigingen, uitgevoerd op verzoek van de verkrijgers van privatieven, kosten meebrengen, vallen deze kosten ten laste van deze verkrijgers. Op dezelfde wijze kan een gedeelte van een kavel toegevoegd worden aan een andere kavel, of afgenomen van een andere, mits er een evenredig aantal quotiteiten in de gemene delen aan toe te voegen of af te nemen.
Zo ook behoudt de bouwpromotor/aannemer zich het recht voor de niet-verkochte privatieve kavels te vergroten of te verkleinen ten koste of ten voordele van de gemeenschappelijke delen. Zo ook zal de bouwpromotor/aannemer, zolang de kavels niet verkocht zijn, hiervan de bestemming nog kunnen wijzigen. Zij zullen ook de kavels kunnen splitsen of samen-voegen met andere, op voorwaarde daardoor geen wijziging te brengen aan het aantal kwotiteiten in de gemene delen, die horen bij de reeds verkochte kavels.
Door het enkel feit van de verkrijging van een kavel, geven de verkrijgers (en hun recht-hebbenden) een onherroepelijke volmacht aan elk der aannemer/promotor of een door hen aan te duiden persoon, elk van hen kunnende afzonderlijk optreden, om in hun naam te handelen en hen te vertegenwoordigen op de algemene vergadering der mede-eigenaars die zich hierover zou moeten uitspreken alsook bij het verlijden van eventuele akten tot wijziging en/of aanvulling van de statuten van het gebouw in de meest uitgebreide zin, en in het algemeen om al het nodige te doen teneinde de wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen van het gebouw te realiseren.

- Voorbehoud gemeenmaking scheidingsmuren

De bouwpromotor behoudt zich de vergoeding der gemeenmaking der scheidingsmuren en afsluitingsmuren voor, desgevallend in de toekomst te betalen door de persoon die deze muren (of het nog niet gemeen gemaakt gedeelte ervan) gemeen zouden willen maken.

De bouwpromotor heeft alleen het recht over te gaan tot de opmeting, schatting en prijsbepaling van deze muren, en er het bedrag van te ontvangen en ervoor kwijting te geven.
Daartoe worden de toekomstige verkrijgers van privatieve kavels (en hun rechtsopvolgers ten welke titel ook) geacht, door het enkel feit van de verkrijging, onherroepelijk volmacht te hebben verleend aan de bouwpromotor (of de personen die desgevallend later in zijn rechten zouden treden) teneinde mede in hun naam alle daartoe vereiste akten en stukken te ondertekenen.
- Nutsvoorzieningen
Comparanten in deze behouden zich het recht voor, zolang niet alle privatieve kavels verkocht zijn en/of de bouwwerken voltooid, met alle publieke of private organismen contracten van vestiging van een opstalrecht of om het even welk ander contract af te sluiten, onder de voorwaarden die zij zullen goedvinden en zonder tussenkomst van de verwervers van privatieve kavels van het complex, teneinde (mede) voor het geheel of een deel van het complex het genot te verzekeren van de nutsvoorzieningen, waarmede deze organismen belast zijn. Het bedoelde contract kan in het bijzonder betrekking hebben op het ter beschikking stellen van een ruimte of zelfs een lokaal dat als uitsluitende bestemming zal krijgen deze eraan te geven door bedoeld organisme. Alhoewel dit lokaal alsdan zal behoren tot de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw, zal dit, behoudens anders-luidende instructie van zelfde organisme, niet door de eigenaars van de privatieven mogen gebruikt worden. Deze terbeschikkingstelling van een ruimte of lokaal behelst eveneens het recht van doorgang tot aan deze ruimte of dit lokaal met het oog op installatie, controle en onderhoud.
Door het enkele feit van de verkrijging van een kavel, geven de verkrijgers (en hun recht-hebbenden) een onherroepelijke volmacht aan de promotor/aannemer, elk van hen kunnende afzonderlijk optreden, om in hun naam te handelen en hen te vertegenwoordigen met het oog op hetgeen voorzien is in voorgaande alinea's.
Comparanten behouden zich eveneens het recht voor om de aangebrachte nutsvoorzieningen aan de private eigenaars door te verrekenen.
- Tijdelijke bepalingen
Zolang de constructiewerken niet volledig voltooid zijn, mag de bouwpromotor/aannemer, evenals zijn aangestelden en onderaannemers, steeds gebruik maken van de grond evenals van alle gemeenschappelijke delen om haar machines en materiaal te plaatsen.
Het gasverbruik voortkomend uit het vroegtijdig, zelfs voor de voorlopige oplevering, in dienst stellen van de individuele verwarming met het oog op de afwerking, droogstok en dergelijke, is uitsluitend ten laste van de eigenaar van de betrokken kavel.
Wanneer na het ontstaan van gemeenschappelijke lasten bepaalde kavels nog niet voorlopig zouden zijn opgeleverd, dienen deze slechts tussen te komen ten belope van vijfentwintig procent (25%) van het gedeelte van deze onkosten dat normalerwijze ten laste van deze kavels zou zijn gevallen. Dit geldt evenwel niet voor de verzekeringspremies van de globale polis, waarvan het aandeel van de niet-verkochte kavels volledig door de promotor zal worden gedragen. De eventuele kortingen, verstrekt door de verzekeringsmaatschappij voor leegstaande appartementen, komen vanzelfsprekend uitsluitend ten goede aan promotor, voor zover deze kortingen betrekking hebben op de niet-verkochte appartementen.

De bouwpromotor moet niet bijdragen in de eventuele verfraaiing- of verbeteringskosten waartoe de mede-eigenaars zouden beslissen vooraleer alle privatieve kavels verkocht zijn, voor zover deze kavels niet in gebruik werden genomen.
De (eventuele) provisie voor de lopende uitgaven (het werkkapitaal), door de bouw-promotor/ aannemer te betalen voor de niet-verkochte en niet in gebruik genomen appartementen wordt, wordt herleid tot één/vierde (1/4) van het bedrag dat door de algemene vergadering voor gelijkaardige kavels wordt vastgesteld. De bouwpromotor/ aannemer dient voor de niet-verkochte en niet in gebruik genomen kavels geen bijdrage te betalen in het reservekapitaal, voor zover de algemene vergadering zou beslissen een dergelijk reservefonds aan te leggen.
Gedurende de volledige duur van de werken en zelfs na de voltooiing mogen de promotor en aannemer iedere publiciteit voeren die zij nuttig oordelen voor de verkoop of de verhuring van de door hen gebouwde kavels die hen nog toebehoren. Tijdens de duur van de werken mag dit geschieden zowel op de gemeenschappelijke delen als op de privatieve kavels die de bouwpromotor/aannemer toebehoren. Na de voltooiing van de werken mag dit enkel nog op de privatieve kavels die de bouwpromotor nog zouden toebehoren.
Voor deze publiciteit zijn alle gebruikelijke middelen toegelaten, zoals affiches, geschilderde doeken of panelen, al dan niet verlicht, zonder enige beperking van aard, omvang of aantal.
De bouwpromotor/aannemer kan eveneens toelating verlenen aan haar aangestelden of onderaannemers om op zelfde wijze publiciteit te voeren. Comparanten behouden zich eveneens het recht voor één of meer modelappartementen in te richten, waarvan het statuut zal overeenstemmen met een niet verkocht appartement, ook al werd het eigendomsrecht hiervan reeds overgedragen aan derden.
- <u>Oplevering van privatieve delen</u>
Zodra de privatieve delen bewoonbaar en in voldoende staat van afwerking zijn, en behoudens kleinere herstelling- en aanpassingswerken, nodigt de aannemer de koper schriftelijk uit tot de voorlopige oplevering van deze delen over te gaan. Deze aanvaarding dekt de zichtbare gebreken op voorwaarde evenwel dat de staat van de werken in de loop van de waarborgtermijn niet verslecht.
Het schriftelijk en tegensprekelijk vastgesteld proces-verbaal van oplevering bevat de opsomming van de zaken die nog niet aanvaard werden, omdat zij niet in orde zijn of nog niet uitgevoerd werden.
Na de ondertekening van het proces-verbaal, de betaling van het saldo van de aankoopprijs en de eventuele verhogingen, de verrekening van de min- en meerwerken zal de voorlopige oplevering van de kavel geschieden door de overhandiging van de sleutels.
De tienjarige aansprakelijkheid van architect en aannemer begint te lopen vanaf de dag van de voorlopige aanvaarding.
De weigering om tot oplevering over te gaan wordt binnen de vijf (5) dagen en voor iedere inbezitneming, samen met de redenen waarop zij steunt, bij ter post aangetekende brief ter kennis gebracht van de aannemer. De bewoning of het in gebruik nemen van het gebouw geldt echter als vermoeden dat de koper stilzwijgend de voorlopige oplevering aanvaardt, behoudens tegenbewijs.
Ingeval van weigering kan de aannemer, ofwel na de nodige herstelling- of aanpassings-werken te hebben uitgevoerd een nieuwe voorlopige oplevering aanvragen, ofwel in der

minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele herstelling- of aanpassingswerken vaststellen. De uitvoeringstermijn wordt gestuit tijdens de periode die aanvangt met het versturen van het verzoekschrift van de verkoper en eindigt de tiende dag na de neerlegging van het verslag van de deskundige.
Bewoning of in gebruikneming is onder geen enkel beding toegelaten voor de volledige betaling van de koopprijs, kosten en meerwerken.
Worden als stilzwijgende voorlopige oplevering aanzien:
- iedere in gebruikneming in strijd met gemelde voorschriften, zoals het opnemen van de sleutels, het ter plaatse brengen van meubels, enzovoort;
- het feit onderaannemers of decorateurs, die niet door de verkoper zijn aangesteld, zonder schriftelijke toelating van de verkoper werken te laten uitvoeren voor de inbezitneming van de kavel;
- het niet verschijnen van de koper op de voor de oplevering gestelde datum, na daartoe door de aannemer te zijn aangemaand bij deurwaardersexploot, voor zover de koper het voorafgaandelijk schriftelijke verzoek van de verkoper de oplevering op een gestelde datum te verrichten, zonder gevolg heeft gelaten, zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van 21 oktober 1971 tot uitvoering van de Woningbouwwet. De kosten van aanmaning, vaststelling en betekening zijn ten laste van de koper.
Eén jaar na de voorlopige oplevering zal, onder dezelfde voorwaarden als voor de voorlopige aanvaarding en volgens dezelfde procedure, tot de definitieve oplevering worden overgegaan, op voorwaarde dat inmiddels de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen van het desbetreffende gebouw, in voorkomend geval met inbegrip van de inkomhallen welke afzonderlijk zullen opgeleverd worden, reeds heeft plaatsgevonden zodat een normale bewoonbaarheid verzekerd is. De koper wordt vermoed de werken definitief te hebben aanvaard indien hij het geschreven verzoek van de verkoper de eindoplevering te doen op een gestelde datum, zonder gevolg heeft nagelaten, en indien hij vervolgens ook niet verschenen is op de gestelde datum, na daartoe te zijn aangemaand door de verkoper bij deurwaardersexploot.
Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs van de eindoplevering der privatieve delen.
Na de eindoplevering is de aansprakelijkheid van de aannemer slechts bindend op grond van de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de tienjarige aansprakelijkheid. De definitieve oplevering maakt een einde aan de waarborgtermijn.
- <u>Oplevering van de gemeenschappelijke delen</u>
Zowel de voorlopige als de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten wordt, in naam van de mede-eigenaars, gedaan door de voorzitter van de raad van beheer of, indien geen raad van beheer werd aangesteld, van de algemene vergadering, binnen de veertien (14) dagen van het verzoek, tot hem gericht door de verkoper. Werd geen voorzitter aangesteld en laat de algemene vergadering na een voorzitter aan te stellen na daartoe te zijn uitgenodigd door de syndicus, dan wordt de voorlopige en definitieve oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten aanvaard door de eigenaar van de kavel met het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het desbetreffende gebouw, of, indien hiervoor meerdere eigenaars in aanmerking komen, de oudste van deze eigenaars.

De voorlopige en definitieve oplevering worden vastgesteld bij een schriftelijk en tegensprekelijk opgemaakt proces-verbaal.
Indien de aannemer op het ogenblik van de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw, oefent hij bij deze oplevering geen der aan de mede-eigenaars verbonden rechten uit.
De voorlopige aanvaarding van de gemeenschappelijke gedeelten dekt de zichtbare gebreken van de te aanvaarden delen.
Eén jaar na de voorlopige aanvaarding zal, op zelfde wijze, worden overgegaan tot de definitieve aanvaarding van de gemeenschappelijke gedeelten.
Indien de mede-eigenaar die krachtens voorgaande bepalingen werd aangewezen de voorlopige en definitieve oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten te aanvaarden verzuimt te verschijnen op de door de verkoper gestelde datum en na daartoe door de aannemer te zijn aangemaand bij deurwaardersexploot, beslist de rechtbank over de oplevering.
- Uitvoering en wijzigingen van de werken
Kunnen, door de toekomstige kopers, geenszins uit de overeenkomst worden getrokken: alle constructieve delen.
De in de beschrijving van het gebouw opgenomen stelposten inzake keukens, vloeren- en muurtegels, sanitaire toestellen en tapijten, dienen besteld te worden bij de door de bouwpromotor aan te duiden leveranciers. Indien de kopers zouden beslissen de bovenvermelde materialen elders te bestellen, zal de aannemer als coördinatievergoeding en vergoeding voor winstderving een inhouding doen op de betrokken stelpost van twintig procent, onverminderd evenwel andersluidende overeenkomst waarvan het bewijs wordt voorgebracht.
Door derden mogen pas werken uitgevoerd worden na de oplevering van de appartementen en na betaling van alle verschuldigde sommen.
De bouwpromotor/aannemer is niet aansprakelijk voor de schade onder welke vorm ook, veroorzaakt aan de kavels tijdens de periode dat werken, in opdracht van de koper, door derden worden uitgevoerd. Derden zijn diegene die noch voor rekening noch in opdracht van de bouwpromotor werken en/of leveringen verrichten.
Slotbepalingen
Alle betwistingen waartoe de uitvoering of de interpretatie van de bepalingen vervat in onderhavige statuten van het gebouw aanleiding kan geven, zullen verplichtend beslecht worden door de bevoegde rechtsinstanties van het arrondissement Antwerpen.
De kopers van de privatieve kavels zullen, onverminderd een eventueel andersluidend dwingend wettelijk of rechterlijk voorschrift, geen gemeenschappelijke actie tegen comparanten mogen inspannen voor betwistingen betreffende de privatieve delen door de respectieve kopers aangekocht. Door de aanvaarding van onderhavige akte ontzeggen zij zich dienvolgens het recht om de behandeling als samenhangende zaken te vragen van rechtsvorderingen betreffende de privatieve delen.
Diverse verklaringen
1. Tot uitvoering van deze akte kiezen comparanten woonst in hun maatschappelijke zetel.
2. Ondergetekende notaris bevestigt zich te hebben vergewist van de eenzelvigheid van de vertegenwoordiger van comparanten, aan de hand van bewijskrachtige identiteitsgegevens.

3. De comparanten, vertegenwoordigd als voormeld, verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement.
4. Zij erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 §1 alinea 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.
Zij bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.
5. De comparanten erkennen voorafgaandelijk een ontwerp van de akte ontvangen te hebben. Zij verklaren over voldoende tijd beschikt te hebben om vóór heden kennis te nemen van de inhoud van deze akte, zodat ze ondergetekende notaris ontslaan van de integrale voorlezing ervan.
Onderhavige akte werd integraal voorgelezen, voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat en door mij, notaris, ten behoeve van de comparanten toegelicht.
WAARVAN AKTE.
Gedaan en verleden te Antwerpen, datum als voormeld.
Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten, vertegenwoordigd als voormeld, getekend met mij, notaris.
Recht op geschriften van € 50,00 op aangifte van notaris Robeyns
VOLGEN DE HANDTEKENINGEN.
Geregistreerd achttien bladen geen renvooien te Antwerpen, elfde kantoor der registratie op 22/07/2009 boek 5/257 blad 30 vak 15 Ontvangen: vijfentwintig euro (25 EUR) De eerstaanwezend inspecteur (get.) Van Genegen Marijke.
VOLGEN DE HANDTEKENINGEN.
Geregistreerd achttien bladen geen renvooien te Antwerpen, elfde kantoor der registratie op 22/07/2009 boek 5/257 blad 30 vak 15 Ontvangen: vijfentwintig euro (25 EUR) De eerstaanwezend inspecteur (get.) Van Genegen Marijke.