
STATUTEN VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW

Antwerpsestraat 68

2640 MORTSEL

Rep. 30.172 - Basisakte – 1 december 1999 - 4126/pw

HET JAAR **NEGENTIENHONDERD NEGENENNEGENTIG.**

Op **één december.**

Voor Ons, Meester **Marcel WELLENS**, notaris met standplaats te **Mortsel.**

ZIJN VERSCHENEN:

1. **Mevrouw Monique Hubertine Gustave S'JONKERS**, huisvrouw, geboren te Mortsel, op achtentwintig december negentienhonderd vierendertig, echtgenote van de Heer Victor Jean VAN DEN HENDE, gepensioneerde, geboren te Antwerpen, op vijftien juni negentienhonderd tweeëndertig, samenwonende te 2640 **Mortsel**, Guido Gezellelaan 103.
Gehuwd onder het stelsel van zuivere scheiding van goederen blijkens huwelijkskontrakt verleden voor notaris Paul Smet, te Antwerpen, op twaalf mei negentienhonderd zestig, nadien niet meer gewijzigd zoals zij verklaren.
2. **Mevrouw Annick Maria Edgard DE BRUYN**, arbeidster, geboren te Mortsel, op zestien april negentienhonderd vijfenzestig, uit de echtgescheiden, wonende te 2640 **Mortsel**, Vuurkruisenlaan 16.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING :

De comparanten zijn eigenaars van volgend onroerend goed:

Beschrijving van het goed

GEMEENTE MORTSEL.

(Eerste afdeling)

Een gebouwencomplex met twee verdiepingen, op en met grond en aanhorigheden, staande en gelegen te **Mortsel, Antwerpsestraat 68**, gekadaastreerd volgens titel sectie A, nummer 140/F voor een oppervlakte van **vijf aren zes centiaren**, thans gekadaastreerd sectie A, nummer 140/M, voor een zelfde oppervlakte.

Kadastraal inkomen : tweehonderd achtennegentigduizend tweehonderd frank.

EIGENDOMSAANHALING

Voorschreven goed hing **oorspronkelijk** af van het **gemeenschappelijk vermogen** dat bij gebrek aan huwelijkskontrakt bestaan heeft **tussen wijlen de Heer Edgard Fernand VERSWIJFEL**, en zijn echtgenote wijlen **Mevrouw Joanna Maria Josepha Paula VERMYLE**, samen te **Mortsel**, om het te hebben **aangekocht in de openbare verkoop gehouden ten verzoeken van Mevrouw Anna Ludwina VAN ROMPAEY**, en mede-gerechtigden, ingevolge verslagschrift van eindelijke toewijzing opgemaakt en gesloten door notaris Ludovicus Van der Auwera, te Mortsel, op achtentwintig juni **negentienhonderd vijftig**, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen, op twaalf juli daarna, boek 1790, nummer 18.

De Heer Egard VERSWIJFEL, in leven zonder beroep, laatst te Mortsel, is ouder- en kinderloos overleden te Antwerpen, op zevenentwintig mei negentienhonderd vierentachtig.

Bij akte van **schenking tussen echtgenoten**, verleden voor **notaris Van der Auwera te Mortsel**, op tweeëntwintig juli negentienhonderd vijfenvijftig, geregistreerd, heeft hij zijn overlevende echtgenote begiftigd met de volle eigendom zijner nalatenschap. **Mevrouw Joanna VERMIJLE** voornoemd, in leven gepensioneerd, laatst te Mortsel, is ouder- en kinderloos overleden te Borgerhout, op zeven oktober negentienhonderd achtennegentig.

Bij haar **eigenhandig testament** in datum van **acht juni negentienhonderd vierennegentig**, neergelegd onder de minuten van **Notaris Marcel Wellens**, te Mortsel, bij **akte in datum van negenentwintig oktober negentienhonderd achtennegentig**, geregistreerd, te Mortsel, op vier november negentienhonderd achtennegentig, boek 96, blad 74, vak 7, heeft zij **Mevrouw Monique S'JONKERS** en **Mevrouw Annick DE BRUYN**, beiden voornoemd, aangesteld als enige en algemene legatarissen van haar ganse nalatenschap, waaronder voorschreven goed, ieder voor een gelijk deel.

STATUTEN APPARTEMENTSGEBOUW

De comparanten in deze verklaren aan ondergetekende notaris bij onderhavige authentieke akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-4, § 1 van het Burgerlijk Wetboek, van de STATUTEN van het hierna nader beschreven complex.

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 INWENDIGE ORDE te willen vaststellen.

Deze BASISAKTE, alsook dit REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM en dit REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE worden door de comparanten telkens gesplitst in een algemeen deel en in een bijzonder deel. Het bijzonder deel is opgenomen in onderhavige akte, terwijl het algemeen deel is vastgelegd in een bijlage welke aan onderhavige akte wordt gehecht om ermede te worden overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen.

Bij onverenigbaarheid tussen de bepalingen vervat in het algemeen deel van onderhavige statuten en de bepalingen van het bijzonder deel zullen laatstgenoemde bepalingen moeten gevolgd worden. 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 volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "gedwongen mede-eigendom in het algemeen", en "gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen" in het bijzonder.

Onderhavige akte zal, overeenkomstig artikel 1 van de Hypotheekwet, worden overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen.

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

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

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

BIJZONDER DEEL

=====

I. BASISAKTE

In het bijzonder deel van de basisakte wordt opgenomen (a) een beschrijving van het onroerend geheel, (b) een specifieke beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten, (c) de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaat is verbonden en waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde ervan en (d) erfdienstbaarheden.

Alle hierna opgenomen aanduidingen zoals links, midden, rechts, boven, onder, voor en achter worden telkens gegeven staande op de Antwerpsestraat en kijkende naar het appartementsgebouw, tenzij anders aangeduid.

(A) BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL

Algemene beschrijving:

Het gebouw omvat :

- **onderaards:** zes privatieve kelders, kelder met centrale verwarming, kelder met mazouttank;
- op **het gelijkvloers:** twee winkelruimte namelijk de winkelruimte links genaamd kavel 1 met exclusief genot van de tuin en de winkelruimte rechts genaamd kavel 2;
- op de eerste verdieping: twee appartementen namelijk het appartement links genaamd kavel 3 en het appartement rechts genaamd kavel 4.
- op de tweede verdieping: twee appartementen namelijk het appartement links genaamd kavel 5 en het appartement rechts genaamd kavel 6.

Zetel

De **vereniging van mede-eigenaars** zal haar zetel hebben in het gebouw te 2640 Mortsel, Antwerpsestraat 68.

Plannen:

De schetsmatig opgestelde indelingsplannen van het onroerend geheel, zullen na waarmerking door de comparanten en ondergetekende notaris, aan deze akte gehecht blijven en ermede worden geregistreerd. Een afschrift van dit plan zal als bijlage op het

bevoegde hypotheekkantoor worden neergelegd ter gelegenheid van de overschrijving van onderhavige akte.

(B) SPECIFIEKE BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

1. De bebouwde en onbebouwde grond van gans het eigendom geldt als gemeenschappelijk aan het gehele gebouw. Verder ook de leidingen, afvoerbuizen, septische putten, licht- en luchtscheppingen en in het algemeen alle elementen en delen bestemd voor algemeen gebruik, of die dienstig zijn tot het algemeen nut van al de mede-eigenaars.
2. Het geheel omvattende twee winkelruimten en vier appartementen

2.1. PRIVATIEVE DELEN:

KAVEL 1

De **WINKELRUIMTE** gemerkt "KAVEL 1", gelegen op het gelijkvloers **LINKS**, zoals aangeduid in het groen op het plan in bijlage, en begrijpende:

- op het gelijkvloers :
Winkelruimte met toegang tot de winkelkelder, de uitstalramen, stockageplaats, bureel, toilet, keuken en een magazijnruimte nummer achteraan in de tuin.
Aan deze kavel wordt tevens toegekend, het privaatief genot en gebruik van de achtertuin.
- ondergronds: de **KELDERS** gemerkt "K.1." en "K.2." en kelder met mazouttank, alleen bereikbaar vanuit kavel 1.

KAVEL 2

De **WINKELRUIMTE** gemerkt "KAVEL 2", gelegen op het gelijkvloers **RECHTS**, zoals aangeduid in het geel op het plan in bijlage, en begrijpende:

- op het gelijkvloers :
Winkelruimte met mezzanine, bureel, toilet en magazijn en de uitstalramen in de inkomhal.

KAVEL 3

Het **WOONAPPARTEMENT** gemerkt "KAVEL 3", gelegen **LINKS** op de eerste verdieping, en begrijpende:

- op de eerste verdieping links:
hall, living, keuken, nachthall, badkamer, één slaapkamer en terras;
- ondergronds: de **KELDER** gemerkt "K.3."

KAVEL 4

Het **WOONAPPARTEMENT** gemerkt "KAVEL 4", gelegen **RECHTS** op de eerste verdieping, en begrijpende:

- op de eerste verdieping rechts:
hall, living, keuken, nachthall, badkamer, twee slaapkamers en terras;
- ondergronds: de **KELDER** gemerkt "K.4."

KAVEL 5

Het **WOONAPPARTEMENT** gemerkt "KAVEL 5", gelegen **LINKS** op de

tweede verdieping, en begrijpende:

- op de tweede verdieping links:
hall, living, keuken , nachthall, badkamer, twee slaapkamers en terras;
- ondergronds: de **KELDER** gemerkt "K.5".

KAVEL 6

Het **WOONAPPARTEMENT** gemerkt "KAVEL 6", gelegen RECHTS op de tweede verdieping, en begrijpende:

- op de tweede verdieping rechts:
hall, living, keuken , nachthall, twee slaapkamers en terras;
- ondergronds: de **KELDER** gemerkt "K.6".

TOEBEHOREN zijn eveneens privaat:

- a) de elementen waaruit de privaatve erven en hun privaatve 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 van de muren en de plafonering met versiering; de vensters begrijpende: het raam, het glaswerk, de luiken; de inwendige scheidingswanden met de deuren (met uitzondering van de steunmuren, de betonnen pijlers en balken); de deuren uitgevende op de gemeenschappelijke gangen; de schrijnwerkerij; de sanitaire installaties; samengevat: al hetgeen zich binnen de privaatve delen bevindt en hetgeen tot het uitsluitend gebruik van deze ervan dient, onder meer alle tellers, inwendige leidingen, buizen, schouwen, luchtkokers, aflopen en stelsels.
- b) al hetgeen tot het gebruik van de privaatve erven zal dienen en dat zich buiten deze erven bevindt, onder meer: installaties van parlofoon, bel, deuropener, en brievenbussen.

Deze opsomming is in geen geval beperkend.

2.2. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

De grond, de funderingen, alle draagmuren, de betonconstructie en het geraamte van het gebouw, de voor- en achtergevel, de zijmuren met hun bijbehoren, afwerkingen, bekledingen en schilderingen; de gemeenschap van de scheimuren met naastliggende eigendommen; het dak met alle bijbehoren en aflopen; de verluchtingsruimten, leidingen, aflopen, rioleringen en septische put, verluchtingen en verlichtingen; de hoofdleidingen van water, gas en elektriciteit en alle bijhorigheden; buizen en leidingen van afwatering van regenwaters, het net van riolen, spoelstelsel en bijhorigheden die gans het gebouw bedienen alsmede alle delen dienstig tot gemeenschappelijk gebruik van alle mede-eigenaars.

- C) **BEPALING VAN HET AANDEEL VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN DAT AAN IEDER PRIVATIEF GOED IS VERBONDEN:**
TABEL DER AANDELEN IN DE GROND EN IN DE GEMENE DELEN.

KAVEL 1: driehonderd / duizendste

300/1000sten

KAVEL 2: honderd /duizendste

100/1000sten

KAVEL 3: honderd zestig /duizendste	160/1000sten
KAVEL 4: honderd veertig /duizendste	140/1000sten
KAVEL 5: honderd zestig / duizendste	160/1000sten
KAVEL 6: honderd veertig / duizendste	140/1000sten

Samen duizend / duizendste

1000/1000sten

Voormeld aandeel in de grond en de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw kan slechts gewijzigd worden met toestemming van alle mede-eigenaars.

D) ERFDIENSTBAARHEDEN

Titels

De comparanten melden dat lasten, bedingen en voorwaarden, vervat zijn in voormelde verslagschrift van eindelijke toewijzing opgemaakt en gesloten door notaris Ludovicus Van der Auwera, te Mortsel, op achtentwintig juni negentienhonderd vijftig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen, op twaalf juli daarna, boek 1790, nummer 18, voor dewelke zij ondergetekende notaris ontslaan ervan in tegenwoordige akte verdere melding te maken.

De latere eigenaars van geheel of een deel van voorschreven eigendom zullen geplaatst worden in alle rechten en verplichtingen van de comparanten met betrekking tot de bepalingen die voorafgaan, voor zover deze nog van kracht zouden zijn.

Mazouttank en meters in kavel 1

De mazouttank en de meters gelegen in de kelders van kavel 1 zijn dienstig voor de overige kavels, zodat een recht van toegang en doorgang wordt gevestigd lastens kavel 1 in het voordeel van de overige kavels en/of de leveranciers of werklieden om de tank te vullen, desgevallend controle te doen van de leidingen en meters, en zo nodig alle herstellingen uit te voeren.

Gasverwarmer un kavel 1

De gasverwarmer gelegen in het magazijn nummer 2 van kavel 1 is dienstig voor kavel 2, zodat een recht van toegang en doorgang wordt gevestigd lastens kavel 1 in het voordeel van kavel 2 en/of de leveranciers of werklieden controle te laten doen van de leidingen en meters, en zo nodig alle herstellingen uit te voeren.

Canalisaties:

De syndicus heeft een recht van toegang en doorgang om zich te begeven naar alle leidingen van water-, gas- en electriciteit, aflopen, sifons, schepputten en beerputten, en in het algemeen naar alle canalísaties, die door de privatieve en gemeenschappelijke ruimten lopen. De eigenaars of gebruikers van gezegde lokalen zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen vrije toegang moeten verlenen tot die gedeelten van het gebouw om zo nodig alle herstellingen uit te voeren.

II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

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.

In afwijking van artikel 11 van dit algemeen reglement van mede-eigendom wordt hier uitdrukkelijk voorzien dat een **UNANIEME beslissing** van alle mede-eigenaars vereist is voor volgende beslissingen:

- wijziging van verzekeringspolis.
- wijziging aan de bestemming van de kavels.
- wijziging aan particulier genotsrechten.

(a) **Rechten en plichten van sommige medeëigenaars met betrekking tot specifieke gemeenschappelijke gedeelten.**

Particuliere genotsrechten:

Alhoewel de gemeenschappelijke delen onverdeeld toebehoren aan al de mede-eigenaars, dienen bepaalde van deze gemeenschappelijke delen tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars en vormen zij de particuliere genotsrechten. De andere mede-eigenaars mogen geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke delen.

De mede-eigenaar of mede-eigenaars tot wiens uitsluitend genot en gebruik deze gemeenschappelijke delen dienen, zullen er alleen de lasten van dragen zoals hierna uiteengezet.

Zo worden volgende particuliere genotsrechten verleend :

1) **Particulier genotsrecht nummer 1**

De inkomhall tot de **appartementen**, de installaties van deuropener en bellen, minuterieverlichting, de traphall en trappen, de gemeenschappelijke kelder-ruimten, behoren tot het uitsluitend genot en gebruik van de eigenaars van de kavels 3 tot en met 6.

De inkomgang tot de gemeenschappelijke inkomdeur van de appartementen en tot kavel 2, behoren tot het uitsluitend genot van de eigenaars van de kavels 2 tot en met 6.

2) **Particulier genotsrecht nummer 2:**

De achtertuin zich uitstrekkende achter en schuin achter het appartement gelegen op het gelijkvloers, tot aan de achterste perceelgrens, met inbegrip van de betonnen scheidingsmuur in het midden van de tuin.

Dit particulier genotsrecht wordt toegekend aan de winkelruimte "KAVEL 1" op het gelijkvloers, en is onderworpen aan de volgende voorwaarden:

1. recht om in voordeel van alle appartementen licht- en luchtscheppingen te benutten;
2. **verbod "non-aedificandi"**;
3. **verplichting om de voortuin enkel te gebruiken als siertuin, met uitzondering van de magazijnruimte achteraan;**
4. verplichting de achtertuin af te bakenen in overeenstemming met de plaatselijke gebruiken;
5. onderhoud en gebruik volgens het beginsel "goede huisvader".

(b) **Verdeling van de gemeenschappelijke lasten en baten**

De lasten en baten zullen gedragen dan wel ontvangen worden door iedere mede-eigenaar, in **acht genomen zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen**. Dit geldt

ondermeer voor de verzekeringspremies en -uitkeringen.

Particuliere genotsrechten

De lasten en kosten betreffende de zaken, voorwerp van hoger gemelde particuliere genotsrechten vallen ten laste van de respectieve kavels in wiens voordeel zij verleend zijn.

Deze kosten zullen verdeeld worden als volgt:

1/ particulier genotsrecht 1:

De kosten van onderhoud en herstelling van de inkomhall, van de installaties van deuropener, bellen, gangen, traphall, trappen en de gemeenschappelijke kelderruimten, het verbruik van de minuterieverlichting, al deze kosten dienen gedragen te worden door de appartementen, zijnde kavels 3 tot en met 6, ieder voor een gelijk deel, te weten elke kavel voor één/vierde.

De kosten van onderhoud en herstelling van de inkomgang dienen gedragen te worden door de kavels 2 tot en met 6, ieder voor een gelijk deel, te weten elke kavel voor één/vijfde.

Wijzigingen aan de uitstalramen in de inkomgang zullen uitsluitend gedragen worden door kavel 2, evenals alle kosten van onderhoud, herstelling en/of vernieuwing van het dak van deze kavel..

Voor kavels 2 tot en met 6 bestaat de stricte verplichting om de gemeenschappelijke ruimten, inkomgang, inkomhall en overlopen, volledig vrij te houden en erin geen voorwerpen, materialen, fietsen, kinderwagens en dergelijke te plaatsen.

Kavel 2 draagt niet bij in de kosten van onderhoud, herstelling en/of vernieuwing in verband met de mazouttank vallen ten laste van kavels 1, 3, 4, 5 en 6 elk, pondsgewijze volgens aantal duizendsten

2/ particulier genotsrecht 2:

De kosten van onderhoud van de achtertuin, inclusief de betonnen scheidingsmuur in het midden van de tuin, zal exclusief worden gedragen door kavel 1.

3/ particulier genotsrecht 3:

Alle kosten van onderhoud, herstelling en/of vernieuwing van het hoofdgebouw.

Verzekering

Met betrekking tot het appartementsgebouw zal door de syndicus/verantwoordelijke van het gebouw, één blokpolis aangegaan worden. Tot op dat ogenblik zal de bestaande blokpolis behouden blijven. De respectievelijke kavels zullen vanaf de eerstvolgende vervalldag hun aandeel in deze polis betalen volgens het aantal duizendsten verbonden aan elke kavel.

Electriciteits-, gas- en waterverbruik

Het electriciteitsverbruik en het gasverbruik (ook voor verwarming) zijn individueel per kavel.

De aansluiting op de waterleiding verloopt thans via één leiding.

Elk kavel zal de kosten voor waterverbruik dragen, ELK VOOR ÉÉN/ZESDE.

Elke kavel heeft het recht te eisen dat er per kavel een afzonderlijke watermeter zal worden geplaatst. De kosten hiervoor zullen gedragen worden door alle kavels samen, **ELK VOOR ÉÉN/ZESDE.**

(c) **Jaarlijkse algemene vergadering**

De jaarlijkse algemene vergadering van de eigenaars zal telkens gehouden worden op de tweede maandag van de maand april te twintig uur op de plaats, aangeduid in de uitnodiging daartoe, uitgaande van de syndicus. Is deze dag een wettelijke feestdag, dan komt de vergadering bijeen op de eerstvolgende werkdag op het zelfde uur.

(d) **Algemene vergadering**

Indien de beraadslagingen van de algemene vergadering betrekking heeft op zaken waarvoor een particulier genotsrecht werd toegekend, wordt het stemrecht gesplitst en zullen enkel de eigenaars van de kavels waaraan het gebruiksrecht werd toegekend stemmen over die zaken, overeenkomstig hun aandeel in het gebruiksrecht.

(e) **Overgangsbepaling**

De comparanten beslissen de heer aan te stellen tot eerste syndicus van het gebouw. 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.

In het algemeen deel van het reglement van medeëigendom, 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.

III. REGLEMENT VAN ORDE

Het algemeen deel van het Reglement van Orde is opgenomen in de bijlage.

Volgende afwijkingen worden voorzien:

Kavel 1 en 2 zijn bestemd voor de uitbating van een winkel of handelsruimte, mits geen hinderlijke handelsactiviteiten worden gevoerd.

Voor alle professionele activiteiten geldt het eventuele voorbehoud van het bekomen van de vereiste exploitatievergunningen.

De appartementen "Kavel 3" tot en met "Kavel 6" zijn in principe bestemd voor private bewoning, doch de uitoefening van een vrij beroep is uitdrukkelijk toegelaten.

Lichtreklames zijn slechts toegelaten wanneer zij door een gespecialiseerde firma worden aangebracht.

De bestemming van de kavels kan slechts met unanimité gewijzigd worden.

Het verbod tot plaatsing van privé-antennes op het dak wordt uitgebreid tot de terrassen en vensters.

BODEMSANERING.

1. De eigenaar verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het bodemsaneringsdecreet, zoals onder meer blijkt uit het schrijven van de Gemeente Mortsel, gericht aan ondergetekende notaris Marcel Wellens, de dato

vijf oktober negentienhonderd negenennegentig.

2. Met betrekking tot het voorschreven eigendom werd door OVAM een bodemattest afgeleverd op zes augustus negentienhonderd negenennegentig in overeenstemming met artikel 36, paragraaf 1 van voormeld Decreet, waarvan de inhoud luidt:

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

Opmerking:

Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

Dit attest vervangt alle vorige attesten."

3. De eigenaar verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot ander maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

SLOTBEPALINGEN

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van partijen aan de hand van de stukken door de wet vereist.

Tot uitvoering van deze akte kiezen de comparanten woonplaats in hun maatschappelijke zetel.

Partijen verklaren de Heer Hypotheekbewaarder te ontslaan van het nemen van enige ambtshalve inschrijving tijdens de overschrijving van deze akte.

KEUZE VAN WOONST

Tot uitvoering dezer kiezen de comparanten woonst op het kantoor van ondergetekende notaris Wellens.

BEVESTIGING

Ondergetekende notaris Wellens bevestigt de juistheid van de gegevens van de burgerlijke stand van de comparant op zicht van de door de wet vereiste stukken.

WAARVAN AKTE.

Verleden op voormelde datum te Mortsel.

Na voorlezing heeft de comparant, vertegenwoordigd als gezegd en wij, notaris, getekend.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd zes bladen, vier verzendingen te Mortsel, Registratie de 8 december 1999, Boek 101, Blad 18, Vak 9, ontvangen: duizend frank (1.000BEF). De Eerstaanwezend Inspecteur ai (get.) M. CUYPERS.

AANGEHECHTE STUKKEN

BIJLAGE 1

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Algemene Beginselen

Dit reglement is van toepassing, op al de mede-eigenaars van het gebouw.

Wat betreft hun betrekkingen onderling als mede-eigenaars zullen deze zich moeten gedragen naar al de voorschriften van artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek naar al de politiereglementen en naar de bijzondere bepalingen in deze akte vervat.

Bij elke eigendom- en genotsoverdracht van een der kavels zullen de desbetreffende overdragende en verklarende akten uitdrukkelijk de bepaling moeten inhouden dat het nieuwe belang hebbende volkomen kennis heeft van de basisakte. Alsmede van het algemeen reglement van mede-eigendom. De bijzondere bepalingen en alle geldig genomen beschikkingen door de gemeenschap der mede-eigenaars die ermede verband houden en dat hij in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten gesubrogeerd is.

Wijzigingen aan de kavels en de gemene delen.

Eenieder mag de innerlijke verdeling- van zijn kavel of van zijn privatieve lokalen naar goeddunken wijzigen. dit alles echter op eigen verantwoordelijkheid wat betreft de verzakkingen, schade of ieder ander ongeval of stoornis die er het gevolg van zouden zijn, zo ten opzichte der gemene delen dan ten overstaan van de privatieve eigendommen en andere eigenaar.

Hieruit volgt dat de kosten van de herstelling van deze schade uitsluitend zullen gedragen worden door diegene die ze veroorzaakt heeft.

Het is de eigenaar echter verboden, zelfs in de besloten ruimten van hun privatieve lokalen, enige wijzigingen toe te brengen aan de gemene gedeelten, tenzij de algemene vergadering daarmee instemt bij gewone meerderheid.

Herstellingen

De kosten van herstellingen verbouwingen. Verbeteringswerken aan de gemene delen van het gebouw zullen door iedere mede-eigenaar moeten betaald worden in verhouding tot hetgeen hij in deze gemene delen bezit.

De abnormale sleet of schade een de gemene gedeelten door een mede-eigenaar of zelfs zijn huurder veroorzaakt, zal op kosten van die eigenaar hersteld worden.

De herstellingen en werken worden in drie categorieën verdeeld, namelijk:

- a) dringende herstellingen en werken
- b) noodzakelijke doch niet dringende herstellingen;
- c) herstellingen en werken die niet noodzakelijk zijn;

Korte Omschrijving hiervan:

- a) dringende herstellingen of werken zijn deze, die, indien ze niet onmiddellijk uitgevoerd worden grote schade kunnen berokkenen aan de andere gemene delen

of zelfs aan één of meerdere privatieve eigendommen. Deze herstellingen of werken mogen zonder voorafgaande machtiging van de mede-eigenaars door de eigenaar die er het meest last van heeft of schade van ondervindt, onmiddellijk uitgevoerd of laten uitgevoerd worden. De kosten dezer werken worden gedragen door alle mede-eigenaars naars volgens hun aandeel in de grond en de gemene delen van het gebouw of de garages;

- b) noodzakelijke herstellingen of werken zijn deze die geen onmiddellijk gevaar voor grote schade inhouden doch die niet mogen verwaarloosd worden. Deze herstellingen of werken kunnen slechts uitgevoerd worden indien de meerderheid van de mede-eigenaars hierover akkoord zijn en de kosten hiervan komen ten laste van al de mede-eigenaars volgens hun aandeel in de grond en de gemene delen van het gebouw;
- c) niet noodzakelijke herstellingen of werken zijn deze die meer als verbetering en verfraaiing van het geheel aanzien worden.

Zij kunnen slechts uitgevoerd worden indien de meerderheid der betrokken mede-eigenaars akkoord zijn doch de kosten dezer werken kunnen niet mede ten laste worden gelegd van de weigerende mede-eigenaars.

De eigenaars of zelfs huurders moeten doorgang verlenen door hun privé-lokalen voor alle herstellingen zoals hiervoor aangeduid.

De mede-eigenaars of hun huurders zullen zonder vergoeding alle ongemakken moeten dragen die zouden voortspruiten uit de herstellingen en werken aan de gemene delen. Wanneer deze uit te voeren zijn ingevolge beslissing hierboven aangehaald.

Ten einde het gevaar bij brand of lek in de waterleidingen of soortgelijke ongelukken onmiddellijk te kunnen bestrijden of verhelpen zullen de mede-eigenaars die voor langdurige periode hun eigendom niet betrekken. De sleutel van de deur welke toegang verleent tot hun privaat deel onder verzegelde omslag overhandigen aan de door hen aangeduide mede-eigenaar of de door hen aangeduide persoon bekendgemaakt aan de overige mede-eigenaars.

Misbruiken tot betreding van deze privatieve erven vallen onder politiereglement.

Hinder

De eigenaars en hun rechtverkrijgenden dienen van het eigendom gebruik te maken op de wijze van een goed huisvader, zodat aan de medebewoners geen hinder of stoornis wordt berokkend.

In de inkomhall van het gebouw mogen geen voorwerpen geplaatst of achtergelaten worden.

Indien elektrische toestellen zoals boenmachines, koeltoestellen. Stofzuigers wasmachines en dergelijke toestellen storingen verwekken, zullen de eigenaars dezer toestellen het nodige moeten doen om dit euvel te doen ophouden.

Huisdieren zijn slechts in het gebouw toegelaten voor zover ze geen hinder op gelijk welke wijze aan andere bewoners meebrengen.

Indien ze stoornis veroorzaken zal de algemene vergadering de verwijdering der

huisdieren kunnen uitspreken.

Indien de eigenaar van het dier zich niet onderwerpt aan de beslissing der algemene vergadering, kent deze hem de betaling van een boete van honderd frank per dag opleggen, nadat de beslissing hem betekend is geweest.

Verzekeringen

Tegen de gevaren van beschadiging of vernieling van het gebouw door brand of storm en tegen waterschade, wordt een collectieve polis afgesloten bij een vennootschap gekend om haar solvabiliteit.

De polis dekt zowel de gemeenschappelijke als privatieve delen verdeeld in verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De verzekering dekt eveneens de eigenaars en gebruikers tegen verhaal van de geburen, onverschillig of de brand is ontstaan in een gemeenschappelijk deel, in een privaat deel of een andere ruimte ten gelijk welke titel gebruikt.

De verzekering tegen waterschade betreft de schade veroorzaakt zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen. Voor wat onderlinge betrekkingen betreft, verzaken de eigenaars uitdrukkelijk ieder verhaal tegen één van hen of tegen de gemeenschap wanneer de schade voortkomt uit brand in het gebouw ontstaan of aangericht aan voorwerpen in het gebouw gelegen, behoudens ingeval van kwaad opzet.

De eigenaars verplichten zich ervoor te zorgen dat de gebruikers van hun kavels alle verhaal verzaken. Zo tegen henzelf als tegen de andere bewoners, voor schade aangericht. In voorwaarden voorzien bij vorige paragraaf.

Niet naleving van deze verplichting heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar voor gevolg.

Verder dient een verzekering van burgerlijke aansprakelijkheid van mede-eigenaars afgesloten.

De premies dezer collectieve verzekeringen worden tot de algemene lasten gerekend, in welke de eigenaars bijdragen in verhouding tot hun aantal eenheden in de gemene delen.

Indien naar aanleiding van het door een mede-eigenaar van het gebouw of huurder uitgeoefend beroep, of om het even welke oorzaak een verhoogde of aanvullende premie is verschuldigd komt deze aanvulling of verhoging der premie ten laste van de belanghebbende mede-eigenaar.

De eigenaar die de afgesloten verzekeringspolissen ontoereikend achten staat het vrij, op eigen kosten, en bij dezelfde maatschappij die de collectieve polis heeft opgemaakt een aanvullende verzekering af te sluiten.

Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernieling van het gebouw mag de algemene vergadering der mede-eigenaars, bij gewone meerderheid beslissen, of het gebouw al dan niet zal heropgebouwd worden en in het laatste geval op welke wijze de vereffening der onverdeeldheid zal geschieden.

Voor het geval de vergadering der mede-eigenaars de heropbouw zou beslist hebben zullen diegene der mede-eigenaars welke aan de vergadering geen deel hebben

genomen, alhoewel geldig daartoe aangezocht, of welke zouden toegestemd hebben. Verplicht zijn op eerste verzoek van de andere mede-eigenaars hun rechten in het eigendom af te staan binnen de maand der beslissing. Aan de andere mede-eigenaars of in geval deze niet allen wensen over te nemen, aan diegene der mede-eigenaars die zulks zouden verlangen.

Bij gebrek aan akkoord tussen partijen wordt de prijs van de afstand vastgesteld door een expert. Tussen belanghebbenden benoemd. Of bij gebrek een gemeen akkoord voor benoeming van een expert. Door deze aangesteld door de voorzitter van de Rechtbank van eerste aanleg van het arrondissement op verzoek van de meest naarstige partij.

Syndicus

Het dagelijks beheer van het gebouw wordt toevertrouwd aan een mandataris aangesteld door de algemene vergadering bij gewone meerderheid. En “syndicus” genaamd.

Indien de mede-eigenaars als syndicus optreden is deze taak onbezoldigd.

Voorschotten voor lopende kosten en uitgaven dienen door de mede-eigenaar een de syndicus betaalt die deze op een speciale rekening zal plaatsn. De syndicus zal minimum één afrekening per jaar dienen op te maken doch de afrekeningen mogen viermaandelijks gebeuren. De voorschotten zijn Vastgesteld op een forfaitair bedrag per jaar, maandelijks of driemaandelijks betaalbaar en herzienbaar volgens beslissingen der algemene Vergadering.

Niet of laattijdige betaling van voorschotten wordt bestraft met een intrest per dag vertraging berekend op het verschuldigd bedrag tegen de wettelijke rentevoet bovendien wordt een vaste bijkomende vergoeding van vijfhonderd frank per aanmaning opgelegd.

De kosten van het beheer vallen ten laste van elke eigenaar in verhouding tot hun aantal in de gemene delen.

Onderhoud

Alle privatieve delen die langs de straatkant zichtbaar zijn, zoals daar ondermeer zijn, de ramen, dienen steeds in één en dezelfde kleur geschilderd te worden. Bij vervanging moet de harmonie van de buitengevel worden gerespecteerd.

Iedere eigenaar zal zelf moeten zorgen voor de geregelde en grondige schoonmaak **en** onderhoud van vensterramen, ruiten, deuren en deurposten en andere privatieve delen van buitenuit zichtbaar.

Indien een gemeen deel door toedoen van een mede-eigenaar belangrijk werd bevuild, zal hij dit dadelijk moeten reinigen.

Het onderhoud van de gemene delen verbonden aan privatieve kavels geschiedt volgens de bepalingen in onderhavige akte en kunnen gewijzigd worden door beslissingen van de algemene vergadering.

Verhuring

1. De privatieve delen mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderhuur of afstand van huur.
2. De eigenaars zijn er toe gehouden in de huurcontracten die zij met hun huurders afsluiten te doen opnemen. De verklaringen van de huurders dat zij kennis hebben van de verplichtingen voortspruitende uit onderhevig reglement van mede-eigendom en uit alle geldig genomen beschikkingen door de algemene vergadering. De huurcontracten moeten de huurders verplichten de beschikkingen in de basisakte en het reglement van mede-eigendom vervat, de wijzigingen die er aan toegebracht zouden worden evenals de instructies gegeven door de beslissingen genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars en die hen zouden aanbelangen te eerbiedigen.
3. De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen van huurrisico's en hun verantwoordelijkheid ten opzichte van de andere mede-eigenaars van het gebouw en van de burens voldoende te verzekeren.
4. De eigenaars zijn verplicht een de syndicus een kopij van hun huurcelen betreffende hun eigendom over te maken. Ingeval van mondelinge huurovereenkomst moeten zij hem het bewijs leveren dat hun huurders onderschreven hebben aan de verplichtingen voorzien onder 2.
5. De eigenaars geven bij deze volmacht aan de syndicus om hun huurders in kennis te stellen van de wijzigingen die aan tegenwoordig reglement zouden aangebracht worden evenals van de instructies en beslissingen van de algemene vergadering die de huurders kunnen een belangen.
6. Indien een huurder een onderhuurder of verkrijgen van een huurdeel de beschikkingen van de basisakte van het gebouw niet naleeft, is de eigenaar na een tweede verwittiging, door de syndicus gegeven er toe gehouden de verbreking van de huurdeel te vragen.

Gemeenschappelijke lasten

De gemeenschappelijke lasten en kosten zijn deze gemaakt in verband met het onderhoud het gebruik de herstelling, de vernieuwing, het beheer der gemeenschappelijke zaken, kosten van waterverbruik, kosten van gemeenschappelijk elektriciteitsverbruik het bedrag van schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als dusdanig verschuldigd wegens fout; verzekeringspremies van collectieve afgesloten contracten van verzekering; kosten van het beheer van de syndicus; en in het algemeen alle andere schulden en lasten gemaakt in het belang der eigenaars of door de gemeenschap als dusdanig.

De gemeenschappelijke kosten en lasten worden onder alle mede-eigenaars verdeeld in verhouding van hun respectievelijke eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, uitgenomen de kosten van het gemeenschappelijk verbruik van

water en elektriciteit.

Indien de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen door de schuld of nalatigheid van één eigenaar, dan zal deze verhoging uitsluitend ten laste vallen van deze die er oorzaak van zijn.

Alle geschillen tussen de mede-eigenaars onder elkaar in verband met het door hen verschuldigd bedrag uit hoofde van onderhouds-, herstellings- of verbruikskosten van of aan gemene gedeelten of wat ermede in betrekking staat, moet langs scheids-rechterlijke weg geregeld worden zoals voorzien door de wet.

Stemming

De algemene vergadering der eigenaars neemt haar beslissingen bij gewone meerderheid van stemmen waarbij elk aandeel in de grond en de gemene delen van het gebouw geldt als één stem tenzij het in huidig reglement anders is voorzien.

Nochtans dient een voorstel om huidig reglement te wijzigen te worden goedgekeurd met eenparigheid van alle mede-eigenaars voor zover de betrekking heeft op de eigendomsrechten van elke eigenaar en het aan elke kavel toegekend aandeel in de grond en in de gemene delen van het gebouw en anderszins dient het een meerderheid te verenigen van twee van het aantal aandelen.

De eigenaars moeten ten minste acht dagen tevoren bij aangetekende brief zijn opgeroepen door de syndicus en de oproeping moet de agenda bevatten.

"NE VARIETUR" getekend om gehecht te blijven aan een basisakte verleden voor notaris M. Wellens te Mortsel op 1 december 1999.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd zes bladen, geen verzendingen te Mortsel, Registratie de 8 december 1999, Boek 6/19, Blad 34, Vak 15, ontvangen: duizend frank (1.000BEF).
De Eerstaanwezende Inspecteur ai (get.) M. CUYPERS.

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT