

13.091

16 augustus 1989  
Basisakte

Het jaar negentienhonderd negenentachtig op zestien augustus.

-----  
Voor ons Meester Guy van Raemdonck, notaris met standplaats te Beveren

**VERSCHEENEN:**

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**ANGY**", gevestigd te Beveren-Melsele, Fazantenlaan 1, opgericht bij akte verleden voor ons notaris op negentien juni negentien honderd zes en tachtig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twaalf juli negentien honderd zes en tachtig onder nummer 860712-220, ingeschreven in het handelsregister te Sint-Niklaas onder nummer 43.601, B.T.W.nummer 429-137-502. Alhier vertegenwoordigd door de Heer Gerry Smet, zaakvoerder, wonende te Beveren-Melsele, Fazantenlaan 1, enige zaakvoerder, tot die hoedanigheid aangesteld op de algemene vergadering van negentien juni negentienhonderd zesentachtig, in zelfde staatsblad bekendgemaakt.

2. De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**ALBO**", gevestigd te Zwijndrecht-Burcht, Antwerpsesteenweg 132, opgericht bij akte verleden voor Notaris Franz Dierickx te Melsele op twaalf augustus negentienhonderd vijftenzestig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achtentwintig augustus nadien onder nummer 27.823, waarvan de statuten voor de laatste maal werden gewijzigd bij akte verleden voor Notaris Freddy Glorie te Zwijndrecht op elf mei negentienhonderd vierentachtig, gepubliceerd alsvoren op twee juni daarna onder nummers 1895-31 en 32.

Alhier vertegenwoordigd door :

de Heer Edwin Florent Ghisleen Meirsman, aannemer, wonende te Beveren, Cortewalledreef 3, enige zaakvoerder, tot die hoedanigheid aangesteld bij voormelde akte van Notaris Glorie.

**VOORAFGAANDELIJKE VERKLARINGEN.**

De komparante onder 1. is eigenares van :

a) een perceel grond gelegen te Zwijndrecht-Burcht, aan de Reynerslaan, volgens titel gekadastreerd sekte A nummer 133/M, groot honderd zes en negentig vierkante meter en thans gekadastreerd ter sekte A, zelfde nummer en oppervlakte;

b) een perceel grond gelegen te Zwijndrecht-Burcht, aan de Reynerslaan, volgens titel gekadastreerd ter sekte A nummer 133/A, groot honderd zes en negentig vierkante meter en thans gekadastreerd ter sekte A nummer 133/L, met zelfde oppervlakte;

**EIGENDOMSAANHALING.**

De komparante onder 1. verkreeg gemeld goed ingevolge akte aankoop verleden voor Notaris Freddy Glorie te Zwijndrecht op negen en twintig februari negentien honderd acht en tachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op elf maart nadien, boek 6557 nummer 12.

De komparante onder 2. is eigenares van de gebouwen opgericht en verder op te richten op voormelde grond blijkens akte-verzaking aan het recht van

Q786370



natrekking en toelating tot bouwen, voor ons notaris verleden op zestien juni negentienhonderd negentachtig, overgeschreven ten eerste Hypotheekkantore te Antwerpen op driëntwintig juni daarna boek 6756 nummer 4.

### BASISAKTE.

Met het doel de juridische verdeling van de eigendom door te voeren hebben comparanten beslist, het goed waarover sprake, te plaatsen onder het stelsel van medeëigendom en het een onroerend statuut te geven.

Diensvolgens hebben comparanten ons aanzocht authentieke akte op te stellen van deze wilsuitdrukking, en dit zoals voorzien door de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, zijnde artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek.

Er werd een reglement van medeëigendom opgesteld met het doel de rechten van eigendom en medeëigendom te bepalen, de manier vast te stellen waarop de gemene delen zullen beheerd worden en de tussenkomst van ieder der medeëigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen.

Dit reglement omvat:

1° Het statuut van de eigendom dat bepaalt de verdeling, het onderhoud, de bewaring en eventueel de verandering of wederopbouw van gans of een deel van de eigendom.

Deze bepalingen en de erfdienstbaarheden die er uit kunnen voortvloeien worden opgelegd aan alle medeëigenaars, zo tegenwoordige als toekomstige, en kunnen enkel gewijzigd worden met het akkoord van de drie/vierden der in de algemene vergadering vertegenwoordigde aandelen en de gemene delen.

Dit statuut zal ten andere tegenstelbaar zijn aan ieder door de overschrijving ervan op het bevoegd hypotheekkantoor.

2° Het reglement van inwendige orde betrekking hebbende op het genot van de eigendom en op de regeling van het leven in gemeenschap.

Dit reglement van inwendige orde is geen reëel statuut maar zal verplichtend opgelegd worden op allen die later eigenaar van een eigendomsrecht of van een genotsrecht zullen worden van een deel van de eigendom, het kan veranderd worden onder de erin bepaalde voorwaarden.

De comparanten hebben ons vervolgens overhandigd om tussen onze minuten gerangschikt te worden, de volgende dokumenten:

1. Aanhangsel I. : de bouwvergunning de dato dertig december negentienhonderd achtentachtig 1988/149 dossier Stedebouw 268.041/A,15/12/88 met goedgekeurd plan.
2. Aanhangsel II. : de beschrijving van de eigendom, tabel der onverdeelde aandelen in de gemene delen en in de grond.
3. Aanhangsel III. : het reglement van medeëigendom en inwendige orde.
4. Aanhangsel IV. : het plan van het gebouw.
5. Aanhangsel V. : de beschrijving der werken.

Deze dokumenten vormen, samen met de onderhavige, de basisakte van het eigendom.

Zij vervollledigen elkaar en vormen samen één geheel; zij moeten dus gelezen en geïnterpreteerd worden de éne in functie van de andere.

Bijgevolg zullen deze dokumenten aan de huidige akte gehecht blijven na door de comparanten voor waar erkend en "ne varietur" getekend te zijn en bekleed met de melding van aanhangsel door ondergetekende notaris; zij zullen samen met deze ter registratie worden aangeboden en vanaf heden onafscheide-lijk deel uitmaken van deze akte.

De bepalingen van deze bijlagen en het reglement van medeëigendom die strijdig zouden zijn met huidige akte dienen als ongeschreven te worden be-  
schouwd.

Door het enkel feit van de vervreemding, ten welke titel ook, van een  
privatief element zullen partijen gebonden zijn door deze basisakte; de rechts-  
opvolgers ten welken titel ook zullen hierdoor gebonden en gehouden zijn.

#### VERKLARING VAN DE VERDELING VAN DE RESIDENTIE.

Het gebouw omvat het gelijkvloers en de verdiepingen verdeeld in verschil-  
lende privatieve lokalen zoals dit beschreven staat in aanhangsel II.

Deze wilsuïting geakteerd in onderhavige akte brengt van stonden aan de  
privatieve delen tot stand in onderscheiden goederen welke ieder afzonderlijk  
het voorwerp kunnen uitmaken van eigendomsovergang onder levenden of ten  
gevolge van overlijden of van eender welk kontrakt.

Elk van deze privatieve lokalen omvat:

a) een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom;

b) een zeker aantal kwotiteiten -hierna toegewezen- in de gemene delen  
van de grond en in het gebouw en die zich bevinden in de toestand van mede-  
eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De vervreemding van een privatief lokaal omvat noodzakelijkerwijze de  
vervreemding en van het privatief gedeelte en van de aandelen in de grond en  
de daarbij behorende gemene delen.

De hypotheek of elk ander zakelijk recht dat een privatief deel bezwaart,  
bezwaart tegelijkertijd én het deel in de privatieve en uitsluitelijke eigendom  
én de kwotiteiten in de gemene delen en in de grond die er onafscheidbaar  
aan verbonden zijn.

Het ontstaan van die privatieve lokalen doet tegelijkertijd de gemene delen  
van deze verscheidene eigendommen ontstaan.

De gemene delen zijn verdeeld in duizend/duizendsten voor de aandelen in  
het gebouw en in de grond.

Ze bestaan in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De privatieve lokalen en de gemene delen zijn beschreven in de plannen en  
andere dokumenten aan deze akte gehecht, en welke bepalen welke lokalen  
privatief zijn en welke gemeen, alsmede de verdeling van de gemeenschappelijke  
gedeelten tussen elk der privatieve delen die samen het geheel van het blok  
uitmaken.

De verschijnster sub 2. behoudt zich het recht voor, zonder enige schadevergoe-  
ding verschuldigd te zijn, tijdens de constructiewerken alle veranderingen en  
wijzigingen aan de plannen en bouwwerken aan te brengen welke zouden worden  
gevorderd of opgelegd door de Gemeente of Technische Dienst, of welke instan-

0786371



tie ook.

Hetzelfde geldt voor alle veranderingen en wijzigingen om technische of esthetische redenen dewelke de architect zou nodig oordelen en waarover deze laatste alleen en uitsluitend beslist.

Ook behoudt verschijnster sub 2. zich het recht voor zelf alle wijzigingen te brengen aan de konstruktie, de indeling en de inrichting van het gebouw voor alle niet-verkochte of terug-gekochte delen, of in gemeen akkoord met de eigenaars van de reeds verkochte delen.

En dit geldt eveneens voor wijzigingen aan te brengen aan de inwendige schikkingen van privatieve lokalen aangeduid op de plannen en hierna verder beschreven, hetzij voor de verkoop uit eigen hoofde, hetzij op aanvraag der verkrijgers of mits hun toestemming; indien de wijzigingen uitgevoerd worden op verzoek der verkrijgers zullen deze de kosten dragen die daaruit voortspruiten.

Op dezelfde wijze kan een gedeelte van een privatieve plaats aan een andere worden toegevoegd of daarvan afgenomen mits er een gelijk evenredig aantal kwotiteiten in de gemene delen aan toe te voegen of af te nemen.

Zo ook kan komparante sub 2.de bestemming van de privatieve lokalen wijzigen zolang ze niet verkocht zijn; zij zal ook lokalen mogen splitsen of samenvoegen met andere op voorwaarde dat deze wijzigingen, splitsingen of samenvoegingen geen wijzigingen brengen aan het aantal aandelen in de gemene delen die horen bij privatieve lokalen die reeds verkocht zijn op het ogenblik der splitsing of samenvoeging.

Verschijnster onder 2. behoudt zich het recht voor de ruimte voorzien voor de open garage in privatieve delen te verkopen, zoals voorzien in aanhangsel II. en dat zij zich het recht voorbehoudt om deze privatieve delen af te scheiden op eigen kosten en verantwoordelijkheid.

Zolang privatieve delen van naast elkaar liggende of boven elkaar liggende appartementen niet verkocht zijn zal het de bouwheer toegelaten zijn de naast elkaar of boven elkaar liggende appartementen te verbinden doorheen de gemeenschappelijke muren of plafond zonder dat aan de sterkte van de constructie enig nadeel mag toegebracht worden.

#### VOORBEHOUD VAN VERGOEDING.

De komparante sub 2. behoudt zich het recht voor van overnamen van scheidingsmuren of afsluitingsmuren, eventueel te betalen door bebouwers van aanpalende gronden die zullen of zouden willen gebruik maken van deze muren; zij heeft bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting, schatting en prijsbepaling van deze muren en er het bedrag van te ontvangen en kwijting over te geven; dit voorbehoud kan evenwel voor haar noch de verplichting bij te dragen in het onderhoud, de bescherming, herstelling en heropbouw van deze muren noch welke verantwoordelijkheid ook meebrengen tenzij voor het aandeel waarvan zij op het ogenblik van het onderhoud, bescherming, herstelling of heropbouw nog eigenares zou zijn. Indien om welke reden ook de tussenkomst der medeëigenaars der gemeenschappelijke delen zou nodig gevonden worden om het welslagen van een verhandeling te verzekeren, dan zullen deze vrijwillig daartoe hun medewerking verlenen zodra zij daartoe aanzocht worden op straf van schadevergoeding.

## ERFDIENSTBAARHEDEN -BIJZONDERE VOORWAARDEN.

1. De comparanten in deze vestigen ten voordele van al de eigenaars, huurders en/of gebruikers van de garages en parkeerruimte een eeuwigdurend recht van op- en afrit, en van in- en uitrit voor voertuigen van en naar de openbare weg over de gemene delen die daarvoor in aanmerking komen zowel wat betreft de grond en het gebouw.

Onder rijtuigen wordt verstaan : auto's, motoren, scooters, bromfietsen, fietsen en kinderwagens met uitsluiting van vrachtwagens, kruiwagens, stootkarren, karren en dergelijke; enkel voor het onderhoud van de grasmatten en de wegen mogen deze uitgesloten vervoermiddelen worden gebruikt op uitdrukkelijke voorwaarde dat ze voorzien zijn van luchtbanden.

Dit recht van wegenis dient strikt geïnterpreteerd te worden in die zin dat slechts doorgang wordt verleend en geen recht van parkeren noch tijdelijk stilstaan. De rijtuigen dienen dus dadelijk in hun staanplaats gestald te worden.

Bij uitrit van één der gebruikers naar zijn staanplaats zal hij zich steeds moeten vergewissen of er geen hinder bestaat om in te rijden en desgevallend zal hij voorrang verlenen aan het rijtuig dat zich naar de openbare weg zou begeven.

Alle gebruik van de gemene delen gebeurt steeds op eigen verantwoordelijkheid voor de gebruiker die bijgevolg alleen verantwoordelijk blijft voor alle door hem veroorzaakte schade.

2. Komparante sub 2. verklaart bij deze ten titel van eeuwigdurende erf-dienstbaarheid in voordeel en ten laste van allen en ieder der privatieve eigen-dommen waaruit de gebouwen bestaan, te vestigen :

-doorgang voor alle leidingen en schoorsteenpijpen, nodig voor de uitvoering en de afwerking van hogerliggende, lagerliggende en lateraal liggende lokalen.

3. Het hieraangehecht algemeen reglement van medeëigendom en inwendige orde dient te worden aanzien als een algemeen schema; alle bedingen die erin voorkomen dienen als niet geschreven aanzien, wanneer zij handelen over zaken of rechten die in onderhavig gebouw niet voorkomen.

4. Ieder appartement beschikt over een eigen elektrische verwarming.

De bepalingen van het reglement van medeëigendom en inwendige orde over de verwarming zouden dus enkel van toepassing zijn indien de medeëigenaars bij drie/vierden van de tegenwoordige en vertegenwoordigde stemmen, in de algemene vergadering zouden beslissen een centrale verwarming in te richten.

5. Zaakvoerder : als zaakvoerder-syndicus is de Heer Gerry Smet aangesteld dit voor een periode van minstens negen jaar; zolang hij deze last op zich neemt zal geen beheerraad worden samengesteld; zijnerzijds mag zij steeds aan dit mandaat verzaken.

Bij minstens vijfenzeventig procent der tegenwoordige of vertegenwoordigde aandelen kan de algemene vergadering een syndicus aanstellen dit slechts na verloop van de voormelde negen jaar.



6. Tenslotte is uitdrukkelijk bedongen dat, tenware hij daaraan verzaakt de eigenaar van het grootste aantal duizendsten, voorzitter is van de algemene vergadering, 't zij gewone als buitengewone.

Er bestaat geen onverenigbaarheid tussen voormeld voorzitterschap, het beheerschap en het zaakvoerderschap; deze ambten kunnen door één en dezelfde persoon bekleed worden.

Keuze van Woonplaats.

Tot uitvoering dezer kiezen de comparanten woonplaats ten kantore van notaris Guy van Raemdonck te Beveren.

**WAARVAN AKTE.**

Opgesteld en verleden te Beveren, datum als gemeld.

En gedane voorlezing hebben comparanten, qualitate qua, met ons notaris getekend.

F 1480

Geregistreerd <sup>3</sup>..... bladen ..... verzendingen  
te Beveren, Registratie, de ..... **17 AUG 1989**  
Boek 368..... blad ...5.... vak 6.....  
Ontvangen de som van Twééhonderdvijfentwintig  
frank (225 Fr.) Vr. De Ontvanger,

E. Van de Perre  
Adj Controleur.







AANHANGSEL V.

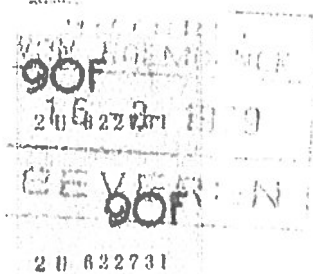
BOUWEN VAN APPARTEMENTSGEBOUW TE BURCHT

WERF: REYNERSLAAN TE BURCHT

-----  
BESCHRIJVING DER WERKEN  
-----

Alle materialen die in het gebouw verwerkt worden, zijn van eerste kwaliteit en vrij van alle gebreken, die de stabiliteit kunnen schaden of die de esthetische afwerking van het gebouw in het gedrang kunnen brengen.

-----  
De beschrijving is van die aard dat een uitvoering verkregen wordt, die in dit lastenboek "standaard uitvoering" zal genoemd worden. Afwijkende opties met betrekking tot de inrichting van de appartementen blijven mogelijk voor zover ze tijdig genomen worden en voorzover ze de technische en architectonische voorzieningen niet schaden. Alle afwijkingen dienen schriftelijk aan ALBO bevestigd te worden. Zie hieromtrent onder het artikel 5. OPTIES.  
-----



## 1. RUWBOUW

### =====

#### 1.1 GRONDWERKEN/GRAAFWERKEN

Teneinde een perfecte uitvoering van de werken te kunnen garanderen worden er door een erkend organisme grondsonderingen genomen indien dit noodzakelijk geacht wordt door het studiebureau dat de stabiliteitsstudies verzorgd van het op te richten gebouw. Dit met het doel om, voordat de werken begonnen zijn, de stabiliteitsstudie te vrijwaren van onbekende factoren die een korrekte uitvoering in het gedrang zouden kunnen brengen.

Alle uitgravingen dienen voldoende diep te worden uitgevoerd zodat een perfecte fundering volgens ingenieursstudie kan verwezenlijkt worden. Tevens dienen zij alle werk tot het aanleggen van sleuven, riolen, inspectieputten, klokputten en draineringswerken allerlei, mogelijk te maken. Zij begrijpen alle voorkomende gevallen van opbreken oud metselwerk, stutwerk, beschoeiingen, en alle andere werken die een goede uitvoering garanderen.

#### 1.2 FUNDERINGEN

Alle funderingen dienen uitgevoerd te worden op vaste grond en op vorstvrije diepte, volgens de berekeningen en de uitvoeringsplannen van de ingenieur. Alle funderingen worden uitgevoerd in gewapend beton en in stortbeton volgens de uitvoeringsplannen van de ingenieur.

#### 1.3 GEWAPEND BETON

De betonstudie wordt toevertrouwd aan een burgerlijk ingenieursbureau. De studie dient opgevat te worden overeenkomstig de norm NBN 15.

Het beton heeft een karakteristieke weerstand van 27.5 N/mm<sup>2</sup>, met een wapeningsstaal BE 22, BE 40 en BE 50, volgens de gegevens van de ingenieur.

De overbelastingscoëfficiënten en de spanningscoëfficiënten zijn vast te leggen in de studie opgemaakt door de ingenieur. De bekistingen worden verwijderd na verharding van het beton,

na het oordeel en de toelating van de ingenieur en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer.

Voorziene betonwerken:

- \* funderingen
- \* plaat op volle grond
- \* kolommen
- \* balken
- \* alle vloerplaten
- \* dakplaat

#### 1.4 METSELWERK

##### 1.4.1 VOCHTISOLATIE

Gewapende polyethyleenfolie wordt geplaatst op de ganse oppervlakte van de wanden en tot op 10 cm boven de grond. Deze isolatielaag zal aan beide zijden van het metselwerk uitsteken zodat een perfect waterdichte laag over het ganse horizontale muuroppervlak gegarandeerd kan worden. Deze isolatielaag dient geplaatst te worden daar, waar een goede uitvoering van de bouw het vereist.

##### 1.4.2 BUITENMETSELWERK

Alle gevels worden uitgevoerd in parementsteen, eerste keus en lichtkleurig. Het parementwerk dient opgevoegd volgens de regels van de kunst. Op het gelijkvloers wordt het gevelmetselwerk gedragen door een plint in arduinsteen.

##### 1.4.3 SPOUWISOLATIE

Voorzien in vochtafstotende, stijve geextrudeerd polystyreenplaat 40 mm dik, of gelijkwaardig.

##### 1.4.4 BINNENMETSELWERK

Machinale snelbouwbaksteen, dikte van steen en wand volgens de noodwendigheden in de stabiliteit.  
Lateien in geprefabriceerd gewapend beton.  
Latten, klossen en andere zijn te verwerken waar een goede konstruktie en een perfecte afwerking dit vereist.

Te voorzien voor alle dragende binnenwanden op het gelijkvloers en op de verdiepingen.

#### 1.4.5 FUNDERINGSMETSELWERK

Zware en volle betonblokken of snelbouwsteen, formaat volgens de wanddikte en uitvoeringstekening ingenieur. De stenen dienen in een volle specie te worden gemetst. Al de grondkerende muren worden voorzien van een beraping en betering.

#### 1.5 NATUURSTEEN

Alle dorpels van ramen en deuren zijn te voorzien in arduin van 60 mm dik. Het gelijkvloerse parement wordt gedragen door een arduinen plint van 60 mm dik. (kleine plint 80 mm dik)

#### 1.6 DAKBEDEKKINGEN

##### 1.6.1 HELLINGSBETON

De helling tot afwatering van de platte daken wordt verkregen door het storten van licht beton (argex of gelijkwaardig) met een minimale dikte van 5 cm en een helling van 1cm per meter.

##### 1.6.2 DAKISOLATIE

Isolatieplaten in hardschuim 60 mm dik, langsbeide zijde versterkt met gebitumeerd glasvlies teneinde een goede aanhechting van de waterdichting te bekomen, worden op de hellingsbetonlaag geplaatst.

##### 1.6.3 DAKDICHTING

1 laag onderlaagpapier 90 gr/m<sup>2</sup>  
1 laag bitumen met de gieter 85/25 en 1.25 kg/m<sup>2</sup>  
1 laag glasvezelversterkte V 50/16  
1 laag bitumen met de gieter 85/25 en 1.25 kg/m<sup>2</sup>  
1 laag glasvezelversterkte V 50/16  
1 laag bitumen met de gieter 85/25 en 1.25 kg/m<sup>2</sup>  
1 laag polyestervezelversterkt polygum, derbigum of gelijkwaardig

Op het gehele dakdichtingswerk is een 10-jarige waarborg inbegrepen.

#### 1.6.4 KOEPELS

Er zijn 3 koepels te voorzien, boven de trapzaal, boven de badkamer (opengaand) en boven de berging (opengaand) op de dakverdieping.

#### 1.7 RIOLERING

De gehele uitvoering van het rioleringsstelsel dient te geschieden konform aan de gemeentelijke reglementering terzake. De installatie vertoont een helling begrepen tussen 1 en 3 cm per lopende meter wat betreft de horizontale kollektoren. Het gehele rioleringsstelsel omvat alle noodzakelijke ellebogen, verloopstukken, verbindingstukken, sterfputten, inspectieputten, verluchtingsstelsels, enz. die een normale funktionering van de riolering garanderen.

#### 1.8 AKOESTISCHE ISOLATIE

De wanden die een scheiding vormen met een naast-, boven-, of onderliggend appartement zijn uitgevoerd zodanig dat een maximale isolatie tegen stralingsgeluiden en contactgeluiden verkregen wordt.

Alle principiële details zijn dusdanig dat overgangen die contactgeluiden of stralingsgeluiden kunnen overdragen in de mate van technische uitvoeringsmogelijkheden met de grootste zorg en met gepaste materialen zullen uitgevoerd worden.

## 2. AFWERKING

=====

### 2.1 BUITENSCHRIJNWERK

Alle raamstelsels worden uitgevoerd in thermisch onderbroken, ovengelakte (gemoffeld) aluminiumprofielen. Witte kleur.

Het opspuiten geschiedt met een hoogwaardige elastische kitvoeg thiokol of gelijkwaardig.

Ieder raamstelsels is te voorzien met een dubbele isolerende beglazing, dikte en assemblage konform aan NBN en van een in België erkend merk (glaverbel, saint-roche, of gelijkwaardig) De balkonborstwering is voorzien in aluminium.

### 2.2 BINNENSCHRIJNWERK

#### 2.2.1 GORDIJKASTEN

Te voorzien boven elk raam, behalve de erkers, uitgetimmerd en gordijnplankafwerking. Schilderklaar.

Boven de erkers zijn de nissen voor de gordijnen in ruwbouw voorzien, enkel de gordijnplank dient te worden voorzien.

Andere afwerkingen zoals rolluikkasten en lugino-konstrukties dienen te worden beschouwd als afwijkende voorzieningen. zie opties art 5.

#### 2.2.2 BINNENDEUREN

De binnen deuren zijn standaard schilderdeuren in houten deurkaders.

De brandvrije deuren volgens aanduidingen op het plan, beide zijden in gladde bekleding, kozijnen uitgevoerd in hout te schilderen.

De standaard uitvoeringsprijs 5700 BF /binnendeur geleverd en geplaatst.

De deuren van de bergingen op het gelijkvloers zijn te voorzien in stalen lijsten en deurbladen met staal bekleed.

#### 2.2.3 LEIDINGKASTEN

Alle leidingkasten in zichtbare gedeelten afgewerkt met gemelamineerde spaanplaat of metselwerk.



#### 2.2.4 INKOMHALL MEUBILAIR

Het meubilair omvat parlefoon, brievenbussen, enz. volgens ontwerpgegevens architect.

#### 2.2.5 HANG EN SLUITWERKBESLAG

Het stelsel van de inkompartijdeuren zijn voorzien van cilinderslot met elektrische opener. De inkomdeuren van ieder appartement zijn tevens voorzien van cilindersloten in overeenstemming met de gemeenschappelijke toegangsdeur. Alle binnendeuren zijn voorzien van duurzaam hang- en sluitwerk.

#### 2.2.6 BEPLEISTERING EN BEZETTINGSWERK

Alle muren worden te lood gesteld en opgemetst en kleine onregelmatigheden in de metselij dienen opgevangen te worden in de bezettingswerken. Alle binnengelegen daggen van de ramen zijn te bezetten. Alle hoeken dienen versterkt te worden met hoekprofielen. Tevens dienen alle voorzorgen genomen te worden om het besmeuren van het buitenschrijnwerk te vermijden.

Alle binnenwanden en alle plafonds zijn te bepleisteren, behalve de garages, de doorrit, en de bergingen op het gelijkvloers.

#### 2.2.7 WANDAFWERKING

Tegels faience glanzend oppervlak, eerste keus.

te voorzien:

- keukens : faience standaard uitvoeringsprijs:  
1500BF/m<sup>2</sup> geleverd + geplaatst  
de open vlakken tussen werkblad en kasten worden bekleed
- wc's : faience 160 cm hoog standaard uitvoeringsprijs:  
1500BF/m<sup>2</sup> geleverd + geplaatst
- badkamer: faience 160 cm hoog standaard uitvoeringsprijs:  
1500BF/m<sup>2</sup> geleverd + geplaatst  
alle muurvlakken

### 2.2.8 VLOEREN

te voorzien:

- voltapijt standaard uitvoeringsprijs: 600 BF/m<sup>2</sup> geleverd + geplaatst in living, slaapkamers
- tegelvloer standaard uitvoeringsprijs: 1350BF/m<sup>2</sup> geleverd + geplaatst in hall, toilet, keuken, berging en badkamer
- gerolde eiffelkwarts bekleding of gelijkwaardig voor terrassen

### 2.2.9 PLINTEN

Alle steenvloeren te voorzien van stenen plint behalve badkamer en toilet waar de faience doorloopt tot op de grond.

Alle tapijtvloeren te voorzien van houten plint +/- 7 cm hoog in meranti. Standaard uitvoeringsprijs: 100 BF/lm geleverd + geplaatst.

Alle tussendorpels in natuursteen

### 2.2.10 RAAMTABLETTEN

Ieder raam is afgewerkt met marmeren raamtablet van 15 tot 20 cm breed, behalve de erkers waar het raamstelsels tot op de vloer komt.

### 2.2.11 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De wanden zijn te schilderen met latex of afgewerkt met structuurbepleistering.

De vloer inkomhall in natuursteen marmer, overlopen op verdiepingen in granito tegels of natuursteentegels.

De garages en de bergingen op het gelijkvloers uit te voeren in industriële monolithische bevloering.

### 3. UITRUSTINGEN

=====

#### 3.1 VERWARMING:

De warmte produktie geschiedt via een elektrisch systeem van accumulatie en directe verwarming, individueel per appartement. Het systeem is elektronisch gestuurd door middel van een buiten-voelersysteem, opgesteld in de elektrische centrale van de bedelende maatschappij, dat de accumulatie bestuurt en doseert door middel van hoogfrequentie impulsen via het net, afhankelijk van de buitentemperatuur in combinatie met een thermostaatregelaar die de persoonlijke wensen van warmte en periode weergeeft. Thermostaat in de living.

Andere uitvoeringen, zoals directe verwarming, accumulerende vloerverwarming en directe vloerverwarming, dienen beschouwd te worden als afwijkende voorzieningen. zie art 5 opties.

De installatie wordt berekend en uitgevoerd volgens de plannen van een gespecialiseerde firma.

De volgende temperaturen zijn gewaarborgd bij een buiten temperatuur van - 10 graden C :

- badkamer	24 C
- living	22 C
- slaapkamers	18 C
- hall	16 C
- keuken	22 C

De warmwaterproduktie geschiedt door een doorstroomboiler zodat een permanente voorziening van warmwater gegarandeerd is.

#### 3.2 SANITAIR

Alle sanitaire toestellen zijn voorzien van warm en koud water behalve de aansluiting met de wc en de wastafels in de aparte toiletten.

Het leidingwerk dat de individuele meter verbindt met ieder appartement dient te geschieden in koperen buizen.

te voorzien:

**badkamer**

- wit bad
- mengkraan met handdouche soepele slang voor bad
- twee witte wastafels met mengkranen
- spiegel en tablet
- dubbele handdoekdrager
- wc monobloc wit
- papierhouder

**berging**

- aansluiting wasmachine
- aansluiting droogkast

**toilet**

- wc monobloc wit
- handwasbak wit
- koudwaterkraan
- handdoekdrager
- spiegel

**keuken**

- spoeltafel
- mengkraan
- aansluiting vaatwas

De standaardprijs voor de sanitaire toestellen per appartement: 45.000 BF geleverd en geplaatst.

12/11

### 3.3. ELEKTRICITEIT

#### 220 V WISSELSTROOM

De installatie zal uitgevoerd worden overeenkomstig de voorschriften van AREI en EBES, de bedelende maatschappij. Ze is individueel per appartement en is ingewerkt in vloeren en wanden. Buiten de individuele installatie omvat zij ook alle distributie leidingen voor de gemene delen.

De hoofdschakelaar en de algemene zekering bevindt zich op het gelijkvloers in de meterkast. De individuele zekeringen van de private leidingen bevinden zich in de respektievelijke bergingen van de appartementen en ze zijn uitgerust met automatische zekeringen.

De lichtinstallatie omvat geen luchters, balonnen, lampen of armaturen. Ze omvat wel alle nodige verbindingen, draaden, schakelaars en kontaktpunten. Er zijn alleen in de gemeenschappelijke delen armaturen voorzien.

#### TE VOORZIEN

##### 1. ALGEMENE DELEN

=====

Doorrit	3 LP TL 40 W op minuterie
Koer	2 Halogeen 1000 W waterdicht op minuterie
Meterplaats	1 LP EA
Berging onder trap	1 LP EA
Trap gelijkvloers	4 halogeenspotjes 20 W op minuterie
Trap verdieping 1	2 LP op minuterie
Trap verdieping 2	2 LP op minuterie
Inkom	parlefoon met drukknoppen en deurslot

op individuele meters aansluiting vanuit meterplaats:

Bergingen	4 LP EA	4 stopk
Garages	5 LP EA TL 40 W op minuterie	5 stopk

## 2. APPARTEMENT GELIJKVLOERS

=====

Hall	1 LP kruis	1 stopk
	aansluiting telefoon	
	aansluiting parlefoon + bel	
WC	1 LP EA	
Nachthall	1 LP DR	
Kamer 1	1 LP DR	3 stopk
Kamer 2	1 LP DR	2 stopk
Kamer 3	1 LP DR	2 stopk
Badkamer	2 LP DP	2 stopk
Berging	1 LP DP	
	aansluiting wasmachine - droogkast	
	aansluiting boiler	
Woonkamer	2 LP DR	6 stopk
	1 LP EA	
	TV aansluiting	
Keuken	2 LP EA	4 stopk
	aansluiting kookplaat - dampkap -	
	ijskast - vaatwasser	
Terras	1 LP DP	

## 3. APPARTEMENT VERDIEPING 1 (X2)

=====

Hall	2 LP kruis	1 stopk
	aansluiting telefoon	
	aansluiting parlefoon + bel	
WC	1 LP EA	
Kamer 1	1 LP DR	3 stopk
Kamer 2	1 LP DR	2 stopk
Badkamer	2 LP DP	2 stopk
Berging	1 LP EA	
	aansluiting wasmachine - droogkast	
	aansluiting boiler	
Woonkamer	2 LP DR	6 stopk
	TV aansluiting	
Keuken	2 LP EA	4 stopk
	aansluiting kookplaat - dampkap -	
	ijskast - vaatwasser	
Terras	1 LP DP	



#### 4. APPARTEMENT VERDIEPING 2

=====

Hall	2 LP kruis	1 stopk
	aansluiting telefoon	
	aansluiting parlefoon + bel	
Nachthall	2 LP DR	
WC	1 LP EA	
Kamer 1	1 LP DR	4 stopk
Kamer 2	1 LP DR	2 stopk
Badkamer	3 LP DP	2 stopk
Berging	1 LP EA	
	aansluiting wasmachine - droogkast	
	aansluiting boiler	
Woonkamer	3 LP DR	8 stopk
	TV aansluiting	
Keuken	1 LP DR	
	2 LP EA	4 stopk
	aansluiting kookplaat - dampkap -	
	ijskast - vaatwasser	
Terras	1 LP DP	1 stopk

#### 3.4 PARLEFOON + OPENER

Er is een parlefoon installatie voorzien, waarvan de binnentoestellen van het half inbouw-type zijn. Merk ATEA of gelijkwaardig in witte kleur. De installatie is gecombineerd met een besturing om het elektrische slot van de ingangdeur van het gebouw te openen.

#### 3.5 RIT EN TV/RADIO

Het buizenet voor de aansluiting is voorzien voor ieder appartement.

#### 3.6 GARAGEPOORTEN

De poorten van de individuele garages die uitgeven aan de buitengevels zijn voorzien in handbediende poorten in kwaliteitsstaal met tweezijdige zinklaag.

#### 4 KEUKENMEUBILAIR

Standaard uitvoeringsprijs exclusief toestellen: 60.000 BF  
geleverd en geplaatst.

#### 5 OPTIES

Het voorgaande lastenboek vormt de beschrijving van de normale afwerking door pvba ALBO. Er worden opties toegelaten die door dezelfde firma zijn uit te voeren of door haar aangestelden.

Van de standaard uitvoering-inrichting kan slechts afgeweken worden in zover de technische en architectonische voorzieningen de eventuele wijzigingen zouden toelaten, en voor zover ze tijdig in het lopende uitvoeringsprogramma zouden kunnen ingeschakeld worden.

De prijs van iedere afwijking of optie is voorafgaandelijk schriftelijk in onderlinge overeenkomst vast te leggen.

-----

Geregistreerd ..... bladen ..... verzendingen  
to Bevoeren, Registratie, de ..... 17 AUG. 1983  
Boek (6) (1) ... blad 31 ... vak .....  
Ontvangen de som van Tweehonderdvijfentwintig  
frank (225 Fr.)

*E. Van de Perre*

E. Van de Perre  
Adj. Controleur.



## AANHANGSEL II

### Tabel der onverdeelde aandelen in de gemene delen en in de grond.

1. Gelijkvloers :	appartement	: 198/1.000°
	kleine garage N° 1	: 24/1.000°
	kleine garage N° 2	: 24/1.000°
	kleine garage N° 3	: 24/1.000°
	grote garage N° 4	: 48/1.000°
	berging N° 1	: 9/1.000°
	berging N° 2	: 9/1.000°
	berging N° 3	: 9/1.000°
	berging N° 4	: 9/1.000°
2. 1 hoog :	appartement links	: 162/1.000°
	appartement rechts	: 162/1.000°
3. 2 hoog :	appartement	: 322/1.000°
		1.000/1.000°

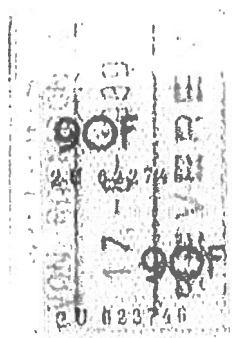
### Beschrijving van de eigendom.

#### A. Privatieve delen :

- |                  |  |
|------------------|--|
| 1. Gelijkvloers: | garages 1 tot en met 4 met poort;<br>bergingen 1 tot en met 4 met deur;<br>één appartement bestaande uit : living met keuken,<br>hall, W.C., kast, berging, badkamer, 3 slaapkamers. |
| 2. 1 hoog :      | één appartement links en één rechts: elk :<br>living, keuken met berging, hall, W.C., badkamer,<br>2 slaapkamers.  |
| 3. 2 hoog :      | één appartement bestaande uit : living, keuken, hall<br>met berging en W.C., badkamer, 2 slaapkamers,<br>terras.   |

#### B. Gemene delen :

Deze omvatten de grond met funderingen, buitenmuren, steunmuren, betonconstructies, leidingen en putten, sas voor inkom, doorrit naar garages, kasten voor water- en andere meters, brievenbussen, inkomhallen met trappen en overlopen, luchtkokers, schouwen en dak.



Geregistreerd 1 bladen ..... verzendingen  
te Beveren, Registratie, de ..... 17 AUG. 1889  
Eoek 6.1.18... blad ..... vak .....  
Ontvangen de 17de van Toelooftendvijfentwintig  
frank (220 Fr.)

*E. Verbeke*  
E. Verbeke  
1889



AANHANGSEL III.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Inhoudstafel

EERSTE HOOFDSTUK - ALGEMENE UITEENZETTING

- Artikel 1 : Statuut van het Gebouw
- Artikel 2 : Reglement van inwendige orde
- Artikel 3 : Algemeen reglement van mede-eigendom

TWEEDE HOOFDSTUK - STATUUT VAN HET GEBOUW

Sektie I

Onverdeelde mede-eigendom en privatieve eigendom :

- Artikel 4 : Verdeling van het gebouw
- Artikel 5, 6 en 7 : Verdeling van de gemene delen
- Artikel 8 : Vaststelling der privatieve delen
- Artikel 9 : Wijziging aan de gemene delen
- Artikel 10: Wijziging aan de stijl en harmonie van het gebouw
- Artikel 11: Rolluiken, zonblindes, draadloze telefonie en televisie
- Artikel 12: Verbinding met de aangrenzende eigendommen

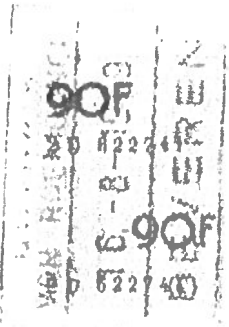
Sektie II

Bediening en Beheer van het gebouw

- Artikel 13 : Beheerder - benoeming en bevoegdheid
- Artikel 14 : Samenstelling van de algemene vergadering
- Artikel 15 : Gewone en buitengewone algemene vergadering
- Artikel 16 : Bijeenroeping van de vergaderingen
- Artikel 17 : Dagorde van de vergaderingen
- Artikel 18 : Vertegenwoordiging op de vergaderingen
- Artikel 19 : Voorzitter en bijzitters der vergaderingen
- Artikel 20 : Bureel
- Artikel 21 : Aanwezigheidslijst
- Artikel 22 : Meerderheid
- Artikel 23 : Aantal stemmen
- Artikel 24 : Vereist aantal aanwezigen
- Artikel 25 : Beheersrekening
- Artikel 26 : Verslagschriften

Sektie III

Verdeling der gemene kosten en ontvangsten - Onderhoud en herstellingen :



- Artikel 27 en 28 : Bijdragen
- Artikel 29 : Samenstelling
- Artikel 30 : Herstellingen - Kategoriën
- Artikel 31 : Dringende herstellingen
- Artikel 32 : Onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen
- Artikel 33 : Ontontbeerlijke herstellingen en werken maar  
die een verbetering en een verfraaiing meebrengen
- Artikel 34 : Toegang tot de privatieve delen

Belastingen - Burgerlijke verantwoordelijkheid

- Artikel 35 : Belastingen
- Artikel 36 : Verdeling der lasten
- Artikel 37 : Verhoging der lasten

ONTVANGSTEN

- Artikel 38 : Ontvangsten

Sektie IV

Verzekering en heropbouw

- Artikel 39 : Gemeenschappelijke verzekering
- Artikel 40 : Bijpremies
- Artikel 41 : Eksemplaren
- Artikel 42 : Inning der vergoedingen
- Artikel 43 : Benutting der vergoedingen
- Artikel 44 : Bijkomende verzekeringen
- Artikel 45 : Verzekeringen tegen ongevallen

DERDE HOOFDSTUK - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

- Artikel 46 : Meerderheid
- Artikel 47 : Verslagschriften

Sektie I

Onderhoud

- Artikel 48 : Onderhoudswerken

Sektie II

Uitzicht

- Artikel 49 : Esthetiek

Sektie III

Inwendige Orde

- Artikel 50 : Vrijhouden der gemeenschappelijke delen
- Artikel 51 : Dieren
- Artikel 52 : Huishoudelijke werken

Sektie IV

Zedelijkheid en rust

- Artikel 53 : Bewoning in het algemeen
- Artikel 54 : Huurovereenkomsten
- Artikel 55 : Gemeentelijke lasten

Sektie V

Bestemming der lokalen

- Artikel 56 : Bestemming der appartementen
- Artikel 57 : Publiciteit

Sektie VI

Beheer

- Artikel 58 : Raad van beheer
- Artikel 59 : Benoeming van de beheerder
- Artikel 60 : Bevoegdheid van de beheerder
- Artikel 61 : Rekeningen van de beheerder
- Artikel 62, 63 en 64 : Voorschotten

Sektie VII

Gemeenschappelijke lasten

- Artikel 65 : Bepalingen
- Artikel 66 : Water en electriciteit
- Artikel 67 : Wijzigingen

Sektie VIII

Reglement van de garages

Artikel 68 : Gebruik

Artikel 69 : Verplichtingen der gebruikers

Sektie IX

Algemene schikkingen

Artikel 70 : Betwistingen

Sektie X

Artikel 71 : Betrekken van het gebouw en de verhuizing

10/11

## ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

### HOOFDSTUK I - ALGEMENE UITEENZETTING

#### Artikel een - Statuut van het gebouw

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien door artikel 577/Bis, eerste paragraaf van het Burgerlijk Wetboek, wet van acht juli negentien honderd vier en twintig, wordt het onroerend statuut van het gebouw als volgt samengesteld.

Dit statuut regelt alles wat betreft de verdeling van de eigendommen, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het goed.

Deze beschikkingen en de erfdiensbaarheden die er van afhangen worden als zakelijk statuut aan alle mede-eigenaars evenals aan alle titularissen van zakelijke rechten, zowel tegenwoordige als toekomstige, opgelegd; zij zijn bijgevolg onveranderbaar bij gebrek aan akkoord onder de mede-eigenaars. Dit akkoord is tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het bevoegd hypotheekkantoor van de ligging van het gebouw.

#### Artikel twee - Inwendige orderegelung

Bovendien wordt, met gelding tussen de partijen en hun rechthebbenden ten welke titel ook, een inwendige orderegelung vastgesteld, betrekking hebbende op het genot van het gebouw en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap.

Dit reglement behoort niet tot het zakelijk statuut en kan gewijzigd worden volgens de voorwaarden die het vaststelt.

Deze wijzigingen zijn niet aan de overschrijving onderworpen maar moeten door hen die afstand doen van hun eigendoms- of genotsrecht van een deel van het gebouw aan de overnemers van die rechten worden opgelegd.

#### Artikel drie - Algemeen reglement van mede-eigendom

Het zakelijk statuut en de inwendige orde-regeling vormen samen het algemeen reglement van mede-eigendom, of onroerend statuut.

### HOOFDSTUK II - STATUUT VAN HET EIGENDOM

#### SEKTIE I

#### Onverdeelde mede-eigendom en privatieve eigendom

#### Artikel vier - Verdeling van het gebouw

Het onroerend goed omvat delen, waarvan iedere eigenaar de privatieve eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom op onverdeelde wijze zal toebehoren aan alle eigenaars, ieder voor een gedeelte.

Teneinde aan deze verdeling in privatieve en gemeenzame delen een onbetwisbaar wettelijke basis te geven, doen de mede-eigenaars van de grond afstand, de een aan de andere, van het recht van natrekking inzake onroerende goederen, recht dat zij hebben ingevolge artikel 555 van het burgerlijk wetboek, voor zover dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft op :

- 1) het privaatief deel waarvan elk de gehele en uitsluitelijke eigendom voorbehoudt;
- 2) de gedeelten in de gemeenschappelijke delen die op dit zelfde privaatief deel betrekking hebben.

Deze afstand wordt gedaan door elkeen ten bezwarende titel mits overeenkomstig arstand der rechten van de anderen.

#### Artikel vijf - Verdeling en vaststelling der gemene delen

De gemeenschappelijke delen worden gesplitst in twee soorten, namelijk :

a) de algemene gemeenschappelijke delen omvattende de grond met de daarop aangelegde delen, grasperken, bomen, planten en bloemen, en verdeeld in duizendsten (1.000<sup>o</sup>) volgens de in aanhangsel II aangeduide verdeling.

b) de bijzondere gemeenschappelijke delen die telkens omvatten de scheidingsmuren, het betonnen geraamte van het onroerend goed, de steunpijlers of steunmuren, de uitwendige versieringen van gevels, vensters, ballustraden, de leuning van de balkons, vensters, schouwen, leidingen van alle aard voor water en elektriciteit, alles tot aan de riool, behoudens nochtans de delen van deze leidingen binnen de privaatieve delen of van de lokalen die ervan afhangen, indien deze leidingen én tot uitsluitend én partikulier gebruik van deze privaatieve delen dienen; de ingang met de deur, portalen en voorhallen, trappen, bordessen en het dak boven het blok, alle delen van het onroerend goed welke niet zullen bestemd zijn tot uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars of gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

#### Artikel zes - Verdeling der bijzondere gemeenschappelijke delen

Deze verdeling geschiedt op basis der verbonden duizendsten.

#### Artikel zeven

De gemeenschappelijke zaken zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met zaakrechterlijke rechten of inbeslagnemin dan samen met de privaatieve delen waarvan zij bijhorigheden zijn en voor de gedeelten tot elk dezer bestanddelen behorend.

De hypotheek en elk zakelijk recht op een privaatief deel bezwaart rechtens het gedeelte der gemeenschappelijke delen dat ervan afhangt.

#### Artikel acht - Bepaling der privaatieve delen

Elke privaatieve eigendom zal omvatten de samenstellende delen ervan met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen, namelijk de vloer of vloerbekleding met hun steun, de inwendige scheidswanden met de deuren, de gemeenschappen der scheidswanden welke de privaatieve delen onderling afscheiden, de vensters met omlijsting met hun luiken en rolluiken, de deuren der bordessen, alle inwendige leidingen der privaatieve delen, de partikuliere gezondheidsinstallaties, de delen in glas van deuren en vensters, de bekleding van muren en zoldering, samen gevat :

- al hetgeen zich bevindt binnen de privaatieve delen en hetgeen tot uitsluitend gebruik van hun eigenaar of gebruiker dient en zelfs hetgeen zich



buiten deze plaatsen bevindt maar tot het uitsluitend gebruik daarvan dient (voorbeeld : brievenbussen, parlofoon, bel, partikuliere meters en leidingen van water, elektriciteit, telefoon).

Iedere eigenaar heeft het recht om te genieten van en om te beschikken over al zijn privatieve delen binnen de grenzen bepaald door dit kontrakt en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedereen kan volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigen maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongemakken die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de plaatsen der andere eigenaars.

Indien de werken de stevigheid van het gebouw zouden kunnen aantasten dient vooreerst de zaakvoerder geraadpleegd die zich op kosten van de aanvrager kan laten bijstaan door een deskundige.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private lokalen, enige wijziging aan de gemeenschappelijke zaken te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel.

Het is aan ieder eigenaar van een appartement verboden dit in verscheidene privatieve delen onder te verdelen, behoudens hetgeen in de basisakte is voorzien.

Het is aan de eigenaar van twee aan elkaar rakende privatieve delen toegelaten, op zijn verantwoordelijkheid, deze samen te voegen en eventueel later terug te hersplitsen volgens de oorspronkelijke vorm.

#### Artikel negen - Wijzigingen aan de gemene delen

De werken van wijziging aan de gemene delen mogen slechts uitgevoerd worden met de uitdrukkelijke goedkeuring van de algemene vergadering der medeëigenaars, beslissende met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen en onder het toezicht van de architect van het gebouw waarvan de honoraria ten laste zullen vallen van de eigenaars welke deze werken doen uitvoeren.

#### Artikel tien - Wijzigingen aan de stijl en de harmonie van het gebouw

Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw en de schilderwerken, zelfs wanneer het gaat om privatieve zaken, zal mogen gewijzigd of uitgevoerd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden der stemmen.

Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangdeuren van de appartementen en andere partikuliere plaatsen, met vensters, leuninggen, rolluiken, luiken en andere delen, welke zichtbaar zijn vanaf de straat en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

#### Artikel elf - Luiken, rolluiken, draadloze posten en telefoon, televisie en gordijnen

De eigenaars mogen luiken, rolluiken, gordijnen of andere middelen van bescherming aanbrengen maar slechts deze van het model aanvaard door de algemene vergadering.

De eigenaars mogen draadloze posten, telefoon, radio of televisie plaatsen.

De telefoon mag geplaatst worden in appartementen op kosten, risico en

gevaar van hun eigenaar.

Artikel twaalf - Verbinding met de aangrenzende gebouwen

Iedere eigenaar zal door de algemene vergadering gemachtigd kunnen worden in de gemene muren openingen te maken om de appartementen en of andere privatieve plaatsen waarvan hij eigenaar zal zijn te doen verbinden met de aangrenzende huizen, op voorwaarde de voetstukken in acht te nemen en de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen.

De algemene vergadering zal deze toelating aan bijzondere voorwaarden ondergeschikt kunnen maken. Dezelfde toelating zal aan de huurders kunnen verleend worden indien hun respektievelijke eigenaars hiermede akkoord gaan.

SEKTIE II

Bediening en beheer van het gebouw

Artikel dertien - Beheer - Benoeming - Bevoegdheden

Er wordt door de algemene vergadering beroep gedaan op de diensten van een beheerder, al dan niet gekozen tussen de medeëigenaars. Hij is belast met het algemeen toezicht der gebouwen en namelijk met de uitvoering van de herstellingen te doen aan de gemene delen.

Ter vergoeding voor zijn werkzaamheden zal de beheerder een bedrag ontvangen te bepalen door de algemene vergadering.

Indien de beheerder afwezig is of in gebreke blijft, oefent de eigenaar van het grootst aantal duizendsten hiervan de functie uit; ingeval van gelijkheid van rechten, komt de functie de oudste toe.

De algemene vergadering der medeëigenaars is opperste meesteres van het beheer van het gebouw, voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

Artikel veertien - Samenstelling van de Algemene Vergadering

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld wanneer alle medeëigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk uitgenodigd. De vergadering verbindt door haar beraadslagingen en beslissingen alle medeëigenaars, voor de punten welke op de agenda staan, zij mogen vertegenwoordigd geweest zijn of niet.

Artikel vijftien - Gewone en buitengewone algemene vergadering

De gewone algemene vergadering wordt ambtshalve gehouden elk jaar, de dag, uur en plaats door de beheerder of degene die er de functie van waarneemt, aangeduid.

Behoudens tegenstrijdige beslissing vanwege de beheerder, welke moet betekend worden aan al de medeëigenaars in de vormen en termijn voorzien voor de samenroeping, zullen deze dag, uur en plaats jaarlijks dezelfde zijn.

Buiten deze verplichte jaarlijkse bijeenkomst, zal de vergadering samenge-roepen worden door de zorgen van de voorzitter der vergadering, en door de beheerder, zo dikwijls als het nodig is.

Zo de beheerder in gebreke blijft gedurende meer dan acht dagen, zal de vergadering bijeengeroepen worden door één der medeëigenaars.

Artikel zestien - Uitnodiging tot de algemene vergadering

De uitnodigingen zullen gedaan worden ten minste acht volle dagen en ten hoogste veertien volle dagen tevoren, per gewone brief.

Zo op een eerste vergadering het minimum aantal leden niet tegenwoordig is, mag een tweede vergadering samengeroepen worden op dezelfde wijze, met dezelfde dagorde, en de oproepingsbrief zal melding maken dat het om een tweede vergadering gaat, maar de termijn tot samenroeping zal ten minste vijf dagen en ten hoogste tien dagen bedragen.

Artikel zeventien - Dagorde van de algemene vergadering

De dagorde wordt opgemaakt door degene die uitnodigt.

Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodigingen duidelijk en klaar vermeld zijn.

De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten, vermeld op de dagorde; nochtans staat het de leden van de vergadering vrij van gedachten te wisselen betreffende andere aangelegenheden, doch ten gevolge van deze gedachtenwisseling mag er geen enkele beraadslaging gehouden worden met bindende kracht zonder de uitdrukkelijke toestemming van alle duizenden.

Artikel achttien - Vertegenwoordiging op de vergaderingen

De algemene vergadering is samengesteld door alle medeëigenaars welke aantal duizenden ieder van hen ook moge bezitten.

Indien de beheerder geen medeëigenaar is, zal hij niettemin op de algemene vergadering uitgenodigd worden, hij zal er op tegenwoordig kunnen zijn alleen met raadplegende en niet met beraadslagende stem.

Evenwel, indien hij van de medeëigenaars, die de vergadering niet bijwonen, schriftelijke volmacht heeft verkregen, is de beheerder ertoe gemachtigd hen te vertegenwoordigen en er in hun plaats te stemmen volgens hun geschreven onderrichtingen, die aan het proces-verbaal der vergadering zullen gehecht blijven.

Met uitzondering van de beheerder mag niemand een medeëigenaar vertegenwoordigen indien hij zelf geen medeëigenaar is of indien hij, hebbende op het geheel of een deel van het onroerend goed een reëel recht of recht van genot, vanwege een medeëigenaar volmacht heeft gekregen deel te nemen aan de algemene vergadering en er in zijn plaats te stemmen; geen enkel andere persoon wordt tot de vergadering toegelaten.

Evenwel mag een gehuwd medeëigenaar door zijn echtgenote vertegenwoordigd worden.

Deze volmacht zal geschreven moeten zijn en uitdrukkelijk bedingen of zij algemeen is ofwel slechts de beraadslagingen betreft in betrekking met zekere zaken, welke zij zal bepalen.

Bij gebreke van dit beding zal de volmacht als niet bestaande gelden tegenover de andere medeëigenaars.

In geval dat, ingevolge het openvallen van een nalatenschap of gelijk welke wettelijke oorzaak, het eigendom van een gedeelte van het onroerend goed toebehoort aan onverdeelde eigenaars, zo meerderjarigen als minderjarigen, of onbekwamen -deze laatsten vertegenwoordigd als naar recht - of aan een vruchtgebruiker en een naakte eigenaar, zullen dezen recht hebben er tegenwoordig te zijn maar zij zullen één onder hen moeten aanduiden, welke beraad-



slagende stem zal hebben om te stemmen voor rekening van de onverdeeldheid.

De lastgeving welke hem gegeven wordt of het proces-verbaal van zijn aanstelling, zal aan het proces-verbaal der algemene vergadering gehecht blijven.

Artikel negentien - Voorzitter en bijzitters van de vergaderingen

De algemene vergadering kiest, voor de tijd welke zij bepaald, met eenvoudige meerderheid van stemmen, haar voorzitter; hij kan herkozen worden.

Artikel twintig - Bureel

Het bureel is samengesteld uit de voorzitter en de sekretaris.

Als sekretaris fungeert de beheerder en/of een persoon door hem aangeduid.

Artikel een en twintig - Aanwezigheidslijst

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden, welke echt verklaard wordt door de voorzitter van de vergadering.

Artikel twee en twintig - Meerderheid

De beslissingen worden genomen door de meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars op de vergadering, behoudens in het geval waarin een grotere meerderheid gevorderd wordt door dit statuut of door het reglement van inwendige orde.

Artikel drie en twintig - Aantal stemmen

De medeëigenaars bezitten ieder evenveel stemmen als zij duizendsten bezitten.

Artikel vier en twintig - Aanwezigheidskworum

Opdat de beslissingen geldelijk zouden zijn, moet de vergadering als leden met beraadslagende stem meer dan de helft der medeëigenaars, meer dan vijf-honderd/duizendsten bezittend, samenbrengen.

Indien de vergadering aan deze dubbele voorwaarde niet beantwoordt, zal een nieuwe vergadering samengeroepen worden, binnen de veertien dagen, met dezelfde dagorde, en deze zal beslissen, welke ook het aantal tegenwoordige leden weze, en het aantal duizendsten dat vertegenwoordigd is.

Artikel vijf en twintig - Rekeningen van beheer

De beheerrekeningen van de beheerder worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd; de beheerder zal deze tijdig aan de medeëigenaars moeten medelen; de voorzitter heeft volmacht deze rekeningen en de verrechtvaardigende stukken na te zien; hij zal aan de vergadering een verslag van zijn opdracht moeten uitbrengen en zijn voorstellen doen.

Ieder jaar zal de beheerder aan de medeëigenaars hun bijzondere rekening toezenden.

Artikel zes en twintig - Processen-verbaal

De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgesteld door processen-verbaal ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de

voorzitter en de secretaris, evenals door de eigenaars die het vragen.

Iedere medeïgenaar mag vragen het register der processen-verbaal te raadplegen en er afschriften van te nemen zonder verplaatsing, in tegenwoordigheid van de beheerder die er de bewaring van heeft. Hetzelfde geldt voor het archief en alle andere stukken betreffende het beheer van het onroerend goed.

### SEKTIE III

#### Verdeling van de lasten en gemeenschappelijke ontvangsten

##### Artikel zeven en twintig

Er bestaan afzonderlijke gas- en elektriciteitsmeters, zowel voor de privatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen.

##### Artikel acht en twintig

Alle lasten van onderhoud en verbruik ten behoeve der gemeenschappelijke delen worden normaal gedragen door de medeïgenars volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen bepaald in de verdelingstabel die aan de basisakte gehecht is. Dit regime heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven zonder enige uitzondering, behalve deze voorzien in de basisakte.

Behoudens andersluidende overeenkomst neemt het aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven aanvang vanaf het ogenblik dat zij ontstaan.

##### Artikel negen en twintig - Samenstelling

De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk :

- 1) elektriciteit en stadwater voor de dienst der gemeenschappelijke delen;
- 2) de vergoeding voor de beheerder en honoraria van de architect van het gebouw wanneer zijn tussenkomst gevraagd wordt;
- 3) de kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vervanging van gemeenschappelijke uitrusting;
- 4) de terugbetaling der verzekeringspremies waarvan de polissen door de beheerder aangegaan worden in het gemeenschappelijk belang;
- 5) de aankoopkosten der vuilnisbakken en de verschillende benodigdheden voor het reinigen en onderhouden van het gebouw, en in het algemeen alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen;
- 6) de kosten voor verwarming der gemene delen, indien er verwarming is.

##### Artikel dertig - Herstellingen

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie klassen :

- dringende herstellingen;
- onontbeerlijke werken en herstellingen welke niet dringend zijn;
- herstellingen en werken welke niet volstrekt noodzakelijk zijn.

##### Artikel een en dertig - Dringende herstellingen

Voor de herstellingen van volkomen dringende aard zoals gesprongen waterleidingen, uitwendige buizen, dakgoten enzovoorts heeft de beheerder volmacht om ze te laten uitvoeren zonder hiervoor de toelating te vragen.

Artikel twee en dertig - Werken en herstellingen die onontbeerlijk zijn maar niet dringend

Tot deze herstellingen wordt besloten door de raad van beheer.

De raad van beheer zal alleen beslissen of een bijeenkomst van de algemene vergadering noodzakelijk is om de werken van deze categorie te bevelen.

Artikel drie en dertig - Herstellingen en werken welke niet volstrekt noodzakelijk zijn maar een verfraaiing of verbetering meebrengen

Deze werken en herstellingen zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars van ten minste een/vierde van het onroerend goed en kunnen onderworpen worden aan een buitengewone algemene vergadering.

Tot deze werken zal slechts mogen besloten worden door de eigenaars, die met de drie/vierden der stemmen gunstig stemmen voor het voorstel dat aan hun beslissing wordt onderworpen.

Artikel vier en dertig - Toegang tot de privatieve gedeelten

De medeëigenaars zullen door hun privatieve delen doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en schoon maken van de gemeenschappelijke delen.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement of plaats te overhandigen aan de beheerder of de voorzitter en dit onder verzegeld omslag, derwijze dat men toegang kan hebben indien het noodzakelijk is.

De medeëigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken moeten dragen, waartoe zal besloten worden volgens de voornoemde voorschriften.

Belastingen - Burgerlijke verantwoordelijkheid - lasten

Artikel vijf en dertig - Belastingen

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de medeëigenaars verdeeld worden in evenredigheid van hun duizendsten in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed.

Artikel zes en dertig - Verdeling der lasten

De verantwoordelijkheid betreffende het onroerend goed (artikel 1386 van het burgerlijk wetboek) en over het algemeen, alle lasten betreffende het onroerend goed, worden verdeeld volgens de formule van medeëigendom voor zover het gaat wel om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal dat de medeëigenaars zouden kunnen hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derden of medeëigenaars.

Artikel zeven en dertig - Verhoging der lasten

Ingeval een medeëigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijke rekening, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

OntvangstenArtikel acht en dertig

Ingeval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden terzake van gemeenschappelijke delen, zullen zij door iedere eigenaar verkregen worden in evenredigheid van zijn deel bepaald in de tabel der kwotiteiten.

SEKTIE IVVerzekering - HeropbouwArtikel negen en dertig - Gemeenschappelijke verzekeringen

De verzekering van de privatieve zaken, ter uitzondering van de roerende goederen, en van de gemeenschappelijke zaken zal voor alle medeëigenaars bij dezelfde maatschappij door de zorgen van de beheerder onderschreven worden. Deze verzekering zal genomen worden tegen brand, bliksem, ontploffingen, schade door de elektriciteit veroorzaakt, het gebeurlijk verhaal van derden, dit alles bij de verzekeringsmaatschappij en voor de bedragen door de algemene vergadering te bepalen.

De beheerder zal hieraan al zijn zorgen besteden; hij zal de premïën vereffenen als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar in verhouding tot ieders rechten in de medeëigendom.

De medeëigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen wanneer deze hen zal gevraagd worden voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten; bij gebreke hieraan zal de beheerder deze rechtens en zonder aanmaning geldig in hun plaats kunnen tekenen.

Artikel veertig - Bijpremies

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één der medeëigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in zijn dienst heeft, of meer in het algemeen voor alle persoonlijke redenen eigen aan één der medeëigenaars zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel een en veertig - Exemplaren

Iedere eigenaar zal recht hebben op een exemplaar van de verzekeringspolissen.

Artikel twee en veertig - Inning der vergoedingen

Ingeval van ramp zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polis door de beheerder voor rekening van de medeëigenaars geïnd worden, in tegenwoordigheid van de medeëigenaars aangeduid door de vergadering op last deze in de bank of elders neer te leggen, overeenkomstig de beslissingen van deze vergadering.

Doch zal er rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechtte en hypothekaire schuldeisers zodat de tegenwoordige bepaling hen geen nadeel zal kunnen berokkenen; hen tussenkomst zal derhalve gevraagd worden.



Artikel drie en veertig - Benutting der vergoedingen

De benutting van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden :

A. Indien het een gedeeltelijke ramp is :

zal de beheerder de vergoeding door hem ontvangen aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstellingen uit te voeren, zal de beheerder een aanvullende provisie innen ten laste van alle medeëigenaars, behoudens het verhaal van deze laatsten tegen degene die, uit hoofde van de herbouwing een waardevermeerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven van de herstellingen overtreft, verkrijgen de medeëigenaars het overschot in verhouding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

B. Indien het een volledige ramp is :

zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden, tenzij een algemene vergadering der medeëigenaars met een meerderheid van drie/vierden van de geheelheid der stemmen er anders over beslist.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van het herbouwen, zal het ontbrekende ten laste van de medeëigenaars vallen in evenredigheid van ieders rechten van medeëigendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden van de vergadering welke deze aanvullende betaling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten van rechtswege en zonder ingebrekestelling zullen lopen bij gebreke van betaling binnen gezegde termijn.

Evenwel, voor het geval de algemene vergadering tot de wederopbouw van het goed zou beslissen, zullen de medeëigenaars welke geen deel hebben genomen aan de stemming of welke tegen de wederopbouw zouden gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere medeëigenaars hiertoe een aanvraag doen, aan deze laatsten binnen de maand van de beslissingen van de vergadering, al hun rechten in het onroerend goed af te staan. Indien allen niet wenselijk over te nemen geschiedt de afstand aan de medeëigenaars die het vragen, en zullen de afstanddoeners het aandeel van de vergoeding hen toekomende mogen behouden.

De prijs van deze afstand, bij gebreke van een akkoord tussen de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen benoemd door de burgerlijke rechtbank van de ligging van het onroerend goed, op eenvoudig bevel, op verzoek van de meest gerede partij en met recht voor de deskundigen de tussenkomst van een derde deskundige te vragen om te kunnen beslissen. Ingeval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van de derde deskundige, zal hij aangesteld worden op dezelfde wijze.

De prijs zal betaald worden één/derde kontant en het overschot per derde van jaar tot jaar verhoogd met de wettelijke intresten betaalbaar terzelfdertijd als de gedeelten van het kapitaal.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeltheid een einde nemen en de gemeenschappelijke zaken alsdan verdeeld of openbaar verkocht worden.

De vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling, zullen alsdan tussen de medeëigenaars verdeeld worden, in evenredigheid met hun respektievelijke rechten vastgesteld door hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.



Artikel vier en veertig - Bijkomende verzekeringen

A. Indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen werden uitgevoerd, zal het hun vrij staan deze op hun kosten te verzekeren; ze zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch op last er de bijpremies van te betalen en zonder dat de andere medeëigenaars moeten tussenkomen in de kosten van een gebeurlijke heropbouw.

B. De eigenaars die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid, zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag is afgesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen op voorwaarde hiervan alle lasten en premiën te dragen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen recht hebben op het overschot der vergoeding die zou kunnen uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering en zij zullen er zelf vrij kunnen over beschikken.

Artikel vijf en veertig - Verzekering tegen ongevallen

De beheerder zal bij in dienst nemen van personeel ten behoeve van de gemeenschap hiervoor een ongevallenverzekering onderschrijven. De voorwaarden en het bedrag van deze verzekering zullen vastgesteld worden door de algemene vergadering.

De beheerder zal te dien einde de beslissingen van de algemene vergadering moeten uitvoeren, en zulks met de grootste zorg.

De premiën zullen betaald worden door de beheerder; ze zullen terugbetaald worden door de medeëigenaars in verhouding van hun rechten in de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van wat hierboven gezegd is betreffende de premiën die geëist worden voor speciale of bijkomende verzekeringen.

**HOOFDSTUK III - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE**

Artikel zes en veertig - Meerderheid

Er wordt tussen al de medeëigenaars een reglement van inwendige orde afgesloten, verplichtend voor hen en al hun rechthebbenden en dat zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering met een meerderheid van twee/derden der stemmen.

Artikel zeven en veertig - Processen-verbaal

De wijzigingen aan dit reglement van inwendige orde zullen op hun datum in het register der processen-verbaal der algemene vergaderingen moeten voorkomen en zullen bovendien ingelast worden in een register genoemd "Register van beheer" gehouden door de beheerder.

Dit register van beheer zal bevatten :

- het statuut van het onroerend goed
- het reglement van inwendige orde
- de wijzigingen.

Ingeval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de medeëigenaar die vervreemdt, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van het register van beheer en hem uitnodigen er kennis van te nemen.

De nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar of rechtheb-

bende van een deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de voorschriften van dit register van beheer en de beslissingen die het bevat; hij, evenals zijn rechthebbenden zullen gehouden zijn er zich naar te gedragen.

## SEKTIE I

### Onderhoud

#### Artikel acht en veertig - Onderhoudswerken

De schilderwerken der gevels, zowel aan de voor- als aan de achterzijde, er inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken zullen moeten plaats grijpen op de tijdstippen bepaald volgens een plan opgesteld door de algemene vergadering en onder toezicht van de beheerder.

De schildering en in het algemeen alle onderhoud, herstellingen en vervangen van de inrijpoorten der garage zullen dienen gedaan te worden op uitsluitelijke kosten van de eigenaars der garages.

Alle andere inkomgangen en deuren waarvan sprake in de basisakte blijven ten laste van de gemeenschap.

Betreffende de werken aan de privaatieve delen, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen deze ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goede staat van onderhoud bewaart.

De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens die zich in de plaatsen die zij bewonen bevinden, moeten doen kuisen telkens dit nodig mocht zijn, door een gezworen schoorsteenveger, zo er op hem beroep wordt gedaan.

Zij zullen dit moeten bewijzen aan de beheerder.

## SEKTIE II

### Uitzicht

#### Artikel negen en veertig - Esthetiek

De medeëigenaars en de bewoners zullen aan de vensters geen uithangborden, noch reclameborden, linnen of andere voorwerpen mogen plaatsen.

## SEKTIE III

### Inwendige orde

#### Artikel vijftig - Plaatsing van voorwerpen in de gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke delen namelijk de inganghall, de trappen, de overlopen en gangen zullen ten allen tijde vrij moeten gehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen neergelegd, aangehaakt of geplaatst worden.

Dit verbod betreft in het bijzonder de rijwielen, de kinderrijtuigen en het speelgoed der kinderen. Het geldt eveneens voor de uitgangen van de garages.

Tapijten zullen slechts mogen uitgeschud en uitgeslagen worden op de plaatsen door de algemene vergadering bij meerderheid van stemmen aangeduid.

#### Artikel een en vijftig - Dieren

Het is de medeëigenaars, de huurders of bewoners toegelaten ten titel van eenvoudig gedogen in het onroerend goed honden, katten en vogels te hebben. Zo het dier oorzaak van stoornis is door het gerucht, de reuk of anderszins, kan de algemene vergadering, met eenvoudige meerderheid van stemmen, dit gedogen intrekken voor het dier dat oorzaak van deze stoornis is.

Indien de eigenaar van het dier zich niet naar de beslissing van de vergadering zou gedragen, zal deze een boete kunnen opleggen, welke honderd frank per dag vertraging zal kunnen bedragen, te beginnen vanaf de betekening der beslissing van de algemene vergadering. Het bedrag van deze dwangsom zal gelijktijdig moeten betekend worden. De beslissing van de vergadering wordt genomen met een meerderheid der drie/vierden van de stemmen en zal de beheerder machtigen ambtshalve het dier door de maatschappij der dierenbescherming te laten verwijderen.

#### Artikel twee en vijftig - Huishoudelijke werken

Op de overlopen en in de gangen zal geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden zoals het uitborstelen van tapijten, beddegoed, kledingsstukken, meubelen, het poetsen van schoenen, enzoverder.

### SEKTIE IV

#### Moraal - Rust

#### Artikel drie en vijftig - Bewoning in het algemeen

De medeëigenaars, huurders, dienstboden en andere bewoners van het onroerend goed, zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke wijze en er van genieten volgens de juridische opvatting van een "goede huisvader".

Zij zullen er over moeten waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen of door deze van het personeel in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

Er mag geen abnormaal gerucht gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten en muziekinstallaties is toegelaten; nochtans zullen de gebruikers er zorg voor dragen dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweeg brengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van de nodige ontstoorers.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden, met uitzondering van de apparaten voor het reinigen en boenen, de koelinstallaties, deze voor de verwarming, en de motoren der huishoudelijke apparaten.

Het is de eigenaars, die geen mandaat uitoefenen, verboden omzendingen of nota's in het gebouw te plaatsen of te verspreiden met betrekking tot het gebouw, zijn bewoners of al wat er mee in verband staat.

Artikel vier en vijftig - Huurovereenkomsten

De huurovereenkomsten door de eigenaars en vruchtgebruikers gesloten zullen aan de huurders de verbintenis opleggen op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen, net zoals een goede familievader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van medeëigendom. De huurders moeten verder erkennen kennis te hebben genomen van dit reglement van medeëigendom op straf van verbreking der huurovereenkomsten, na regelmatige vaststelling der feiten die hen zouden ten laste worden gelegd.

Elk appartement of andere privatieve plaats mag slechts in bezit genomen worden door de personen van één enkele familie en hun gasten. De huurders zijn verplicht hun huurrisico's en verantwoordelijkheid tegenover de andere eigenaars of bewoners van het gebouw en de burens voldoende te verzekeren. De eigenaar die verhuurt is verantwoordelijk voor de uitvoering van dit beding.

De eigenaars zijn verplicht op eerste aanvraag van de beheerder hem een kopij van het hurceel over te maken. Wanneer minstens drie/vierden der medeëigenaars bezwaar aantekenen bij de beheerder tegen een huurder wegens het niet naleven van onderhavig reglement zal de verhuurder gehouden zijn het huurkontraat te doen verbreken.

De eigenaar blijft solidair verantwoordelijk met zijn huurder voor alle schade door hem aangericht.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat de garages geheel of gedeeltelijk als huurparking mogen uitgebaat worden, zowel per uur als voor langere perioden.

Artikel vijf en vijftig - Gemeentelijke lasten

De medeëigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten van de gemeente, van de politie en de reinigingsdienst.

SEKTIE VBestemming van de lokalenArtikel zes en vijftig - Bestemming der appartementen

De appartementen zullen in principe moeten dienen tot bewoning; er wordt echter opgemerkt dat zij zullen mogen gebruikt worden als bureel voor vrije beroepen, op het gelijkvloers zullen winkels kunnen ingericht worden.

Artikel zeven en vijftig - Publiciteit

Behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering is het verboden publiciteit aan te brengen op het onroerend goed. Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trappen, op de overlopen en de ingang.

Het is nochtans toegelaten op de ingangdeur van het appartement, of ernaast, op de plaats voorgeschreven door de algemene vergadering, een plaat aan te brengen meldende de naam, het beroep of iedere melding door de algemene vergadering toegelaten.

Iedereen zal over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en het beroep van de titularis aangebracht worden.

Deze opschriften zullen volgens het model zijn door de algemene vergade-

ring voorgeschreven. Alleen op de plaats aangeduid door de algemene vergadering zullen berichten en kennisgevingen (onder andere voor te huur zijnde delen) mogen aangebracht worden.

## SEKTIE VI

### Beheer

#### Artikel acht en vijftig - Raad van beheer

De raad van beheer is samengesteld uit de voorzitter en minstens drie leden.

De beheerder van het gebouw zal de vergadering van de raad van beheer bijwonen met raadplegende stem zo hij geen medeëigenaar is.

De raad van beheer zal toezicht uitoefenen op het beheer van de beheerder, hij gaat diens rekeningen na, brengt verslag uit bij de vergadering en beveelt de onontbeerlijke doch niet dringend uit te voeren werken.

De raad van beheer zal er over waken dat de gemeenschappelijke uitgaven in de mate van het mogelijke verminderd worden.

Indien er geen raad van beheer aangesteld is, zullen zijn machten uitgeoefend worden door de beheerder, indien de algemene vergadering het goedvindt.

#### Artikel negen en vijftig - Benoeming van de beheerder

De beheerder zal gekozen worden door de algemene vergadering, die hem zal kunnen kiezen hetzij onder de eigenaars, hetzij buiten hen; indien de beheerder een medeëigenaar is en niet bezoldigd wordt, zal hij zich een secretaris mogen toevoegen om de geschriften bij te houden; de vergoedingen van de beheerder of van deze secretaris zullen door de vergadering vastgesteld worden. Zolang alle duizendsten niet verkocht zullen zijn zal de oprichter van het gebouw de functie van beheerder vervullen, tenzij hij hieraan zou verzaken.

#### Artikel zestig - Bevoegdheden van de beheerder

De beheerder is gelast met het toezicht over het goed onderhouden van de gemene delen.

Hij moet gebeurlijk op eigen hand de werken en dringende herstellingen vaststellen, evenals degene die zullen bevolen worden door de raad van beheer of door de vergadering doen uitvoeren.

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de medeëigenaars het bedrag der uitgaven te verdelen in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de gelden te centraliseren en deze te storten aan wie er recht op heeft.

De beheerder waakt over het algemeen onderhoud van het gebouw. De beheerder onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen tegenover derden en de openbare diensten.

Hij brengt verslag uit aan de raad van beheer en aan de algemene vergadering, dewelke zullen beslissen welke maatregelen er dienen getroffen om de gemeenschappelijke belangen te verdedigen.

#### Artikel een en zestig - Rekeningen van de beheerder

De beheerder legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene



vergadering voor.

Artikel twee en zestig - Voorschotten

Aan de beheerder zal zesmaandelijks een voorschot worden gestort door de medeëigenaars om hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven.

Het bedrag van dit voorschot zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen door de eigenaars te storten voor het oprichten van een reservefonds, dat naderhand zal dienen tot het betalen van herstellingen die noodzakelijk zullen worden. De vergadering zal het gebruiken en plaatsen van dit reservefonds bepalen zolang dit niet aangewend is voor de herstellingen.

De beheerder heeft het recht van de medeëigenaars de betaling van de voorschotten, door de algemene vergadering besloten, te eisen.

Indien een medeëigenaar zou blijven weigeren het voorschot aan de beheerder te betalen, zal deze kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaerstiging van de beheerder in naam van alle medeëigenaars; de beheerder heeft daartoe een kontraktuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is.

Vooraleer gerechtelijke vervolging in te spannen zal lde beheerder zich van het akkoord van de raad van beheer verzekeren, doch hij zal dit akkoord tegenover derden of rechtbanken niet moeten bewijzen.

De sommen door de ingebreke blijvende verschuldigd, zullen wettelijke intresten opbrengen ten bate van de gemeenschap vanaf verwittiging tot betaling.

Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft zullen de andere medeëigenaars er toe gehouden zijn, ieder in evenredigheid met zijn rechten in de gemeenschappelijke delen, de nodige sommen te leveren voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor hun goed beheer en de uitgaven te dekken die noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Indien het appartement of de garage van de ingebreke blijvende eigenaar verhuurd is met huurovereenkomst, heeft de beheerder het recht zelf de huurgeden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen, eventueel vermeerderd met de verlopen intresten.

De beheerder heeft te dien einde rechtens volledige volmacht en zal geldige kwijting van de ontvangen sommen kunnen geven; de huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten en zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder voor de sommen door de beheerder aldus gekweten.

Ten titel van schadevergoeding, forfaitair vastgesteld, zijn de in gebreke blijvende eigenaars aan de gemeenschap verschuldigd een bedrag gelijk aan de kosten uitgegeven voor vervolging en inning, de erelonen van de advokaten van de medeëigenaars inbegrepen, onverminderd de andere veroordelingen die tegen hen zouden uitgesproken zijn en onverminderd de verschuldigde intresten.

Artikel drie en zestig

De beheerder is gelast met het innen der ontvangsten welke de gemeenschappelijke zaken zullen opbrengen.

Artikel vier en zestig

De beheerder handelend binnen de perken van zijn opdracht verbindt geldig de medeëigenaars van het gebouw ook deze die zich verzetten tegen een regelmatig genomen beslissing van de algemene vergadering.

SEKTIE VIIGemeenschappelijke lastenArtikel vijf en zestig - Bepalingen

Evenals de lasten van onderhoud en herstellingen der gemeenschappelijke delen, waarvan sprake in het statuut van het gebouw, worden de lasten voortvloeiende uit de gemeenschappelijke noodwendigheden door de medeëigenaars gedragen in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen.

Artikel zes en zestig - Water - Elektriciteit

Het individueel gebruik van elektriciteit en water wordt door iedere eigenaar betaald volgens de aanduiding van zijn persoonlijke meter of kontrakt (volgens de referenties van deze maatschappij).

Artikel zeven en zestig - Wijzigingen

De evenredige verdeling van de lasten welke het voorwerp van deze sectie uitmaken kan slechts gewijzigd worden door een algemene vergadering waarop aanwezig zijn de eigenaars die samen minstens twee/derden der duizendsten bezitten en die met een meerderheid van vier/vijfde der aanwezige stemmen deze wijziging goedkeurt.

SEKTIE VIIIReglement met betrekking tot de garagesArtikel acht en zestig - Gebruik

De garages mogen in gebruik genomen worden door hun eigenaars ofwel in huur gegeven worden.

Artikel negen en zestig - Verplichtingen van de gebruikers

Zonder toelating van de raad van beheer is het de garagegebruikers niet toegelaten :

1. aan hun garages een andere bestemming te geven dan deze voorzien in het onderhavig reglement van medeëigendom of als privé bergplaats.
2. op de deur van hun garages en in het algemeen op geen enkele van buitenuit zichtbare plaats, enige publiciteit te voeren (het is slechts toegelaten plakkaten aan te brengen die de garages te koop of te huur stellen).
3. in hun garages over te gaan tot het houden van eender welke tentoonstelling of publieke verkoop van voertuigen.
4. benzine (mazout, gasbonbons) in hun garage binnen te brengen, buiten de inhoud van de de tank van het voertuig.



De gebruikers moeten :

- a. zich het gebruik ontszeggen van geluidmakende apparaten tussen twintig uur en acht uur en het geronk der motoren, de vrije uitlaat en verbranding van olie en benzine volstrekt vermijden.
- b. in algemene zin alles vermijden wat voor de andere garagegebruikers moeilijkheden zou kunnen opleveren en zich op alle punten gedragen naar het reglement van inwendige orde dat door de raad van beheer te dien einde zal worden uitgevaardigd.
- c. de uitweg en toegang vrijhouden en er hun wagen niet onbestuurd laten staan.
- d. eventueel een blusapparaat plaatsen waarvan het model door de raad van beheer werd goedgekeurd.
- e. een verzekering afsluiten tegen brand- en onploffingsrisico's veroorzaakt door medeëigenaars voor de verhoging der risico's.

## SEKTIE IX

### Algemene schikkingen

#### Artikel zeventig - Betwistingen

Ingeval van onenigheid tussen de medeëigenaars (of tussen meerdere onder hen) en de beheerder zullen de moeilijkheden betreffende het woningstatuut of het reglement van inwendige orde onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter aan te stellen bij gemeen akkoord of bij gebrek aan eensgezindheid, aan te stellen op vordering van de meest naarstige partij door de voorzitter van de burgerlijke rechtbank in welk ambtsgebied het gebouw staat.

De algemene vergadering zal dit beding van scheidsgerecht kunnen weglaten bij een meerderheid van twee/derden der stemmen.

De aanvragen tot betaling der voorschotten en verschuldigde sommen voor de gemeenschappelijke uitgaven, worden aan de bevoegde rechtbanken onderworpen.

Het algemeen reglement (reëel statuut en reglement van inwendige orde) bij deze aanvaard, zal neergelegd blijven onder de minuten van Meester Guy van Raemdonck, notaris te Beveren.

Hiervan zullen exemplaren gedrukt of gepolykopicieerd worden en aan de belanghebbenden overhandigd, tegen een door de vergadering vastgestelde prijs.

Het algemeen reglement van medeëigendom is bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige medeëigenaars, alsmede voor al degenen die in de toekomst op het onroerend goed of een gedeelte ervan, een recht van welke aard zullen bezitten.

Dientengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of genot, ofwel zullen deze akten moeten melden dat de belanghebbenden volledige kennis hebben van dit reglement van medeëigendom en dat zij ten andere rechtens, alleen door het feit eigenaar te zijn, bewoners of titularis van om het even

welk recht, van om het even welk gedeelte van het onroerend goed, in alle rechten en verbintenissen, die er uit kunnen of er uit zullen voortspruiten, zijn getreden.

Ter gelegenheid van het verwerven van zijn recht op medeëigendom, zal iedere medeëigenaar gehouden zijn keuze van woonplaats te doen in het ambtsgebied van de burgerlijke rechtbank waar het gebouw staat.

Bij iedere wijziging van die woonstede zullen zij hiervan de beheerder op de hoogte stellen bij aangetekend schrijven. Bij gebrek aan woonstkeuze zullen alle stukken en bescheiden hen geldig betekend worden in het gebouw zelf.

Wanneer deze wijziging aan de beheerder niet geldig medegedeeld wordt, zal iedere betekening geldig geschieden op de gekozen woonplaats, en bij gebreke in het gebouw zelf.

## SEKTIE X

### Betrekken van het gebouw en de verhuizing

#### Artikel een en zeventig

1. Het inbrengen van meubelen of de verhuizing ervan, zal slechts mogen geschieden langs de buitenkant van het gebouw bij middel van een speciaal hijstoestel en zal aan een bekwaam vakman dienen toevertrouwd te worden.

2. Alle schade voortkomende uit verhuizingen zal door de verantwoordelijke eigenaar onmiddellijk en op enkel vertoon der facturen, aan de beheerder dienen vergoed te worden.

3. Ingeval van verhuizing van meubelen van geringe afmetingen zal, zo nodig, de gemene trap mogen gebruikt worden, echter mits voorafgaandelijke toestemming van de beheerder. De medeëigenaar zal er bijzonder over waken de verhuizingen buiten de drukken uren te doen.

4. Zo de verhuizing, mits toestemming van de beheerder, langs de gemene trap geschiedt, zal de beheerder er over waken deze te onderzoeken en tegenwoordig de schade op te nemen die voor de verhuizing zou bestaan ten einde alle moeilijkheden over de vergoeding voor de door de verhuizing ontstane schade te vermijden.

Geregistreerd 22 bladen ... verzendingen  
te Beveren, Registratie, nr. 17 (118-2089)  
Noek (118) ... blad 31 ... vak 2  
Onderaan de ... van ... vijftienvintig  
bank (118-11) ... De Oude ...

*Van der*

E. Van de Pore  
Adj. ...