

Afscht. pem.


In het jaar tweeduizend en negen,
 De tweede december.

Voor Ons, **Meester ASTRID DE WULF**, Notaris met standplaats Dendermonde.



Welke comparanten hebben uiteengezet wat volgt:

HOOFDSTUK I - VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Comparanten verklaren samen onverdeelde eigenaar te zijn van de nabeschreven eigendom:

BESCHRIJVING VAN HET GOED.

GEMEENTE LEBBEKE

Een appartementsgebouw, gestaan en gelegen te 9280 Lebbeke, Dendermondsesteenweg 136, gekend ten kadaster eerste afdeling, sectie A voorheen nummers 132/G/2 en 132/H/2, thans gekend onder nummer 132/X/2, groot volgens zelfde zes are zeventig centiare. Palend of bepaald hebbenden: Noord, de straat; Oost, Van Nieuwenhove Gert Arthur & Sennesael Katrien Aime; Zuid, De Smedt Marie Jeanne; West, De Ridder Tim; Wachtelaer Gertje.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Eerste blad





STEDENBOUWKUNDIGE BEPALINGEN

Ondergetekende notaris verzocht per brief op zeven mei laatstleden de gemeente Lebbeke om stedenbouwkundige inlichtingen betreffende voormeld onroerend goed. De gemeente Lebbeke antwoordde met een schrijven op zesentwintig mei daarna, waaruit blijkt dat:

- " het onroerend goed volgens het gewestplan Dendermonde KB 7/11/1978 gelegen is deels in woongebied met landelijk karakter, deels in agrarisch gebied;
- Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed volgende vergunningen gekend: B/2006/214: bouwen van een appartementsgebouw – garages de dato 24/05/07;
- Het onroerend goed gelegen is in een woonvernieuwingsgebied;

- Voor zover bekend is het onroerend goed bezwaard met een erfdienstbaarheid van openbaar nut, zijnde voet-en buurtweg: BW 346."

Op alle overige gestelde vragen werd negatief geantwoord.

VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING.

1. De partijen erkennen dat de instrumenterende hun aandacht gevestigd heeft op de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en meer bepaald op deze van artikel 4.2.1 met betrekking tot de vergunningsplichtige handelingen.

2. De comparanten verklaren dat voor het goed :

- een stedenbouwkundige vergunning uitgereikt werd op 24/5/2007 voor bouwen het van een appartementsgebouw – garages (B/2006/214);
- geen dagvaarding uitgebracht werd overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van voormelde codex;
- geen voorkooprecht geldt, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van voormelde codex;
- het goed gelegen is deels in woongebied met landelijk karakter, deels in agrarisch gebied.

BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND.

1 – De comparanten verklaren dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij hun weten geen risicogrand is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

2 – De inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op tweeëntwintig juli laatstleden, onder referentie A-1375032 R-2273031, luidt als volgt:

"De OVAM beschikt voor deze grond niet over informatie met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelde de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet."

3 – De comparanten verklaren, met betrekking tot deze goederen verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- en bestemmingsbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4 – Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.



Tweede blad

Handwritten signature and a large blue arrow pointing downwards.

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

De stedenbouwkundige vergunning voor het appartementsgebouw werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Lebbeke op vierentwintig mei tweeduizend en zeven met nummer A.R.O.H.M. 8.00/42011/2558.2.

De afgeleverde vergunning voor het appartementsgebouw met bijlagen wordt aan deze gehecht om met deze akte te worden geregistreerd, doch niet mee te worden overgeschreven.

GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM

Comparanten verklaren het hierboven en hierna nader beschreven eigendom te splitsen in privatieven zoals hierna bepaald.

Comparanten 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 hiervoor vermeld en hierna nader beschreven appartementsgebouw.

Bij eventuele strijdigheid tussen de bepalingen van de statuten met dwingende wetbepalingen, 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 bevoegde hypotheekkantoor.

Na deze uiteenzetting hebben de comparanten ons notaris verzocht authentieke akte op te stellen van hun wil om het appartementsgebouw te onderwerpen aan het regime van de horizontale eigendom, overeenkomstig artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

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

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

Ingevolge deze verdeling bekomt vanaf heden elk eigendom 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.

De basisakte met bijlagen bevat het statuut van het gebouw waarbij geregeld wordt : de verdeling van het eigendom, het onderhoud, de bewaring, de verandering of heropbouw van het geheel of een gedeelte van het gebouw.

De beschikkingen en erfdiensbaarheden die er kunnen uit voortvloeien, worden opgelegd aan de mede-eigenaars, zowel de tegenwoordige als de toekomstige en zij zijn niet vatbaar voor wijzigingen tenzij met de toestemmingen als bepaald in huidige akte en haar aanhangsels of overeenkomstig de wettelijke bepalingen; dit statuut zal overigens tegen allen inroepbaar zijn door overschrijving bij de hypotheekbewaring.

Om alle betwistingen en moeilijkheden te vermijden tussen de toekomstige eigenaars van de privative kavels, de rechten van eigendom van de mede-eigenaars te bepalen, de betrekkingen van mede-eigendom te regelen, de wijze van bestuur van de gemene delen en het aandeel van ieder in de gemene uitgaven te bepalen, hebben

comparanten een reglement van mede-eigendom opgesteld dat van toepassing is op het gebouwencomplex.

Het dient tot de bepaling der rechten en verplichtingen van de tegenwoordige en toekomstige eigenaars. Het is verplichtend voor hen en voor al degene die later op het gebouwencomplex of op een onderdeel ervan enig recht zullen bezitten, van welke aard ook, het verbindt hen, evenals hun erfgenamen, opvolgers en rechtverkrijgenden, ten welken titel ook, solidair en ondeelbaar. Bijgevolg zullen alle akten van overdracht, eigendomsverklaring, genot of andere, de uitdrukkelijke vermelding moeten dragen dat de nieuwe belanghebbenden door het enkel feit van eigenaar geworden te zijn, ofwel gebruiker van enig deel van het gebouw, of wie welkdanige rechten verbonden aan het onroerend goed ten goede komen, in de plaats worden gesteld van hun rechtsvoorganger voor alle rechten en verplichtingen die er uit voortspruiten. De overeenkomsten die de strikt persoonlijke belangen van de comparanten regelen zullen de eigenaars en mede-eigenaars niet aanbelangen.

HOOFDSTUK II. - BESCHRIJVING EN VERDELING VAN HET GEBOUW - .

I. BESCHRIJVING

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 delen, alsook (c) de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat is verbonden en waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde ervan. In het algemeen deel van de basisakte, opgenomen in de bijlage, wordt in aanvulling hierop een meer algemene beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke delen opgenomen.

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

(a) Beschrijving van het onroerend geheel.

Algemene beschrijving :

Het onroerend geheel wordt gevormd door een appartementsgebouw bestaande uit: een gelijkvloers, twee verdiepingen en een dakverdieping gelegen te 9280 Lebbeke, Dendermondsesteenweg 136, genaamd "**Residentie De Vondel**".

Bouwplannen :

De goedgekeurde bouwplannen van het onroerend geheel, in opdracht van de heer en Mevrouw Hermans - Van de Voorde, beiden voornoemd, opgemaakt door de heer Sacré Hein, architect, wonende te Lebbeke, Dendermondsesteenweg 96:

1° plan 1/1: gelijkvloers; verdiepingen; inplanting; funderings- en rioleringsplan; gevels; doorsneden; garages;

Stedenbouwkundige vergunning :

De stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van het appartementsgebouw met garages werd aan de heer en Mevrouw Hermans - Van de Voorde, beiden voornoemd, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Lebbeke op vierentwintig mei tweeduizend en zeven met nummer A.R.O.H.M. 8.00/42011/2558.2 en het origineel hiervan zal aan deze akte gehecht blijven, zoals hoger vermeld.

(b) Specifieke beschrijving van de privatieve en de gemeenschappelijke delen van het gebouw



Derde blad

Ym

(Signature)

De constructie is gelegen te Lebbeke, Dendermondsesteenweg 136, en bestaat uit een appartementsgebouw met een gelijkvloers, twee bovengrondse verdiepingen en een dakverdieping en bovengrondse garages. De constructie die één geheel uitmaakt, wordt genoemd "**Residentie De Vondel**".

De constructie bevat een gelijkvloers, twee bovengrondse verdiepingen en een dakverdieping met de volgende indeling :

1. GELIJKVLOERS.

* privaatief

- een appartement, gelegen op het gelijkvloers, met aparte toegang via de gemeenschappelijke doorrit naar de garages, gemerkt **appartement A/000**, omvattende : een inkomhall, een toilet, living, open keuken, twee bergingen, badkamer, dressing, twee slaapkamers en het exclusief privaatief gebruik van het terras en de tuin tot aan de garage 0.1.
- een garage, gelegen op het gelijkvloers, achteraan het perceel, met toegang via de gemeenschappelijke oprit vanop de Dendermondsesteenweg, gemerkt **garage 0.1**, behorende bij appartement A/000, omvattende: de eigenlijke garage, de binnenmuurbekleding, een aparte deur uitgevend op de tuin toebehorend bij het appartement A en de garagepoort;
- een garage, gelegen op het gelijkvloers, achteraan het perceel, met toegang via de gemeenschappelijke oprit vanop de Dendermondsesteenweg, gemerkt **garage 0.2**, behorende bij appartement 0101, omvattende: de eigenlijke garage, de binnenmuurbekleding en de garagepoort;
- een garage, gelegen op het gelijkvloers, achteraan het perceel, met toegang via de gemeenschappelijke oprit vanop de Dendermondsesteenweg, gemerkt **garage 0.3**, behorende bij appartement 0201, omvattende: de eigenlijke garage, de binnenmuurbekleding en de garagepoort;
- een garage, gelegen op het gelijkvloers, achteraan het perceel, met toegang via de gemeenschappelijke oprit vanop de Dendermondsesteenweg, gemerkt **garage 0.4**, behorende bij appartement 0301, omvattende: de eigenlijke garage, de binnenmuurbekleding en de garagepoort.

* gemeenschappelijke delen

- de toegang naar de inkomhall, de inkomdeur, de trappenhall naar de verdiepingen;
- de vier bellen en vier postbussen langs de buitenzijde van het gebouw;
- de doorgang langsheen het gebouw naar de garages;
- de toegang en manoeuvreerruimte voor de garages;
- de tuin achter de garages;
- de funderingen, de betonstructuur, steun- en buitenmuren.
- de volledige grondoppervlakte;
- in verticale doorsnede : aeraties en verscheidene buizen.

2. VERDIEPING +1.

* privaatief

- een appartement, gelegen op de eerste verdieping, gemerkt **appartement 0101**, omvattende : een inkomhall, een toilet, living, open keuken, berging, dressing, twee slaapkamers, badkamer en het exclusief privaatief gebruik van het terras aan de achterzijde.

* gemene delen

- De betonstructuur, steun- en buitenmuren, trappenhuizen met trap, de overloop;
- in horizontale doorsnede : aeraties en verscheidene buizen.

3. VERDIEPING +2.

*** privaatief**

- een appartement, gelegen op de tweede verdieping, gemerkt **appartement 0201**, omvattende : een inkomhall, een toilet, living, open keuken, berging, dressing, twee slaapkamers, badkamer en het exclusief privaatief gebruik van het terras aan de achterzijde.

*** gemene delen**

- De betonstructuur, steun- en buitenmuren, trappenhuizen met trap, de overloop;
- in horizontale doorsnede : aeraties en verscheidene buizen.

4. DAKVERDIEPING + 3.

*** privaatief**

- een appartement, gelegen op de derde verdieping (dakverdieping), gemerkt **appartement 0301**, omvattende : een living, open keuken, een toilet, berging, twee slaapkamers, badkamer en het exclusief privaatief gebruik van het terras aan de achterzijde.

*** gemene delen**

- De betonstructuur, steun- en buitenmuren, trappenhuizen met trap, de overloop;
- in horizontale doorsnede : aeraties en verscheidene buizen.

Vierde blad

5. DAK :

- * geen privaatieve delen;
- * gemene delen : het dak, de dakbedekking, de zolderruimte, de schouwen, de licht- en luchtscheppingen, de koepels en in het algemeen alle andere elementen en delen bestemd tot gemeenschappelijk nut of gebruik.

BIJZONDERE BEPALINGEN

1. De terrassen zijn voor wat het gebruik betreft als privaatief verbonden aan het betrokken appartement. Alle kosten voor herstelling en onderhoud van de bevoering van de terrassen vallen exclusief ten laste van de eigenaar van het betrokken privaatief appartement. De kosten van onderhoud en herstelling van de andere bestanddelen van de terrassen zijn ten laste van de gemeenschap, onder voorbehoud van wat hierna wordt bepaald.

De bewoners van de desbetreffende appartementen zullen het nodige doen om alle schade aan de terrassen te voorkomen en zullen aansprakelijk gesteld worden voor de schade door hen veroorzaakt.

2. De garages kunnen niet afzonderlijk worden verkocht.

Zij kunnen afzonderlijk worden verhuurd, doch slechts aan een eigenaar/huurder welke een privaatief appartement bezit/huurt in het appartementsgebouw.

3. De privaatieve tuin gelegen op het gelijkvloers is voor wat het gebruik betreft als privaatief verbonden aan het appartement A/000 gelegen op het gelijkvloers. Alle kosten voor aanleg en onderhoud van de tuin en eventuele aanleg van het terras, alsook de herstelling en onderhoud van de bevoering van het terras vallen exclusief ten laste van de eigenaar van de betrokken privaatieve appartement A/000.

4. De uitgaven voor elektriciteit, het onderhoud en de herstelling van de inkomhal en de trappenhal alsmede alle kosten hierop betrekking hebbend, zullen gedragen

worden door alle mede-eigenaars van de appartementen 0101, 0201, en 0301 met uitsluiting van de eigenaar van het appartement A/000 op het gelijkvloers.

(c) Bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat goed is verbonden.

De onverdeelde delen in de grond en in de gemeenschappelijke delen van het gebouw verbonden aan de onderscheiden privatieven worden bepaald als volgt :

1. GELIJKVLOERS.

- het **appartement A/000 en de garage 0.1**, driehonderd twintig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen (320/1.000sten);

2. VERDIEPING +1.

- het **appartement 0101 en de garage 0.2 (op het gelijkvloers)**, tweehonderd vijftig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen (250/1.000sten);

3. VERDIEPING +2.

- het **appartement 0201 en de garage 0.3 (op het gelijkvloers)**, tweehonderd twintig/duizendsten in de gemeenschappelijke delen (220/1.000sten);

4. DAKVERDIEPING +3.

- het **appartement 0301 en de garage 0.4 (op het gelijkvloers)**, tweehonderd en tien/duizendsten in de gemeenschappelijke delen (210/1.000sten).

II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

A. Verdeling van de gemeenschappelijke lasten en baten.

De gemeenschappelijke baten en lasten zullen gedragen worden dan wel ontvangen worden door de eigenaars van de onderscheiden privatieven voor het aandeel dat aan hun privaat verbonden is in de gemeenschappelijke delen, onder voorbehoud van eventuele bijzondere verdeelsleutels.

(b) Jaarlijkse algemene vergadering.

De jaarlijkse algemene vergadering van de eigenaars zal telkens gehouden worden op plaats, dag en uur zoals beslist zal worden op de eerste algemene vergadering. Is deze dag een wettelijke feestdag, dan komt de vergadering bijeen op de eerstvolgende werkdag.

(c) Overgangsbepaling.

Comparanten behouden zich het recht voor om ten laatste voor de eerste algemene vergadering een syndicus van hun keuze aan te stellen. 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.

III. REGLEMENT VAN ORDE.

Wordt alhier aangehecht als bijlage het reglement van orde; alle bepalingen, bedingen en voorwaarden erin bevat maken integraal deel uit van onderhavige basisakte, zijnde bijlage I.

SLOTBEPALINGEN.

Woonstkeuze. -

Tot uitvoering van deze akte kiezen comparanten woonst in hun voormelde woonplaats.

Ontslag ambtshalve te nemen inschrijving. -

De Heer Hypotheekbewaarder wordt ervan ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen hoofdens enige bepaling van deze akte.

Bevestiging identiteit.-

1. De Notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten haar werd aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.
2. Ondergetekende Notaris bevestigt de juistheid der inlichtingen omtrent de identiteit der partijen op zicht van de door de wet vereiste stukken.
3. Partijen verklaren akkoord te gaan met de vermelding van hun rijksregisternummer.

Recht op geschriften:


Recht van vijftig euro (€ 50,00) verschuldigd en betaald op aangifte door ondergetekende notaris Astrid De Wulf te Dendermonde.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te **Dendermonde**, datum als voormeld.

Na voorlezing hebben de comparanten, met mij, Notaris, getekend.

Vijfde en laatste blad

van




Hermans, Frans

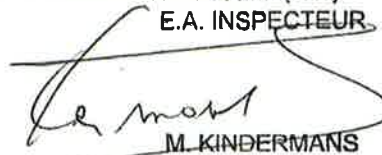




F2405/2003

GEREGISTREERD *vijf*.....BLADEN *geen*.....VERZ.
TE DENDERMONDE OP *3 december 2003*
REG.....*5*.....BOEK *MO*.....BLAD *84*.....VAK *1*
ONTVANGEN VIJFENTWINTIG EURO (25€)

E.A. INSPECTEUR


M. KINDERMANS