

2015
31 MAART
N° 2015/84

Het jaar tweeduizend vijftien.

De éénendertigste maart.

Voor ons meester Guy Van den Brande, notaris te Lier.

ZIJN VERSCHENEN:

1.

De Naamloze Vennootschap "FANCO", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 2950 Kapellen, Mastenlaan nummer 16.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Jan Anthonis, te Antwerpen op dertien september negentienhonderd negenentachtig, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zeven oktober daarna, onder nummer 891007-134.

De statuten werden het laatst gewijzigd bij akte verleden voor notaris Guy Van den Brande, te Lier op twintig december tweeduizend en elf, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig januari tweeduizend en twaalf onder nummer 12020791.

Ondernemingsnummer 0438.358.935, rechtspersonenregister Antwerpen met BTW-nummer: BE438.358.935.

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel achttien (18) van de statuten door de Heer Colpaert, Tim Eduard Marie-Josée, (rijksregisternummer 76.04.19-315.60), zaakvoerder, geboren te Antwerpen op negentien april negentienhonderd zesenzeventig, ongehuwd, wonende te 2980 Zoersel, Westmallebaan nummer 24/B, in zijn hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder.

Als bestuurder en gedelegeerd bestuurder herbenoemd benoemd bij beslissing van de jaarvergadering en de Raad van Bestuur van veertien februari tweeduizend veertien, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van veertien maart daarna, onder nummer 0061860.

2.

De Besloten vennootschap met Beperkte aansprakelijkheid "VANOPBAU", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 2950 Kapellen, Mastenlaan nummer 16.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Jean Cuvelier, te Duffel op vier april negentienhonderd drieënzeventig, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van achtentwintig april daarna, onder nummer 1087-6.

De statuten werden het laatst gewijzigd bij akte verleden voor notaris Guy Van den Brande, te Lier op twintig augustus tweeduizend dertien bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijf september daarna, onder nummer 13136693.

Pagina 1

1

Ondernemingsnummer: 0413.109.538, rechtspersonenregister Antwerpen met BTW nummer BE413.109.538.

Alhier vertegenwoordigd door de Heer Colpaert, Tim Eduard Marie-Josée, (rijksregisternummer 76.04.19-315.60), zaakvoerder, geboren te Antwerpen op negentien april negentienhonderd zesenzeventig, ongehuwd, wonende te 2980 Zoersel, Westmallebaan nummer 24/B, in zijn hoedanigheid van statutair zaakvoerder, hiertoe benoemd bij bovengemelde wijziging van de statuten verleden voor notaris Guy Van den Brande, te Lier op twintig augustus tweeduizend dertien.

3.

De Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "COBO", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 2980 Zoersel, Westmallebaan nummer 24b.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Guy Van den Brande, te Lier op negentien januari tweeduizend en zeven, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig januari daarna onder nummer 07018502.

De statuten werden gewijzigd bij proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering verleden voor notaris Guy Van den Brande, te Lier op tien juni tweeduizend veertien, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeven juli daarna, onder nummer 0130589.

Ondernemingsnummer: 0886.591.579, rechtspersonenregister Antwerpen met BTW-nummer: BE886.591.579.

Alhier vertegenwoordigd door de Heer Colpaert, Tim Eduard Marie-Josée, (rijksregisternummer 76.04.19-315.60), zaakvoerder, geboren te Antwerpen op negentien april negentienhonderd zesenzeventig, ongehuwd, wonende te 2980 Zoersel, Westmallebaan nummer 24/B, in de hoedanigheid van zaakvoerder benoemd bij voormelde akte van oprichting verleden voor notaris Guy Van den Brande, te Lier op negentien januari tweeduizend en zeven.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

De verschijner verklaart eigenaar te zijn voor de geheelheid van:

Beschrijving.

Volgens titel bekend als een garagecomplex met woongelegenheden en aanhorigheden op en met grond, gestaan en gelegen te Hemiksem:

* (handelhuis) Provinciale Steenweg nummer 7-9:

volgens titel en thans ten kadaster bekend wijk B nummer 38/R/10, voor een oppervlakte van twee aren (02a)

* (garage werkplaats) Provinciale Steenweg nummer +9:

volgens titel en thans ten kadaster bekend wijk B nummer 38/E/11, voor een oppervlakte van twaalf aren éénezenzestig centiaren (12a 61ca).

(Het handelshuis bestaat uit, op het gelijkvloers een toonzaal en kantoren en op de eerste en tweede verdieping telkens uit twee appartementen)

Hierna verder genoemd het "eigendom" of het "gebouw".

Bewijs van eigendom.

- 1) Hierboven beschreven goed werd in volle eigendom verkregen door 1. de Naamloze Vennootschap "FANCO", te Kapellen; 2. de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "COBO", te Zoersel en 3. de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "VANOPBAU", te Kapellen, elk voor één/derde onverdeeld deel, ingevolge akte van aankoop verleden voor notaris Guy Van den Brande, te Lier, met tussenkomst van geassocieerd notaris Hilde Hellemans, te Hemiksem op vijf november tweeduizend veertien, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op dertien november tweeduizend veertien onder nummer 59-T-13/11/2014-20152 tegen de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Rousseau", te Hemiksem.
- 2) Het goed werd sedert meer dan dertig jaar in volle eigendom verkregen door de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Rousseau", te Hemiksem, bij akte van aankoop verleden voor notaris Paul Hellemans, houder van de minuut, te Hemiksem en notaris Gommaar Van Oosterwijck, te Antwerpen op vijf december negentienhonderd drieëntachtig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op negen december daarna boek 8266 nummer 17, tegen de Heer Thys Lodewijk Corneel Philemond, nijveraer en zijn echtgenote Mevrouw Ferrari Philomena Francisca, zonder beroep, Hemiksem.

JURIDISCHE VERDELING VAN HET GEBOUW.

REGIME VAN MEDE-EIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID.

De verschijner bevestigt wel op de hoogte te zijn van de wetten op de mede-eigendom van acht juni negentienhonderd vierentwintig, gewijzigd door de wetten van dertig juni negentienhonderd vierennegentig en twee juni tweeduizend en tien.

De partij bevestigt dat het voorgebouw gebouw slechts zes bebouwde kavels zal bevatten, en het achtergebouw slechts drie bebouwde kavels, telkens met een beperkt aantal gemeenschappelijke gedeelten, die, buiten de constructieve elementen zelf, in hoofdzaak betreffen,

de gemeenschappelijke doorritten en/of manoeuvreerruimten, gangen en daken.

De verschijner verklaart vervolgens het gebouw onder het regime van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid te brengen, doch af te zien van de toepassing van de bepalingen van artikel 577-3 tot 577-14 (afdeling II van hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek desbetreffende).

Dat, door het eigendom te plaatsen onder het regime van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, de juridische verdeling van het goed wordt gemaakt op basis van de plannen, waarvan verder sprake, als volgt:

- enerzijds, in een aantal privaatieve gedeelten zoals onder gemeld, die uitsluitend eigendom zullen zijn van de onderscheiden eigenaars, en

- anderzijds, in gemeenschappelijke gedeelten die gemeenschappelijk en ondeelbaar eigendom zijn van het geheel der mede-eigenaars. Ze worden ingedeeld in honderdsten en zijn ten titel van onafscheidbare bijhorigheden gehecht aan de privaatieve delen.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privaatief gedeelte, hierin begrepen het aandeel in de gemeenschappelijke delen en in de grond, een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan over worden beschikt en onderhevig is aan alle overeenkomsten en zakelijke rechten.

Onderhavige akte zal overeenkomstig de hypotheekwet worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

Dienvolgens verklaart de verschijner over te gaan tot de volgende bewerkingen.

I.

1. VASTSTELLING VAN DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN - VERDELING VAN DE AANDELEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Overzicht van het eigendom

- Kelders.
- Gelijkvloers: twee commerciële ruimten in het voorgebouw, inkomhallen, drie magazijnen in het achtergebouw, doorritten, manoeuvreerruimten en open ruimten.
- Eerste verdieping: twee appartementen in het voorgebouw.
- Tweede verdieping: twee appartementen in het voorgebouw.

Gemeenschappelijke gedeelten

- Gelijkvloers: doorritten, manoeuvreerruimten en open ruimten en

inkomhallen, alsook de toegang vanop de Provinciale Steenweg naar het voorgebouw.

- Eerste verdieping voorgebouw: traphal
- Tweede verdieping voorgebouw: traphal
- In de beide gebouwen zijn verder gemeenschappelijk alle lokalen, installaties, elementen en delen tot algemeen nut of gebruikt bestemd, alsmede al wat bepaald en aanzien wordt als gemeenschappelijk in het reglement van mede-eigendom.

Privatieve delen

VOORGEBOUW

1.

KAVEL 1

De ruimte gemerkt "commerciële ruimte links" op het gelijkvloers, inhoudende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

de commerciële ruimte zelf met het voor deze ruimte gelegen open gedeelte evenals de open ruimte erachter, het als zoals aangeduid op het verder gemelde plan in licht groene kleur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- acht/honderste aandelen in de grond, en
- tien/honderdsten in de gemeenschappelijke constructie van het voorgebouw.

2.

KAVEL 2

De ruimte gemerkt "commerciële ruimte rechts" op het gelijkvloers, inhoudende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

de commerciële ruimte zelf met het voor deze ruimte gelegen open gedeelte, het al zoals aangeduid op het verder gemelde plan in lila kleur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- dertien/honderste aandelen in de grond, en
- vierentwintig/honderdsten in de gemeenschappelijke constructie van het voorgebouw.

3.

KAVEL 9

Het appartement op de eerste verdieping links, gemerkt 'appartement eerste verdieping links':

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

1

vier grote ruimten en twee kleine ruimten evenals een kelder, het al zoals aangeduid op het verder gemelde plan in licht rode kleur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- zeven/honderdste aandelen in de grond, en
- achttien/honderdsten in de gemeenschappelijke constructie van het voorgebouw.

4.

KAVEL 8

Het appartement op de eerste verdieping rechts, gemerkt 'appartement eerste verdieping rechts':

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

vier grote ruimten en twee kleine ruimten evenals een kelder, het al zoals aangeduid op het verder gemelde plan in oud roze kleur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- zes/honderdste aandelen in de grond, en
- vijftien/honderdsten in de gemeenschappelijke constructie van het voorgebouw.

5.

KAVEL 11

Het appartement op de tweede verdieping links, gemerkt 'appartement tweede verdieping links':

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

vier grote ruimten en twee kleine ruimten evenals een kelder, het al zoals aangeduid op het verder gemelde plan in olijfgroene kleur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- zeven/honderdste aandelen in de grond, en
- achttien/honderdsten in de gemeenschappelijke constructie van het voorgebouw.

KAVEL 10

Het appartement op de tweede verdieping rechts, gemerkt 'appartement tweede verdieping rechts':

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

vier grote ruimten en twee kleine ruimten evenals een kelder, het al zoals aangeduid op het verder gemelde plan in appelblauwzeegroene kleur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- zes/honderdste aandelen in de grond, en
- vijftien/honderdsten in de gemeenschappelijke constructie van het voorgebouw.

ACHTERGEBOUW



KAVEL 3

Een unit met:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Het magazijn-atelier zelf met de buitenruimte ervoor, het al zoals aangeduid op het verder gemelde plan in oranje kleur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- vijftien/honderdste aandelen in de grond
- dertig/honderdsten in de gemeenschappelijke delen van de constructie van het achtergebouw.

KAVEL 4

Een unit met:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Het magazijn-atelier zelf met een open ruimte en een ruimte voor parking buiten, het al zoals aangeduid op het verder gemelde plan in rode kleur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- vijftwintig/honderdste aandelen in de grond
- vijfenveertig/honderdsten in de gemeenschappelijke delen van de constructie van het achtergebouw.

KAVEL 5

Een unit met:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

Het magazijn-atelier zelf met ruimte voor parking buiten en een open ruimte, het al zoals aangeduid op het verder gemelde plan in roze kleur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- dertien/honderdste aandelen in de grond
- vijftwintig/honderdsten in de gemeenschappelijke delen van de constructie van het achtergebouw.

2. CONVENTIONELE ERFDIENSTBAARHEDEN OF ERFDIENSTBAARHEDEN DOOR BESTEMMING DES HUISVADERS

a) Algemeen.

De verdeling van de gebouwen zoals hierboven beschreven en weergegeven zal tussen de verschillende privaatieve kavels, wanneer deze aan onderscheiden eigenaars toebehoren, erfdienstbaarheden doen ontstaan.

Deze aldus ontstane erfdienstbaarheden hebben hun uitwerking van zodra het heersend of lijdend erf aan een verschillende eigenaar zullen toebehoren; zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen partijen of in de bestemming des huisvaders, overeenkomstig

artikel zeshonderd tweeënnegentig en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit is onder meer het geval met:

- de zichten en lichtopeningen van één kavel op de andere;
- de doorgang van de ene kavel naar de andere van leidingen en kanalisaties, van welke aard ook (regen- en afvalwater - gas - elektriciteit - telefoon), dienstig voor de ene of andere kavel. Deze doorgang kan zich voordoen in de ondergrond, de grond of erboven.

En in het algemeen met: alle erfdienstbaarheden gevestigd op een kavel ten voordele van een andere, of tussen privaatieve delen en gemeenschappelijke delen, die voortvloeien uit de plannen of de uitvoering ervan, of uit de plaatselijke gebruiken.

De juridische verdeling van ieder gebouw kan in geen enkel opzicht schaden aan de bouwkundige eenheid van het complex, zodat alle privaatieve gedeelten wederkerig en te zelfdertijd als heersende en lijdende erven moeten aanzien worden, voor al wat ondermeer kan betreffen zicht-, lucht- en lichtscheppingen, afwatering van regenwaters, en alle soorten van kanalisaties.

Deze opsomming is enkel uitleggend en niet beperkend.

De geschillen, van welke aard ook, naar aanleiding van de bepaling van deze erfdienstbaarheden, (inzonderheid voor wat betreft hun instandhouding en hun uitvoering), zullen verwezen worden naar de bevoegde jurisdictie, onverminderd de mogelijkheid die partijen zich voorbehouden om, eens het geschil ontstaan, beroep te doen op arbitrage.

b) In het bijzonder:

- De op het verder gemelde plan aangeduide zones dienstig voor twee of meer kavels zijn ten nutte van de kavels zoals aangeduid op het plan.
- In de strook achter kavel twee tegen de muur van kavel 3 mag een gemeenschappelijke fietsenberging worden voorzien voor de appartementen en de commerciële ruimte Kavel 2 (mits het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, zo wettelijk vereist).
- Alle kelders zijn dienstig als doorgang en/of plaatsing van gemeenschappelijke nutsvoorzieningen. Enkel het overblijvend gedeelte kan als nuttige ruimte worden bestemd voor de eigenaar.
- De huidige nog bestaande centrale verwarming op stookolie in het voorgebouw mag niet meer worden gebruikt.

De ketel zal dienen te worden verwijderd door de eigenaars van kavels 8, 9, 10 en 11 van het voorgebouw op hun risico en onkosten volgens de verdeling van de aandelen in de constructie. Ieder van de kavels zal op eigen rekening en onkosten dienen over te schakelen naar een alternatieve verwarming.

De tank van deze ketel zich bevindende op kavel 3, zal dienen te worden verwijderd door kavel 3 op zijn kosten en risico.

- De huidige nog bestaande meters van nutsvoorzieningen van water, gas en elektriciteit dienen op risico en onkosten van de mede-eigenaars te worden vervangen en verwijderd. Voor zover dit gezamenlijk gebeurt, zullen de onkosten worden verdeeld per kavel (niet per honderdsten).

- De mede-eigenaars zullen de plaatsing van de nieuwe meters moeten toelaten op de plaats waar de nutsmaatschappijen aanduiden dat deze moeten komen. Dit geldt evenzeer voor de meters van het achtergebouw, die zo nodig kunnen worden geplaatst in het voorgebouw.

- Bestaande riolering tussen alle kavels mogen wederzijds verder worden behouden en/of hierop aangesloten worden.

- De mede-eigenaars van de appartementen op de eerste en tweede verdieping (kavels 8, 9, 10 en 11) hebben de toelating om aan- en afvoerbuizen via de commerciële ruimten (kavels 1 en 2) en/of trapzalen te laten lopen, indien nodig, en dit op de minst hinderlijke wijze en in overleg met de eigenaars van de commerciële ruimten op het gelijkvloers. Zo deze werken worden uitgevoerd, dienen deze binnen de zes maanden na het verlijden van de authentieke akte van aankoop van de appartementen te worden uitgevoerd.

3. DEFINIËRING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

De delen van de gebouwen die voor het uitsluitend gebruik van één eigenaar bestemd zijn, maken het voorwerp uit van de private eigendom.

Zo zijn volgende zaken privaat:

a) De elementen waaruit de kavels en hun private afhankelijkheden samengesteld zijn en die zich er binnen bevinden, onder meer:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten;

- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering

- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk, de luiken en zonneblinden, en poort;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevloering en bekleding der terrassen;
- de deuren binnen de kavel, de deuren van de privaatieve afhankelijkheden;
- de schrijnwerkerij en het ijzerwerk;
- de sanitaire installaties;
- de verwarmingsinstallaties die autonoom werken voor elke woongelegenheden;
- de apparaten voor parlo- of videofoon en deuropener, de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

b) Het toebehoren dienende tot gebruik van de kavels en zich buiten deze bevindende, namelijk:

- de apparaten van parlo- of videofoon en deuropener, de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich buiten de kavel bevindt.

Het genot van de privaatieve delen

De eigenaars hebben het genot en gebruik van hun respectievelijke kavels binnen de perken gesteld door de wet en op voorwaarde de rechten van de andere eigenaar niet te storen en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Geen enkele toegeving kan mettertijd een verworven recht uitmaken.

4. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van de kavels zijn gemeenschappelijk. Zo zijn onder meer de hieronder opgesomde zaken gemeenschappelijk:

de grondoppervlakte, het inkomportaal met inkomhall en brievenbussen, de trapzaal met trap, de lichtinstallatie, de schouwen, kokers en leidingen en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privaatieve kavel, de funderingen, de gevelmuren, de steunmuren en andere dikke muren, het betonnen geraamte en de betonnen plateaus van het gebouw, evenals het betonnen gedeelte van de terrassen (zonder de vloerbekleding en de balustrades van de terrassen, die privaatief zijn), het dak van het gebouw met de dakgoten en de aflopen voor regenwater, de uitwendige versiering van de gevels, (met uitzondering van de privaatieve ingangdeuren, de vensters, met hun glasraam, en in voorkomend

geval de rolluiken, die privatief blijven), de verlichtingsinstallatie van de gemene delen met de afzonderlijke meters en de tijdschakelaar, de leidingen voor warm en koud water, gas en elektriciteit, vanaf de algemene meters tot aan de aftakking voor iedere kavel, met de meters en de lokalen waarin deze meters zich bevinden, de belinrichting, de parlofoon en deuropener aan de hoofdingang, de aflopen voor huishoudelijk en sanitair water en hun verluchting (met uitzondering van het gedeelte van die aflopen dat zich in de kavels bevindt en dat bestemd is tot het uitsluitend gebruik van deze kavel), alle plaatsen die niet privatief zijn en de toe- en doorgangen tot deze plaatsen, al de andere delen van de gebouwen die niet bestemd zijn tot het privatief gebruik van een kavel of die gemeen zijn krachtens de wet of het gebruik.

Genot en juridische toestand van de gemeenschappelijke delen van het gebouw:

De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken overeenkomstig de bestemming ervan en in de mate verenigbaar met de rechten van hun medebewoners.

De gemeenschappelijke delen behoren in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom.

5. BRANDVERZEKERING

Het gehele gebouw wordt verzekerd tegen de gevaren van brand, blikseminslag, ontploffingen, neerstorting van vliegtuigen, elektriciteitsrisico's, storm en aanverwante risico's, door één of meerdere polissen die de volgende waarborgen omvatten:

- a) het gebouw voor de waarde van haar heropbouw;
- b) het verhaal der burenen;
- c) de onbeschikbaarheid van het gebouw
- d) de kosten voor de ontruiming en afbraak
- e) de kosten van bluswerken, reddingswerken, en werken tot behoud van het gebouw.

Tegen deze gevaren en voor deze waarborgen wordt een collectieve verzekeringspolis afgesloten. De verzekeringspolis dekt zowel de gemeenschappelijke als de privatieve delen. Het bevat een verzaking door de verzekeraar aan elk verhaal tegen de mede-eigenaars en hun personeel, de huurders en alle andere bewoners van het gebouw en hun personeel, te welken titel ook, met uitzondering van de gevallen van kwaad opzet of zware fout, gelijkgesteld met kwade trouw.



In ieder geval moet het gebouw gedekt zijn tegen risico's van brand, ontploffingen en aanverwante risico's voor zijn geïndexeerde nieuwbouwwaarde.

Iedere mede-eigenaar kan een exemplaar van de verzekeringspolissen bekomen.

De extra-premie verschuldigd uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één van de mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij tewerkstelt, of uit hoofde van zijn huurder, of bewoner van een privaatieve kavel, of in het algemeen om eender welke persoonlijke reden, valt uitsluitend ten laste van de mede-eigenaar uit wiens hoofde deze premie verschuldigd is.

Het is toegelaten dat de eigenaars van het voorgebouw en de eigenaars van het achtergebouw een aparte blokpolis te nemen respectievelijk voor het voorgebouw en het achtergebouw samen met de ertoe dienstige gemeenschappelijke delen (zoals manoeuvreerruimten en dergelijke).

De eigenaars van het voorgebouw of achtergebouw kunnen eveneens akkoord gaan om bij een gewone meerderheid volgens de aandelen in de mede-eigendom in de constructies door eider een aparte individuele verzekering te laten afsluiten.

II.

VERDELING VAN DE LASTEN

1. OPSOMMING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

- a) De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen alle kosten, die de gemeenschappelijke delen betreffen. Hiertoe behoren onder meer alle onderhouds- en bewaringskosten, evenals alle herstellingskosten aan de gemeenschappelijke delen. Verder zijn er de kosten van verwarming van de gemeenschappelijke delen.
- b) Tenzij de belastingen op de privaatieve kavels slaan, zijn zij als een gemeenschappelijke last te beschouwen.
- c) De aansprakelijkheid, voor schade veroorzaakt door het gebouw, is eveneens een gemeenschappelijke last.

2. VERDELING VAN DE LASTEN

De kosten en lasten van welke aard ook zullen worden gedragen als volgt:

Voor het voorgebouw:

Enkel de mede-eigenaars van het voorgebouw beslissen over de kosten van dit gebouw in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom volgens de aandelen in de constructies en met de

1

meerderheidsvereisten bepaald in de wet op de appartementsmede-eigendom.

De gemeenschappelijke lasten van het voorgebouw worden omgeslagen tussen de mede-eigenaars naar evenredigheid van de aandelen in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan de privaatieve kavels in de constructie van het voorgebouw.

Het al ter uitzondering van de onkosten van:

- De inkom links vooraan voor kavel 1, kavel 2, kavel 9 en kavel 11 dienen enkel te worden gedragen en betaald door de gemelde kavels ieder voor een gelijk deel. Zo er evenwel herstellingen en/of onderhoud nodig zijn ingevolge het plaatsen van meters van nutsvoorzieningen, dienen de herstellingswerken en/of onderhoudswerken die hiervan het gevolg zijn te worden betaald door de kavel die hiertoe aanleiding gaf;
- De inkom rechts achter voor kavel 8 en kavel 10 dienen enkel te worden gedragen en betaald door de gemelde kavels ieder voor een gelijk deel.
- De onkosten van welke aard ook van het dak boven het achterste gedeelte van kavel 2, en hetwelk voor geen andere kavel nuttig is, dient te worden gedragen en betaald door kavel 2.
- De voorgevel waarvan de onkosten voor het gelijkvloers ten laste zijn van de kavels 1 en 2, en de onkosten van de eerste en tweede verdieping van de kavels 8, 9, 10 en 11, telkens in verhouding de aandelen in de constructies

Het is bepaald dat bij de vernieuwing van het dak van de voorbouw er zal gekozen worden voor het plaatsen van dakisolatie conform de op dat moment geldende regelgeving.

Voor het achtergebouw

Enkel de mede-eigenaars van het achtergebouw beslissen over de kosten van dit gebouw in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom volgens de aandelen in de constructies en met de meerderheidsvereisten bepaald in de wet op de appartementsmede-eigendom.

De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de mede-eigenaars naar evenredigheid van de aandelen in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan de privaatieve kavels in de constructie van het achtergebouw.

Het al ter uitzondering van:



- De onkosten van welke aard ook van het dak boven kavel 5 zijn volledig ten laste van kavel 5;
- De onkosten van welke aard ook van het dak boven kavel 3 en 4 zijn volledig ten laste van kavel 3 en 4 in een verhouding tot de oppervlakte van ieders deel in het dak.
- De onkosten van welke aard ook van het lage dak van kavel 3 zijn volledig ten laste van kavel 3.

In het algemeen

De onkosten van gemeenschappelijke delen dienstig voor een (beperkt) aantal kavels zoals aangeduid op het plan dienen (enkel) door deze kavels te worden betaald in verhouding tot het aantal delen dat zij hierin bezitten volgens de aandelen in de grond.

Zij nemen er ook de beslissingen over ieder in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom volgens de constructies.

Het al met uitzondering van de gemeenschappelijke gang in het voorgebouw waar op het plan vermeld staat 'Toegankelijkheid voor alle kavels i.v.m. nutsvoorzieningen, van welke ruimte de onkosten worden verdeeld zoals boven gemeld (kavel 1, kavel 2, kavel 9 en kavel 11).

De mede-eigenaars zijn belast met de onderlinge verdeling van de kosten.

Indien een mede-eigenaar weigert om het voorschot, het aanvullend voorschot of de uiteindelijke deelneming in de kosten te betalen, kunnen de andere mede-eigenaars de betrokkene dagvaarden.

De sommen, die de in gebreke gebleven mede-eigenaar schuldig is, zullen een intrest van vijf (5%) ten honderd boven de wettelijke intrest teweegbrengen voor de vereniging.

Bijzondere bepalingen

Het is aan de mede-eigenaars van het voorgebouw, respectievelijk van het achtergebouw toegelaten om kavels samen te voegen en/of te splitsen, mits inachtnaam van alle wettelijk bepalingen terzake.

Het aantal delen zal hierdoor niet veranderen en de nieuw bepaalde gedeelten zullen samen bezitten hetgeen voorheen van toepassing was voor de aparte kavels.

De kosten van de wijzigende basisakte zullen in voorkomend geval gedragen worden door de betrokken mede-eigenaars zonder tussenkomst van de anderen.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat elke mogelijke kost verbonden aan de opsplitsing of samenvoeging van de kavels 3, 4 en/of 5 (administratief, notarieel, etc) ten laste zal blijven van de

1

respectievelijke eigenaars van kavel 3, 4 en/of 5. In dit geval zal nooit een tussenkomst gevraagd worden van de eigenaars van kavel 1, 2, 8, 9, 10 en 11.

III.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

1: Schilderen

Het schilderen van de gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, inbegrepen de ramen, leuninggen, de halls, trapzaal en andere gemeenschappelijke delen, moeten plaatsgrijpen en geregeld worden door mede-eigenaars onderling.

2: Schoorsteen - afvoeren van welke aard ook

De mede-eigenaars zullen onderling afspreken om de schoorstenen en/of afvoeren te laten vegen en/of onderhouden, tenminste éénmaal per jaar.

De kosten zullen worden verdeeld tussen de kavels die de schoorsteen/afvoer gebruiken.

3: Uitzicht

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters en op de terrassen geen uithangborden, reclameplaten of eetkastjes mogen plaatsen.

- Iedere mede-eigenaar kan steeds zonder toelating van de andere mede-eigenaars veranderingen aanbrengen aan zijn kavel, zowel binnen als buiten, doch, voor zover vereist, met de nodige stedenbouwkundige vergunning en steeds met respect voor de harmonie van de gebouwen.

- Voor de commerciële ruimten op het gelijkvloers is het toegelaten een normaal reclamepaneel of lichtreclame aan te brengen en dit over de volledige breedte van hun kavel, zonder dat deze enige overlast hoe dan ook mogen veroorzaken (te sterk licht - geluid).

- Voor deze commerciële ruimten (kavel 1 en kavel 2) is het eveneens toegelaten, de ruimte links op de linkergevel, en de ruimte rechts op de rechtergevel een (reclame)paneel aan te brengen op de volledige gevel, het al mits het verkrijgen van de nodige vergunningen hiertoe, zo noodzakelijk.

- Tevens is het toegelaten om vooraan aan de straat aan de linkerkant van het eigendom vanuit de straat gezien, een paneel of zuil aan te brengen, al dan niet met brievenbussen, met zichtbare aanduiding van de eigenaars, bewoners en/of gebruikers van de diverse kavels, dienstig voor de kavels 3, 4 en 5.

- Kavel 3 mag de muur aan de linkerkant van het eigendom buiten de eerste vijf meter vanaf de straat tot aan het op het gemelde plan rood gekleurde gedeelte benutten voor publicitaire doeleinden, evenwel zonder op enige manier een gedeelte hoe dan ook van de doorgang in te palmen en, het al mits het verkrijgen van de nodige vergunningen hiertoe, zo noodzakelijk.

- Kavel 4 mag de muur aan de linkerkant van het eigendom over de lengte zoals in het rood gekleurd op het gemelde plan benutten voor publicitaire doeleinden, het al mits het verkrijgen van de nodige vergunningen hiertoe, zo noodzakelijk.

4: Doorgangen - overlopen

De gemeenschappelijke delen zoals traphallen, gangen en manoeuvreerruimten, trappen en overlopen moeten altijd vrijgehouden worden; er mag nooit om het even wat worden neergelegd of geplaatst.

Dit verbod treft in het bijzonder auto's, fietsen, kinderwagens, en andere voertuigen.

Er mag aldaar geen enkel huishoudelijk werk worden verricht.

5: Dieren

De bewoners van het gebouw mogen enkel in de streek gebruikelijke huisdieren houden, zonder dat deze enige overlast hoe dan ook mogen veroorzaken.

6: Rust

De bewoners en/of gebruikers van de gebouwen zullen te allen tijde het gebouw bewonen en ervan genieten als goede huisvader.

Zij moeten er over waken dat de rust in en/of bij de gebouwen op geen enkel ogenblik wordt gestoord door hen, de leden van hun gezin, hun huurders of hun bezoekers.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die stoornissen teweeg brengen, zullen ze moeten worden voorzien van toestellen die deze stoornissen doen verdwijnen.

7: Bestemming

- De huidige bestemming van het voorgebouw is commercieel voor het gelijkvloers en residentieel voor de twee verdiepingen.

Administratief gebruik (voor een vrij beroep of soortgelijke) en/of residentiële bewoning zowel van het gelijkvloers als van de verdiepingen is steeds mogelijk zonder dat hiertoe een nieuwe toelating door de mede-eigenaars is vereist.

1

De mede-eigenaars van het voorgebouw kunnen in onderling overleg en beslissend met éénparigheid van stemmen van de bovengemelde bestemmingen afwijken.

- De huidige bestemming van het achtergebouw is magazijn-atelier. Administratief gebruik (voor een vrij beroep of soortgelijke) en/of residentiële bewoning is steeds mogelijk zonder dat hiertoe een nieuwe toelating door de mede-eigenaars is vereist.

- *Bestemming als café, dancing of nachtwinkel is nergens toegelaten.*

De mede-eigenaars zullen tevens in voorkomend geval van wijziging van bestemming beslissen in welke mate de afrekening van bepaalde onkosten dienen te worden aangepast (zoals bijvoorbeeld elektriciteit of opkuis).

De bestemming van de individuele delen zal steeds in overeenstemming dienen te zijn met de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning, of de wijziging hiervan, zo noodzakelijk volgens de wet.

8: Schoonmaken

Het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd door één of verschillende aangestelde personen en/of firma'-s, in onderling overleg door de mede-eigenaars aan te stellen, met gewone meerderheid van stemmen.

9: Televisieantenne

Het plaatsen van private (schotel-)antennes is verboden aan de voorkant van het gebouw.

10: Verhuizingen

Grote meubelen, zware omvangrijke voorwerpen, moeten worden verhuisd langs de trap of opgehesen worden langs de voorgevel op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer.

De niet vooraf bestaande beschadigingen worden vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de verhuizer.

IV.

Diverse bepalingen.

A.

Stedenbouwkundige voorschriften.

1.

a)

Overeenkomstig de informatieverplichtingen opgenomen in de "Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening", verder genoemd Codex, en het

stedenbouwkundig uittreksel en inlichtingenbrief ontvangen van de gemeente Hemiksem in dagtekening van dertig juli tweeduizend veertien, stelt de optredende notaris vast dat:

I. de gemeente Hemiksem wel over een plannen- en vergunningsregister beschikt.

II. met betrekking tot het hierboven beschreven goed:

1) er volgende stedenbouwkundige vergunning afgeleverd werd:

* op drieëntwintig april negentienhonderd zesenzestig voor het verbouwen bestaand gebouw en bijbouwen van werkplaats voor herstellen van autovoertuigen.

En dat er geen stedenbouwkundig(e) attest(en) werd(en) afgeleverd.

2) het volgens het gewestplan Antwerpen de dato drie oktober negentienhonderd negenenzeventig het goed gelegen is in woongebieden.

Het goed is tevens gelegen in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan de dato negentien juni tweeduizend en negen.

3) er geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikelen 6.1.1, 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Codex en dat er geen beslissing werd gewezen.

4) er geen voorkooprecht op rust, zoals bedoeld in de Codex;

5) het niet gelegen is in een verkaveling.

b)

Aanvullend werd door de gemeente Hemiksem behoudens opgave van stedenbouwkundige verordeningen aangaande het goed meegedeeld dat:

* het getroffen wordt door een (provinciaal) rooilijnplan de dato twee juli negentienhonderd twintig (valt samen met voorgevel).

* het gelegen is in woningbouwgebieden/woonvernieuwingsgebieden.

* voor het goed een Arab vergunning werd afgeleverd op achtentwintig juni negentienhonderd zesenzestig met einddatum achtentwintig juni negentienhonderd zesennegentig.

* voor het goed een milieuvergunning werd afgeleverd op zesentwintig maart negentienhonderd zesennegentig.

* het gelegen is in een zuiveringszone: het centrale gebied.

2.

Onder verwijzing naar de bepalingen van de wetgeving houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, wordt bedongen dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op hierboven beschreven goederen te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt zonder dat een stedenbouwkundige

]

vergunning is bekomen of aan de vereiste meldingsplicht is voldaan. Ondergetekende notaris heeft desbetreffende de verschijner in het bijzonder gewezen op de bepalingen van artikel 4.2.1. van de Codex.

3.

De verschijner bevestigt nog in het bijzonder aangaande de stedenbouwkundige toestand van het gebouw dat door de Vlaamse Ombudsdienst, Leuvenseweg 86 te 1000 Brussel, bij monde van de Heer Wim Raeymaekers in een mail van 9 januari 2015 onder meer het volgende werd gemeld:

“. . . Wij schreven de gemeente Hemiksem aan om rekening te houden met het feit dat het indelen van het magazijn op zich in units die eveneens als magazijn dienstig zullen zijn, geen vergunningsplichtige handeling is en dit dus geen geldig motief is om te spreken van een stedenbouwkundige inbreuk en op basis daarvan de huisnummering te weigeren. . . .“

B.

Monumenten en landschappen.

De verschijners verklaren geen kennis te hebben van enige voorlopige of definitieve bescherming van het hierboven beschreven eigendom als monument, archeologisch of historisch waardevol patrimonium, als landschap of als stads- of dorpsgezicht.

C.

Bouwkundig erfgoed.

De verschijners verklaren geen kennis te hebben dat het goed zou zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

D.

Leegstand en/of verwaarlozing.

De verschijners verklaren geen kennis te hebben van enige opname van hierboven beschreven eigendom in een inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen.

De verschijners verklaren niet te zijn gewaarschuwd dat het hierboven beschreven eigendom in aanmerking komt om in de inventaris gezet te worden.

E.

Stookolietank.

De verschijners bevestigen door ondergetekende notaris op de hoogte te zijn gebracht van de verplichtingen aangaande de controle en het onderhoud van stookolietanks overeenkomstig de wet.

In de boven gemelde akte van aankoop door de verschijner staat er als volgt gemeld:

"

1.

De verkoper verklaart dat in het bij deze verkochte goed twee ondergrondse stookolietanks aanwezig zijn die niet meer in gebruik zijn.

De verkoper verklaart dat deze twee tanks voor zover hem bekend nooit hebben gelekt en werden gereinigd waarvan attest werd afgeleverd conform de Vlarem wetgeving en waartoe attest werd opgemaakt op éénendertig oktober tweeduizend en één door Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid All Clean Milieutechniek, te 9991 Adegem-Maldegem, Bilken nummer 27.

2.

De verkoper verklaart dat in het bij deze verkochte goed:

* drie ondergrondse stookolietanks aanwezig zijn met een inhoud van tienduizend (10.000) liter en twee van vijfduizend (5.000) liter die niet meer in gebruik zijn;

* vier ondergrondse stookolietanks aanwezig zijn met een inhoud van tienduizend (10.000) liter en drie van vijfduizend (5.000) liter die niet meer in gebruik zijn.

De verkoper verklaart dat deze voormelde tanks voor zover hem bekend nooit hebben gelekt en werden gereinigd waarvan attest werd afgeleverd conform de Vlarem wetgeving en waartoe attest werd opgemaakt op tien november tweeduizend en drie door Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid All Clean Milieutechniek, te 9991 Adegem-Maldegem, Bilken nummer 27.

3.

De verkoper verklaart dat in het bij deze verkochte goed een bovengrondse stookolietank aanwezig is met een inhoud van duizend tweehonderd (1.200) liter, waarvan conformiteitsattest werd afgeleverd op éénendertig oktober tweeduizend en twee door Centrale Verwarming Verlinden Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid, te 2850 Boom, Groene Hofstraat nummer 23, waarvan de koper bevestigt het origineel te hebben ontvangen.

4.

De verkoper verklaart dat in het bij deze verkochte goed een bovengrondse stookolietank aanwezig is met een inhoud van drieduizend (3.000) liter, waarvan conformiteitsattest werd afgeleverd op éénendertig oktober tweeduizend en twee door Centrale Verwarming Verlinden Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid, te 2850 Boom, Groene Hofstraat nummer 23, waarvan



de koper bevestigt het origineel te hebben ontvangen."

F.

Risico zone overstroming.

Volgens nazicht van de overstromingskaarten van Geo Vlaanderen bevindt het bij deze verkochte goed zich:

- niet in een risicozone voor overstromingen;

Watertoets.

Volgens nazicht van de overstromingskaarten van Geo Vlaanderen bevindt het bij deze verkochte goed zich:

- niet in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied;
- niet in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone.

H.

Aangehechte stukken.

De verschijners hebben ons notaris vervolgens overhandigd om aan deze akte gehecht blijven na door de verschijners en door ons notaris 'ne varietur' te zijn ondertekend:

een plan van de gebouwen, bestaande uit twee delen op A-3 formaat, één voor niveau +0 en één voor niveau -1, +1 en +2, opgemaakt door landmeter Dries Roos, Hoogboomsesteenweg 106, 2930 Brasschaat, in datum van 19 januari 2015.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 11018-10209 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit plan zal niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden worden.

De verschijnende partij vraagt toepassing van artikel 26,3°lid, 2° Wetboek Registratie en van artikel 1, 4° lid Hypotheekwet.

Beide gemelde documenten vormen samen met deze akte de statuten van het gebouw.

Zij vullen elkaar aan en vormen één geheel. Zij moeten gelezen en verstaan worden, het ene in functie van het andere.

Slotvermeldingen.

Ontslag.

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

Identiteit.

Ondergetekende notaris bevestigt op zicht van officiële stukken door de wet vereist, de juistheid van de naam, voornamen, geboorteplaats

en datum en de woonplaats van de verschijnende partij, die de juistheid van deze gegevens bevestigen.

Fiscale verklaringen.

Voorlezing wordt gegeven van artikel 3.18.0.0.14 en 15 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (oud artikel tweehonderd en drie, alinea één van het Wetboek van Registratierechten).

Recht op geschriften.

Het recht bedraagt vijftig (50,00) euro.

Alle partijen verklaren en erkennen:

1. voorafgaandelijk ieder mededeling van het ontwerp van de akte ontvangen te hebben, met dien verstande dat zij de mededeling hiervan als voldoende tijdig aanzien en dat zij het ontwerp voorafgaandelijk hebben kunnen nalezen;
2. toelichting over de gehele akte van de notaris ontvangen te hebben;
3. gedeeltelijke voorlezing gedaan werd van de akte zelf overeenkomstig artikel twaalf van de wet van vijftwintig ventôse jaar XI op het notarisambt.

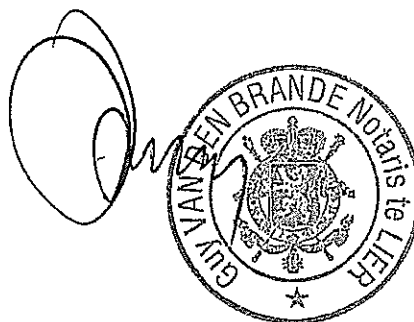
WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Lier. Na vervulling van het bovenstaande, hebben de partijen, vertegenwoordigd zoals gezegd, met ons notaris getekend.

Volgen de handtekeningen.

Voor gelijkvormig afschrift.

De Notaris.



Loon vakken	€ 2,25
Loon overschrijving enkel	€ 326,48
Totaal	€ 328,73

Overgeschreven op het hypotheekkantoor van :

Antwerpen 3

Drie april tweeduizend vijftien

Ref. : 59-T-03/04/2015-04617

Te storten op rek.

IBAN BE40 6792 0030 1663 - BIC PCHQBEBB

Bedrag

driehonderdachtentwintig euro drieënzeventig cent

Hypotheekbewaarder, R. KINNAER



ROMAIN KINNAER

Geregistreerd 22 blad(en), 0 renvooi(en),
te ANTWERPEN III-AA, op dertig juni tweeduizendvijftien (30/06/2015),
register 5, boek 0, blad 0, vak 16623;
Ontvangen vijftig euro (€ 50,00),
DE ONTVANGER.



MONIQUE DE VOS

