

genares van volgend onroerend goed :

STAD GENT.

Een blok bouwgrond met de eropgerichte konstrukties zijn de een gedeelte ruwbouw van een ontworpen appartementsgebouw - staande en gelegen te Gent, Visserij, de grond zijnde gekadastraerd sektion D nummers 3585/C, 3585/D en deel van nummer 3585/K; groot in oppervlakte volgens meting : vijfhonderd-zestien meter vierkant zes-en-zestig vierkante decimeter (516,66 m²). Zo en gelijk zelfde blok grond staat aangeduid en getekend in blauwe kleur gedeeltelijk met oranje lijnen doorstreept als lot 1 op een grondplan opgemaakt door de Heer Justin SMEETS, meetkundige schatter te Antwerpen - Deurne op elf december negentienhonderd zevenenzestig. Hetwelk plan "Ne Varietur" getekend aan deze akte zal gehecht blijven.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

101
7586107

II.

voorgenomen op voorschreven grond een gebouw met verschillende appartementen op te richten.

De plannen van het appartementsgebouw werden onderworpen aan de goedkeuring van de openbare diensten bevoegd inzake bouwwerken.

III.

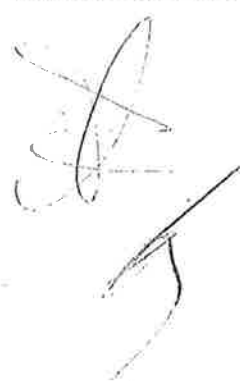
den door

en zal uitgevoerd wor-

De ver-
staande
minuten

is een stel plannen be-
bewing onder onze

- het eerste is dat van het gelijkvloers.
- het tweede is dat van de eerste verdieping.
- het derde is dat van de verdiepingen twee tot en met zes.
- het vijfde is dat van de dakverdieping.

Tweede blad


IV. Daar deze vennootschap verlangt de horizontale verdeling van de eigendom door te voeren, heeft zij besloten het in oprichting zijnde appartementsgebouw te stellen onder het regiem van de mede-eigendom en het te voorzien van een woning-statuuut.

BASISAKTE.

Na deze uiteenzetting heeft de verschijnende, vertegenwoordigd als gezegd, ons verzocht authentieke akte te verlenen van zijn wil om het gebouw waarvan sprake, te stellen onder het regiem van de mede-eigendom, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, die het artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek uitmaakt.

Er werd een reglement van mede-eigendom opgemaakt met het doel de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke delen zullen beheerd worden en om de bijdrage van elk der mede-eigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen,

DIT REGLEMENT OMVAT :

1. Het statuut van het gebouw waarbij geregeld wordt de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de bewaring en eventueel de verandering of de heropbouw van het geheel of een deel van het gebouw.

Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien worden opgelegd aan al de mede-eigenaars, zowel tegenwoordige als toekomstige en zij zijn niet vatbaar voor wijziging, tenzij bij eensgezinde toestemming van al de mede-eigenaars; dit statuut zal overigens tegen allen inroepbaar zijn door de overschrijving op de bewaring der hypotheken.

2. Het reglement van inwendige orde betreffende het genot van het gebouw en de verschillende punten aangaande het gemeenschappelijk leven.

Dit reglement van inwendige orde is geen zakelijk statuut maar het zal verplichtend opgelegd worden aan allen die in het vervolg titularis zullen worden van een eigendomsrecht of van het genot van een gedeelte van het gebouw; dit reglement kan gewijzigd worden onder de voorwaarden zoals bepaald.

De verschijnende heeft ons vervolgens verklaard dat het algemeen lastenkohier beheersende het aannemingskontraakt, met algemeen reglement van mede-eigendom en van inwendige orde, betreffende voorschreven onroerend goed, het voorwerp heeft uitgemaakt van een akte van neerlegging onder de rang van de minuten van Notaris Charles Dael te Ledeberg, de vijftiende juni negentienhonderd twee-en-zestig, overgeschreven ten eerste kantore van hypotheken te Gent op negende oogst daarna boek 1384 nummer 2, -neerlegging gedaan ten verzoeken van de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid Entreprises Amelinckx, na omvorming door de naamloze vennootschap voortgezet.

Alle bedingen en voorwaarden van gezegd lastenkohier en algemeen reglement van mede-eigendom zullen van kracht zijn als ware een exemplaar ervan aan deze gehecht ter uitzondering van de laatste alinea van het derd als volgt :

" . . . Door het overlijden van Mijnheer
"Het betaalde bedrag zal dan aanstonds
"met verhoging van de intresten aan zes ten honderd per jaar.
Deze bepaling zal in verband met huidige basisakte moeten
aanzien worden als ongeschreven,

Deze dokumenten vormen samen met de bepalingen van deze akte de basisakte van het gebouw. Zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel; zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderling verband. Deze dokumenten, ter uitzondering van voormeld algemeen lastenkohier, zullen bijgevolg aan deze gehecht blijven, nadat zij door verschijnende NE VARIETUR zijn getekend om samen met deze geregistreerd te worden, en zij zullen voortaan integraal deel uitmaken van deze akte.

VERKLARING VAN VERDELING VAN HET GEBOUW.

De verschijnende vennootschap verklaart bij monde van haar gevolmachtigde de verdeling van het gebouw te doen in appartementen, garages, studio's en/of burelen volgens de commerciële noodwendigheden.

Deze wilsverklaring, geakteerd in deze, brengt van heden af tot stand de appartementen, garages, studio's en/of burelen, die op zichzelf kunnen het voorwerp uitmaken van alle overeenkomsten.

Elk dezer appartementen, garages, studio's en/of burelen omvat :

- a) een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom,
- b) een zeker aantal aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, die zich bevinden in de toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid.

De vervreending van een appartement, garage, studio of bureel omvat noodzakelijkerwijze de vervreending en van het privaatief gedeelte en van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die daar onafscheidelijk mede verbonden zijn. De hypotheek en elk ander zakelijk recht op een appartement, garage, studio of bureel bezwaart terzelfdertijd het gedeelte in privatieve eigendom en de aandelen in de gemeenschappelijke delen die daarmede onafscheidelijk verbonden zijn. Het ontstaan van deze appartementen, garages, studio's en/of burelen verwekt het bestaan der gedeelten die gemeenschappelijk zijn aan deze verscheidene gedeelten.

De gemeenschappelijke gedeelten worden verdeeld in duizend/aandelen---; zij bestaan in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid.



8936107

reinde blad

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

Het gebouw zal een geheel vormen met een inkom langs de Visserij voor appartementen, en een inkom voor de garages.

HET ZAL OMVATTEN :

I. KELDER.

a) privatieve delen :

één-en-dertig provisie-kelders genummerd PK 1 tot PK 31.

b) gemene delen:

stookkelder, lokalen voor vuilniskokers, trapzaal, doorhang lift, lokaal voor gasmeters, beerput met onrechtstreeks spoelstelsel, doorgangen, en verder alle delen bestemd tot gemeenschappelijk gebruik of nut.

II. GELIJKVLOERS.

a) privatieve delen :

- zes garages-peintures A, genummerd GPA 21 tot GPA 26 (onder garage peinture dient verstaan een autostaanplaats afgebakend met verflijnen op de grond).

- drie garages-peintures B, genummerd GPB 21 tot en met - GPB 23.

- een appartement met twee slaapkamers.

b) gemene delen :

inkom en hall, lokaal voor elektriciteitsmeters, lokaal voor hoogspanningskabine, plaats voor kinderwagens, doorrij voor voertuigen, koer, trapzaal, liftkoker, doorgangen, en verder alle delen bestemd tot gemeenschappelijk gebruik of nut.

III. EERSTE VERDIEPING.

a) privatieve delen :

- Drie appartementen, te weten type A, B en C.

b) gemene delen :

- studio D bestemd voor conciërgerie omvattende : hall met ingemaakte kast, badkamer, living-room, slaaphoek, kookhoek en terras.

- trapzaal, liftkoker, overloop, en verder alle delen bestemd tot gemeenschappelijk gebruik of nut.

IV. VERDIEPINGEN TWEE TOT EN MET ZES.

a) privatieve delen :

Vijf appartementen van de types A, B, C en vijf studio's D.

b) gemene delen :

Liftkoker, trapzaal, overloop en verder alle delen bestemd tot gemeenschappelijk gebruik of nut.

V. DAKVERDIEPING.

a) privatieve delen :

Twee appartementen links en rechts.

b) gemene delen :

Liftkoker, trapzaal, machine-kamer voor lift, doorgang voor verhuis, en verder alle delen bestemd tot gemeenschappelijk gebruik of nut.

AANDUIDING VAN DE LIGGING VAN DE APPARTEMENTEN EN STUDIO'S.

- Op het gelijkvloers is er één appartement gelegen tussen de inkom van de appartementen en de doorrij naar de garages.

- De appartementen van het type A, B en C op de verdiepingen 1 tot en met 6 zijn gelegen als volgt gezien van op de

straat staande voor het gebouw.

- a) de appartementen van het type A uiterst links.
- b) de appartementen van het type C uiterst rechts.
- c) de appartementen van het type B tussen de types A & B.
- en d) de studio's type D zijn gelegen tussen de appartementen A en C aan de achterkant van het gebouw.

BESCHRIJVING VAN DE APPARTEMENTEN.

-Het appartement op het gelijkvloers omvat: hall, berging, met vuilschuif en ingemaakte kast, keuken, living-room, WC, badkamer, gang en twee slaapkamers.

-De appartementen van de eerste verdieping omvatten:

-Het appartement van het type A: Hall, met ingemaakte kast, berging met vuilschuif, living-room, keuken met terras, gang, WC, berging, badkamer, twee slaapkamers en een slaapkamer met toegang tot het terras.

-Het appartement van het type B: Hall, met ingemaakte kast, berging met vuilschuif, keuken uitgevend op de straat, living-room, WC, badkamer, twee slaapkamers uitgevend op de straat, ~~en~~ doorgang.

-Het appartement van het type C: Hall met dubbel ingemaakte kast, WC, berging met vuilschuif, keuken met terras, living-room, badkamer, gang en twee slaapkamers waarvan één met toegang tot terras aan de achtergevel.

-De studio van het type D (bestemd voor conciërgerie): hall met ingemaakte kast, berging met vuilschuif, badkamer met WC, kookhoek, living-room met toegang tot terras aan de achtergevel en slaaphoek.

-OP AL DE VERDIEPINGEN VAN 2 TOT 6 ZIJN DE APPARTEMENTEN EN STUDIO'S VAN EEN BEPAALD TYPE GELIJK.

-De appartementen van het type A omvatten: Hall met ingemaakte kast, berging met vuilschuif, living-room, keuken met terras, gang, WC, berging, badkamer, twee slaapkamers en een slaapkamer met toegang tot terras.

-De appartementen van het type B omvatten: Hall met ingemaakte kast, berging met vuilschuif, keuken uitgevend op de straat, living-room met terras, WC, badkamer, twee slaapkamers uitgevende op de straat, ~~en~~ doorgang.

-De appartementen van het type C omvatten: Hall met dubbel ingemaakte kast, WC, berging met vuilschuif, keuken met terras, badkamer, gang, en twee slaapkamers waarvan één met toegang tot terras aan de achtergevel



100
100
100
100
100
100

Living room
Kamerring
Slaapkamer



VERDEELING VAN DE AANDELEN

DE AANDELEN IN DE GROND EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De gemene delen worden verdeeld in duizend aandelen ongeslagen over de verschillende privatieveen als volgt:

KELDERING: De kelders hebben geen kwotiteiten.

GELIJKVLOERS: a) zes garages-peinture A nummers GPA 21 tot GPA 26 met elk een half aandeel of samen 3 aandelen.
b) drie garages-peinture B nummers GPB 21, 22 en 23 met elk een half aandeel of samen 1,5 aandelen.
c) een appartement met negen en dertig en half aandelen 39,5 aandelen.

EERSTE VERDIEPING.

-Een appartement type A met zes en veertig aandelen 46 aandelen.
-Een appartement type B met vijf en dertig aandelen 35 aandelen.
-Een appartement type C met twee en veertig aandelen 42 aandelen.
(Studio D zijnde conciërgerie is gemeenschappelijk deel).

TWEEDE TOT EN MET ZESDE VERDIEPING.

-Vijf appartementen type A met elk acht en veertig aandelen, samen tweehonderd veertig aandelen 240 aandelen.
-Vijf appartementen type B met elk zeven en dertig aandelen samen honderd vijf en tachtig aandelen 185 aandelen.
-Vijf appartementen type C met elk vier en veertig aandelen samen tweehonderd twintig aandelen 220 aandelen.
-Vijf studio's type D met elk twintig aandelen samen honderd aandelen 100 aandelen.

DAKVERDIEPING.

-Een appartement links met acht en dertig aandelen 38 aandelen.
-Een appartement rechts met vijftig aandelen 50 aandelen.

TOTAAL: duizend aandelen 1.000 aandelen.
=====

HOOFDAANSLUITINGEN.

De onkosten van hoofdaansluiting van gans het gebouw aan het electriciteitsnet, water- en gasbedeling, publieke riool, zullen ten laste gelegd worden van alle verkrijgers, in verhouding tot hun aandelen. Ook de kosten van plaatsing van individuele meters voor gas- electriciteits- en gebeurlijk watermeters worden ten laste gelegd van de verkrijgers. De pomp en/of bijzondere installaties, eventueel te plaatsen om aan een te lage stadswaterdruk te verhelpen, alsmede de circulatiepomp voor sanitair warm water, evenals de plaatsing ervan met toebehoorten dient bekostigd te worden door de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen. Die kosten zijn op eerste verzoek van
agbetaalbaar zo zij het voorschot v

BEZONDERE BEPALINGEN.

1. VOORWAARDEN EN LASTEN.

De verkrijgers van aandelen in het onroerend goed (grond en/of de opgerichte gebouwen) zijn ertoe gehouden voor hun rekening te nemen de voorwaarden der aktieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden die deze grond en/of de gebouwen bezwaren, alsook de betaling in evenredigheid met hun aandelen te doen van al de leveringen, herstellingen of werken rechtstreeks of onrechtstreeks uitgevoerd door om het even welke openbare instantie aan voetpaden, openbare verlichting, nieuwe bestrating en asfaltering van de straat of van de laan, nieuwe wateraflopen en zo voort, en het indienen van de bouwtoelating.

Indien ertoe genoodzaakt werd, voorschotten lingen te doen voor rekening van de eigenaars van deze aandelen, verbinden de verkrijgers er zich toe, reeds vanaf dit ogenblik deze voorschotten en/of betalingen in verhouding met hun respectievelijke aandelen terug te betalen.

De privatieve delen met hun aandelen in de gemene delen, waaronder de grond, in het gebouw voorwerp dezer akte, zullen verkocht worden aan de verkrijgers met al de erfdienstbaarheden, zo aktieve als passieve, zichtbare als onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende, die ervan kunnen afhangen of ermee verbonden zijn.

De bedingen, voorwaarden en verplichtingen in het lastenkohier en in het algemeen reglement toepasselijk op de verkrijgers en de bedingen in dit reglement in dewelke zonder welk belang zou kunnen hebben zullen niet veranderd mogen worden. De maatschappij-voorschotten zullen niet veranderd mogen worden. De maatschappij-voorschotten zullen niet veranderd mogen worden.

2. LASTENKOHIER - EVENTUELE PRIJSVERHOOGING.

Het lastenkohier waarvan hiervoor sprake, en voornamelijk het tweede hoofdstuk, tweede alinea, wordt vervangen door de volgende bepalingen.

De prijs der onderneming blijft ongewijzigd wanneer hij eenmaal vastgesteld is, welke ook de kosten zijn die de aannemer te dragen heeft voor de uitvoering van het werk, en dit overeenkomstig de marktvoorwaarden, met uitzondering van de toevallige oorzaken, zoals verhoging van faktuurtaken of andere met het zegel gelijkgestelde taksen, registratierechten en notariële erelonen, erelonen der architecten, ingenieurs of studieburelen, alsook elke verhoging van lonen der werklieden en kaders met inbegrip van de sociale lasten en de normale winst; het voorgaande zijnde te interpreteren in de ruimste zin. Ter verduidelijking wordt onderlijnd dat de loonsverhoging niet alleen toepasselijk is op de conventionele loonsverhogingen -ingevolge syndikale



100
100
100
100
100

Vrijde blanch

akkoorden of andere) maar ook de bijzondere loonsverhogingen door de aannemer betaald en die onder andere het gevolg zijn van schaarste of gebrek aan werkmensen, die zal voldoende blijken uit het bedrag der verhoging door de maatschappij betaald en de betaling welke door deze laatste wordt gedaan worden door de loonstaten en door alle andere partijen in de meest uitgebreide zin.

De loonsverhogingen zijn te berekenen volgens de gegevens verstrekt door het organisme SOPA, Vereniging zonder Winstgevend Doel - Hulp aan Onderneming - te Brussel.

De stijging van de prijs der bouwmaterialen zal door de aannemer moeten gerechtvaardigd worden. Indien de stijging voor de prijs der bouwmaterialen niet meer dan tien ten honderd bedraagt, zal deze verhoging zonder invloed zijn op de overeengekomen prijs; daartegen zal zoals hoger gezegd elke verhoging van lonen; taksen, rechten en erelonen enzovoort, volledig aangerekend worden en de verkrijger zal deze te betalen hebben boven de oorspronkelijk overeengekomen prijzen. Om het bedrag der eventuele verhogingen van de overeengekomen prijzen te kunnen vaststellen werd er bedongen dat de ondernemingsprijs, het is te zeggen de prijs van de constructie en zonder erbij begrepen de waarde van de aandelen in de grond, moet aanzien worden als samengesteld te zijn voor vijfenveertig ten honderd uit lonen.

3. KUBIEKTAKS.

De gemeentetaks op het bouwen, eveneens genoemd kubiektaks, verschillend voor elke gemeente, verschuldigd voor het oprichten van het gebouw, zal ten laste vallen van de verkrijgers van appartementen en andere privaatieve gedeelten en dit in verhouding van het aantal aandelen dat zij in de gemene delen bezitten. Deze wijze van berekenen is onherroepelijk en forfaitair vastgesteld en de verkrijgers zullen deze niet kunnen betwisten, zelfs niet indien de inhoud van de konstruktie niet in evenredigheid is met de aan-

s
1-
en,

4. TERMIJN VAN LEVERING.

De privaatieve eigendommen onder andere appartementen, studio's en burelen, zullen geleverd en ter beschikking van de eigenaars gesteld worden binnen een termijn van vierhonderd-vijftig werkdagen. De termijn van levering zal worden vastgesteld in de akte van verkoop van gezegde privaatieve eigendommen verleden wordt binnen de twee maand volgend op de datum van de basisakte.

Na deze termijn van twee maanden wordt de leveringsstermijn met vijftig werkdagen verlengd; de afwerking zal bij benadering worden vastgesteld in de verkoopsovereenkomsten van de verkrijgers. De hiervoor vermelde termijn van vierhonderdvijftig werkdagen geldt voor de volledige afwerking der privatieve gedeelten en de gemeenschappelijke delen of installaties nodig om het leven in de appartementen mogelijk te maken, zoals verwarming, warm en koud water, gas, electriciteit, conciërge, liften, enzovoorts. De eindafwerking der trapzalen en de gemeenschappelijke ingangen, onder andere schildering, zal met het doel schade te voorkomen bij het betrekken van de privatieve en gemeenschappelijke delen, hier worden na de privatieve en gemeenschappelijke delen, hier voren beschreven. Voor de schildering wordt een bijkomende termijn van negentig werkdagen voorzien. De zaterdag geldt niet als een werkdag.

Het aantal dagen namelijk twintig vermeld in paragraaf 4 (vier) van het tweede hoofdstuk van het algemeen lastenboek, betreffende het orfier tot uitvoering van wijzigingen, wordt verhoogd tot veertig werkdagen.

5. KELDERS.

Zolang de kelders niet verkocht zijn, blijven zij in privatieve eigendom toebehoren aan [redacted] en wel voor een termijn van hoogstens twintig jaar te rekenen van heden. Na deze termijn worden de niet verkochte kelders gemeenschappelijk eigendom van het gebouw, op voorwaarde dat [redacted] op dat ogenblik geen eigenares meer is van gelijk welk ander privatief deel in het gebouw waaraan aandelen in de gemene delen verbonden zijn. Indien Bouwbedrijf Amelinckx na bedoelde termijn van twintig jaar nog eigenares zou zijn van privatieve elementen in het gebouw, waaraan eenheden in gemene delen verbonden zijn, dan zal gezegde termijn, na dewelke de niet verkochte kelders tot de gemene delen van het gebouw zullen behoren, verlengd worden tot op het ogenblik dat zij geen eigenares meer zal zijn van privatieve elementen in het gebouw met zelfstandig bestaan.

De vervreemding van kelders is slechts toegelaten tussen/en aan eigenaars van appartementen of andere privatieve delen van het gebouw en moet geschieden bij authentieke akte onderworpen aan de overschrijving op het hypoteekkantoor. Het genot of gebruik van zelfde kelders kan slechts aan bewoners van



hoofdelings op aanvraag van de afdeling van de gemeente toe of andere particulieren of mits hun toestemming.

Op dezelfde wijze kan een gedeelte van een particuliere plaats van een zelfde verdieping toegevoegd worden aan een andere mits er een gelijk evenredig aantal aandelen in de gemene delen aan toe te voegen. (Zie verder werken - wijzigingen plannen en/of konstruktie).

8. LIFTEN

Indien [redacted] met het doel het rendement van de liften te verhogen en terzelfdertijd de uitbatingskosten te verlagen, een bijzonder systeem, zoals bijvoorbeeld een verdiepingaanduider of een pick-up systeem, mono-bouton, of liftmotor met twee snelheden op de lift laat plaatsen, dan zullen alle kosten betreffende deze bijkomende installaties, ten laste vallen van de verkrijgers van particuliere gedeelten op de verdiepingen in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen zonder tussenkomst van de aandelen verbonden aan het gelijkvloers en de particuliere gedeelten der verdiepingen die niet bediend worden door deze bijzondere installaties; zoals byb. de eerste en tweede vloer voor dewelke de pick-up apparatuur of andere niet zou geplaatst worden. [redacted] beslist vrij over de eventuele noodzakelijkheid van bijzondere apparatuur en duidt zich baserend op de geplaatste apparatuur, de appartementen aan die in deze kosten dienen tussen te komen, dit zonder verhaal der verkrijgers.

9. VRUCHTGEBRUIK LOKALEN FIETSEN EN KINDERWAGENS.

Bouwbedrijf Amelinckx handelend als huidige eigenaar van het gebouw behoudt zich het vruchtgebruik voor, en dit voor een termijn van twintig jaar, ingaande op de datum van de basisakte, van de lokalen gelegen op het gelijkvloers, en aangeduid op de hieraangehechte plannen als bestemd voor kinderwagens en fietsen.

10. WATERVERZAMELPUT IN STOOKKELDER.

In de waterverzamelput aangeduid op het kelderplan is de plaatsing van een pomp voor evacuatie van water niet voorzien. Indien de gemeenschap van eigenaars een pomp laat plaatsen, dan vallen alle kosten daaraan verbonden ten laste van alle eigenaars volgens een verdeling per aandelen.

11. BIJZONDERE BESPREKEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN.

a) Algemene erfdienstbaarheid :

Alle eigenaars van autostaanplaatsen zullen onderling aan elkaar toegang moeten verlenen teneinde het plaatsen van de wagens niet te verhinderen; zo zal iedereen verplicht zijn de wagens te plaatsen op de aslijn van de standplaats.

Geen enkel voorwerp dat de burens zou hinderen, mag aan de zijkanten van een voertuig worden geplaatst.

b) Afsluiten garages-peintures.

[redacted] en/of verkrijgers hebben het recht daar waar dit nodig wordt geacht, en mits akkoord van de buureigenaars, garages-peintures als garage-boxen in te richten.

Deze erfdienstbaarheid beheerst namelijk de verplichting voor de overeenstemmende appartementen, alles te ontruimen wat de vrije toegang zou kunnen hinderen op gezegde terrassen die tot deze brandtrap toegang verlenen, met inbegrip van de trap-treden.

De Stad GENT of andere bevoegde administratieve instanties zouden gedurende de bouw voorschriften kunnen uitvaardigen tegenover [REDACTED] die zij zal toepassen.

De verkrijgers of hun rechthebbers zullen deze voorschriften moeten eerbiedigen, zelfs indien zij een uitzondering zouden uitmaken op de erfdienstbaarheid van doorgang waarvan sprake hierboven.

h) Conciërgerie.

Het is [REDACTED] toegelaten de woning van de huisbewaarder, met oppervlakte en inrichting zoals aangeduid op het plan in bijlage, te bouwen op een andere plaats in het gebouw, zowel op het gelijkvloers als op één der verdiepingen, alsmede in de dakverdieping.

In dit geval zal de studio D 1 volgens tegenwoordige basisakte voorzien als conciërgerie, privaatief worden en zal er een verschuiving van eenheden plaats hebben, welke eenheden zullen toegekend worden aan studio D 1.

i) Voorbehoud inzake prijs van gemeenmaking van muren.

[REDACTED] behoudt zich het recht voor op de prijs voortkomende van de eventuele afstand van de gemeenschap der zijdelingse scheidingsmuren. Zij alleen heeft het recht deze te laten uitmeten, ze geheel of gedeeltelijk te schatten, de prijs voor de afstand te ontvangen en er kwijting over te geven. Dit beding kan niet voor gevolg hebben dat [REDACTED] zou kunnen verantwoordelijk gesteld worden of zou kunnen verplicht worden al ware het naar gedeeltelijk tussen te komen in de kosten van onderhoud, bescherming, bewaring herstelling of wederopbouw van gezegde muren.

De toekomstige mede-eigenaars verbinden zich tot het kosteloos verlenen van hun medewerking tot het wegslagen van deze rechtshandeling op staf van schadevergoeding en intresten.

j) Erfdienstbaarheid van overgang.

Er wordt een erfdienstbaarheid van overgang gevestigd voor voertuigen en personen in voordeel van lot twee op het voorgeroepen grondplan, gehecht aan onderhavige akte, lastens lot één (grond met in oprichting zijnde appartementsgebouw) naar de Visserij met een minimum breedte van drie meters vijf en twintig centimeters tussen de muren (zoals aangeduid op zelfde grondplan) aan de uiterst rechtse kant staande vóór het gebouw.

De [REDACTED] eigenares zijnde van lot twee ([REDACTED] had zelfde lot samen met lot één aangekocht jegens de echtgenoten [REDACTED] zoals bepaald in de oorsprong van eigendom hogergemeld en de [REDACTED] is eigenares geworden op de aldaar aangehaalde wijze) heeft het recht, in geval zij er toe besluit op lot twee of een deel ervan gara-

Dat de STAD GENT in haar goedanigheid van stroomverdelers voor de noodzakelijkheid staat een transformatiepost aldaar te vestigen voor het spijzen van de eigen behoeften van de komparante en van derden en dat deze transformatiepost in alle omstandigheden en ten alle tijde ongestoord moet kunnen uitgebaat worden.

Dat de vestiging van bedoelde transformatiepost en de verwerving van de hierna vermelde erfdienstbaarheid tot algemeen nut geschiedt.

Het lokaal van de distributiepost staat afgetekend en in rose kleur aangeduid op een plan van het gelijkvloers van het gebouw, opgemaakt door de Diensten van de STAD GENT (Electriciteitsdienst) dd. zeven en twintig november negentienhonderd zeven-en-zestig, onder nummer 4507A, hetwelk plan "Ne Varietur" getekend door de komparante en Ons, Notaris, aan onderhavige akte zal gehecht blijven om ermee geregistreerd te worden.

Dit uiteengezet zijnde verklaart de komparant bij wijze van erfdienstbaarheid ten laste van voornoemd goed in voordeel van de STAD GENT, stroomverdelers, voor zijn electriciteitsnet het recht toe te staan om in genoemd gebouw een lokaal, bovenaangeduid, met een bruikbaar volume van ongeveer drieenvijftig kubieke meters zevenhonderd-achtcenzestig kubieke decimeters en een oppervlakte van ongeveer twintig vierkante meters acht-en-zestig vierkante decimeters in gebruik te nemen ten einde er een distributiepost op te richten voor het spijzen van derden. Komparante [REDACTED] zal er beschikken over een aftakking voor het dekken van de eigen behoeften van het gebouw. De geschiktmaking van de kabineruimte zal ten laste vallen van komparante [REDACTED]. Het verdere normale onderhoud zal ten laste vallen van de stroomverdelers. Gans de elektrische apparatuur van de transformatiepost zal bekostigd en gementeerd worden door de stroomverdelers. -- -- -- -- -- De installatie zal omvatten ; de nodige apparatuur voor het schakelen op hoogspanning, het omvormen van hoog- in laagspanning, en het bedelen van laagspanning.

De hoogspanningskabine zal gesloten worden door middel van een slot van de stroomverdelers. [REDACTED] en haar rechthebbenden, ten allen tijde, zullen geen toegang hebben tot de transformatiepost. Verder zal de stroomverdelers zowel bij dag als bij nacht vrije toegang hebben tot de kabineruimte waar de toestellen zijn opgesteld, hetzij om de schakelbewerkingen op hoog- en laagspanning uit te voeren, hetzij om de apparaten bedrijfsklaar te houden, met het oog op de bestendigheid van de stroomvoorziening.

De stroomverdelers zal ook het recht hebben ten alle tijde alle onderhouds- en herstellingswerken uit te voeren alsmede desgevallende nodig geachte uitbreidings- of vernieuwingswerken, tevens zulks noodzakelijk mocht blijken.

Voorreemde erfdiensbaerheid zal haar volle uitwerking hebben door de ingebruikneming door de stroomverdelers. Deze erfdiensbaerheid is eeuwigdurend en onvergeld en zal onherroepelijk blijven voortbestaan zelfs ten voordele van alle latere eigenaars van het electriciteitsnet en zal moeten geëerbiedigd worden door alle latere eigenaars van het lijdend erf. In geval het gebouw in hetwelk de kabine is ondergebracht later om welke reden ook zou verdwijnen, zullen de eigenaars van het lijdend erf aan de eigenaars van het heersend erf een plaats van zelfde omvang te kosteloze titel ter beschikking moeten stellen van de stroomleveraar. De onkosten van verplaatsing zullen ten laste vallen van de eigenaars van het lijdend erf.

Komparante [redacted] verklaart dat bovengemelde vestiging van erfdiensbaerheid toegestaan wordt mits levering aan komparante of haar rechthebbenden van de nodige electricische energie. Voor de onderscheidene appartementen en de privatieve gedeelten van het gebouw gelden de normale laagspanningstarieven die op het ogenblik van de levering in voege zijn. Voor de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, dit zijn alle delen bestemd voor gemeenschappelijk gebruik of nut (inkomhall, trappen, liften enz.) gelden de voorwaarden van het hoogspanningstarief; dit hoogspanningstarief maakt het voorwerp uit van een schriftelijke overeenkomst tussen partijen buiten onderhavige akte. Na het verlijden van deze basisakte zal de erfdiensbaerheid niet kunnen worden afgeschaft zonder instemming van de stroomverdelers.

12. BETALINGEN.

De kontraktuele betalingsschijven in hoofdsom zijn integraal verschuldigd naargelang de vordering van elke fase van de konstruktie te weten:

1- het aandeel in de grond en de bestaande ruwbouw bij het verlijden van de notariële akte.

2- de ruwbouw op halve hoogte, behoudens tegenstrijdige en afwijkende bepalingen in de afgesloten overeenkomst.

3- het saldo van de ruwbouw bij het onder dak brengen van het gebouw.

4- de voltooiingswerken:

a) dertig ten honderd wanneer de plafonnering bijna zal gedaan zijn,

b) dertig ten honderd wanneer het binnenschrijnwerk en electriciteitswerken bezig zijn.

c) dertig ten honderd wanneer de liftafwerking, schildering en chauffeage in uitvoering zijn.

en d) tien ten honderd bij de beëindiging van de voltooiingswerken.

De punten sub 2, 3 en 4 kunnen ook vervat worden in de notariële akte zulks vrijelijk door [redacted] te bepalen.

Vegendeblad

REGLEMENT VAN MEER EIGENDOM.

De tekst van het hoger ingeroepen reglement van mede-eigendom wordt aangevuld en gewijzigd door volgende bepalingen :

1. BEWONING - BESTEMMING - GEBRUIK.

- a) De appartementen zijn voorbehouden om dienst te doen als residentieele woning met hoogstens één plaats die dienst doet als privaat bureau met niet meer dan twee bedienden.
- b) Het uitoefenen van een vrij beroep in de appartementen is toegelaten.
- c) Op het gelijkvloers is de inrichting toegelaten van appartementen, burelen en vrije beroepen.
- d) De eigendommen van het gelijkvloers en van de eerste verdieping of bel-etage kunnen gebruikt worden als residentieele en/of professionele aktiviteiten passend bij de standing van het gebouw.

Geen enkele lichtreklame zal geduld worden op de gevel van het gebouw. De eigenaars die burelen houden op het gelijkvloers en op de eerste verdieping, mogen echter aan de binnenzijde van hun eigendom, achter de vensters, een eenvoudige lichtreklame aanbrengen op voorwaarde dat deze in overeenstemming is met de standing van het gebouw.

In afwijking van artikel elf (11), paragraaf 1 van het Algemeen Reglement van mede-eigendom zijn de eigenaars, uitbaters van het gelijkvloers en de beoefenaars van een vrij beroep in de appartementen ook gemachtigd een koperen plaat van ten hoogste twintig op dertig centimeter op de voorgevel aan te brengen.

In geval van verkoop en/of verhuuring van een privatief eigendom, zullen op de ramen van het te koop of te huur gestelde eigendom, aanplakbrieven voor verkoop en/of verhuuring kunnen aangebracht worden. Het aanbrengen van publiciteit op de gemeenschappelijke delen van het gebouw voor verkoop en/of verhuuring van privateve eigendommen is niet toegelaten.

2. BEHEER.

In afwijking van artikel zevenentwintig (27) en andere van het hiervooren ingeroepen algemeen reglement van mede-

+
woning voor
burelen, vrije
beroepen, commerciële
verzendings
toedeekeurd.

De algemene vergadering der eigenaars kan één of twee kommissarissen afvaardigen, gelast met het nazicht van alle stukken, alle rekeningen, balansen, enzovoort, in verband met het gezegde beheer van het eigendom. Dit nazicht dient te geschieden in de burelen van de aangestelde beheerder (syndicus).

De aangestelde beheerder kan eenzijdig van dit beheer afzien op het einde van elk jaar mits voorbericht van drie maanden.

BEHEERSKOSTEN.

Onverminderd de kosten verbonden aan het beheer van het gebouw te verdelen volgens het aantal eenheden in de gemeene delen, zoals in de regel voor de gemeenschappelijke lasten, wordt de beheersvergoeding vastgesteld als volgt :

a) vijftig frank (50 F.) per maand per appartement, studio of bureel.

b) tien frank (10 F.) per maand voor iedere garage.

De aldus bepaalde beheersvergoedingen zijn vastgesteld op basis van het indexcijfer der kleinhandelsprijzen van 139,74 punten. Zelfde vergoedingen zullen van rechtswege en proportioneel aangepast worden aan de schommelingen van de index vanaf de eerste vervalddag volgend op het ogenblik waarop de index een schommeling van vijf punten zal hebben ondergaan ten overstaan van het indexcijfer dat als basis heeft gediend voor de berekening van de laatste vervalddag.

3. OPEN HAARDEN.

Open haarden worden gedoogd op risico van de koper.

Open haarden en siermantels mogen enkel gebouwd worden door firma's erkent door [REDACTED].

4. VERZEKERINGEN.

a) Ingeval op het ogenblik van de verkoop van appartementen het eigendom verzekerd is tegen brand en andere risico's zal de gemeenschap van eigenaars verplicht zijn voor haar rekening deze verzekering over te nemen en er de premies van te betalen voor de periode voorzien in de bestaande verzekeringsovereenkomsten.

b) Ingeval een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van een activiteit in één der privatieve delen, of uit hoofde van het personeel dat in dienst is, of in het algemeen om iedere reden persoonlijk aan een mede-eigenaar, zullen alle bijpremies uitsluitend ten laste zijn van de mede-eigenaar die de bijpremie veroorzaakt heeft.

5. VERKOOP GARAGES.

De garages-peintures en garage-boxen zullen door [REDACTED] of door de verkrijgers kunnen verkocht worden aan personen, inbegrepen rechtspersonen, niet mede-eigenaars van het gebouw.

6. WERKEN - WIJZIGING PLANNEN EN/OF KONSTRUKTIES.

[REDACTED] behoudt zich het recht voor de konstrukties, zoals deze beschreven staan in onderhavige

Tweede blad

basisakte en blijken uit de waangenechte plans, te wijzigen indien nodig in overeenstemming met de bevoegde overheden.

Deze wijzigingen kunnen onder andere bestaan in, zonder dat deze opsomming beperkend weze :

- a) het oprichten van meer verdiepingen dan op de hieraangehechte plans voorzien;
- b) het bijbouwen van een deel of delen van het gebouw;
- c) het niet bouwen van een deel of delen van het gebouw; zoals voorzien in de beschrijving van het gebouw en de aan deze akte gehechte plans;
- d) het samenvoegen van één of meerdere plaatsen, of een deel ervan, van een privaatief element bij een aanpalend privaatief element. Ook veranderingen aan de inwendige schikking der privaatieve panden, in het bijzonder het gelijkvloers en het uitwendig deel ervan voor onder andere het aanbrenge van private - rechtstreekse ingangen, dit alles met het oog op de verkoop uit eigen hoofde als op verzoek van de verkrijgers of met hun toestemming.

Ingeval er wijzigingen zouden doorgevoerd worden, wordt er van nu af aan bedongen :

- a) dat het aantal eenheden in de gemene delen toegerekend aan de privaatieve elementen, zoals deze toekenning blijkt uit de bovenaangeduide verdelingstabel, steeds onveranderlijk zullen blijven, maar dat het totaal aantal eenheden in de gemene delen van het gebouw voor vermindering of vermeerdering vatbaar is.

Aldus zal het totaal aantal eenheden vermeerderen wanneer verdiepingen zouden bijgebouwd worden of wanneer een deel of delen van het gebouw zouden worden toegevoegd, mits deze niet tot de gemene delen behoren. Het aantal toe te voegen eenheden aan het algemeen totaal zal worden vastgesteld door de vennootschap-verschijnster, in verhouding tot de bijgekomen bebouwde oppervlakte. Indien daarentegen de wijziging bestaat in het niet bouwen van één of meerdere privaatieve delen waaraan volgens de bovenbedoelde verdelingstabel, eenheden in de gemene delen zijn toegerekend, dan zal het totaal aantal eenheden van het gebouw met het aantal eenheden toegerekend aan de niet bebouwde privaatieve gedeelten verminderd worden.

- b) dat ingeval van toepassing van een accordeon-systeem, waardoor een deel of delen van een privaatief element van een zelfde verdieping toegevoegd kan worden aan een ander privaatief element, er overgang van een aantal eenheden zal plaats hebben tussen de betrokken privaatieve elementen volgens de bebouwde oppervlakte die van de ene naar de andere overgaat, eveneens vast te stellen door de vennootschap-verschijnster, met dien verstande evenwel dat het totaal aantal der aandelen verbonden aan een verdieping ongewijzigd moet blijven.

Ingeval van betwisting over de vermeerdering, vermindering of overgang van eenheden in de gemene delen, zal de betwisting onderworpen worden aan het scheiderechterlijk oordeel van de notaris, vóór wie de basisakte werd verleden en zonder enig verhaal.

- c) dat door de mogelijke vermeerdering of vermindering van het totaal aantal eenheden in de gemene delen van het gebouw, ingevolge doorgevoerde wijzigingen, de tussenkomst van elk privaatief element in de gemeenschappelijke lasten kan veranderen;
- d) dat in ieder geval een wijziging van de konstruktie met wijziging van het aantal eenheden als gevolg, geen enkele verandering voor gevolg zal hebben van de verkoopswaarden, onder meer de prijzen, met elke verkrijger bedongen;
- e) dat alle verkrijgers ertoe gehouden zijn om in alle omstandigheden en tot gelijk welk doel, en meer bepaaldelijk ingeval een aanvullende of wijzigende akte zou nodig zijn ingevolge verandering der konstrukties of uit welke oorzaak ook, op eerste verzoek van de maatschappij-verschijnster kosteloos hun medewerking te verlenen voor de ondertekening des aanvullende of wijzigende akte.
- f) dat de verkopen of overgangen ten welke titel ook van privaatieve delen met hun aandelen in de gemene delen aldus wat betreft deze gemene delen, zullen tot stand komen en overeengekomen worden, onder de uitdrukkelijke voorwaarden van eventuele vermindering of vermeerdering van het totaal aantal eenheden of aandelen in deze gemene delen.

BIJZONDERE BEPALINGEN IN VERBAND MET DE KONSTRUKTIE.

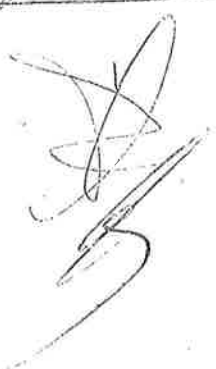
Indien één of meerdere verdiepingen in achteruitbouw worden opgericht dan zal het de vennootschap-verschijnster toegelaten zijn naargelang de noodwendigheden op de dakpanden ingevolge de achteruitbouw vrijgebleven, terrassen aan te brengen ten dienste van de privaatieve elementen die er op uitgeven. Blijven gezegde dakpanden in dit geval behoren tot de gemene delen van het gebouw, dan zullen de bevoering en andere afhankelijkheden van de terrassen privaatieve elementen daarstellen, waarvan het onderhoud en eventuele herstelling uitsluitend ten laste zal zijn van de desbetreffende verkrijger.

Volgens de praktische noodwendigheden moeten deze terrassen toegankelijk blijven voor al wie daarbij een grondige reden heeft.

7. RADIO-EN TELEVISIE ANTENNE.

Voor het gebouw is slechts één gemeenschappelijke antenne toegelaten. Indien [redacted] tijdens de afwerking van het gebouw door derden een gemeenschappelijke antenne voor radio en televisie laat plaatsen zullen de verkrijgers van appartementen en studio's om gedeeltelijke antenne zoals o.a. de kablering en aansluitdoos ten hunnen laste moeten nemen tegen de voorwaarden door [redacted] bedongen, maar rechtstreeks betaalbaar [redacted]

Elftde blad



aan de installateur, deze onkosten zijnde te bepalen per appartement. Er wordt verder bepaald dat de onderhoudskosten der gemeenschappelijke antenne zullen gedragen worden door alle eigenaars zelfs door degene wier appartement op de gemeenschappelijke antenne niet is aangesloten.

Na de ingebruikname van de antenne, zal omtrent onderhoud, wijziging, uitbreiding der ontvangstmogelijkheden der antenne beslist worden bij eenvoudige meerderheid van stemmen. Wijzigingen en/of uitbreidingskosten vallen eveneens ten laste van alle eigenaars in het gebouw.

9. AFWIJKING ARTIKEL 31 - AFREKENINGEN - VERDELING GEMEENSCHAPPELIJKE UITGAVEN.

a) Aantal afrekeningen.

In afwijking van artikel 31 wordt er bepaald dat de syndicus jaarlijks twee afrekeningen van algeme kosten zal opstellen, de eerste tijdens de maand april en de tweede tijdens de maand oktober.

Tot dekking van de algemene kosten kan de syndicus bij toepassing van artikel 31 van het algemeen reglement van mede-eigendom een permanent voorschot invorderen vastgelegd op tweehonderd frank (200 F.) per aandeel.

Deze voorschotten moeten voldoende zijn om de uitgaven van een trimester te dekken.

b) Verdeling der gemeenschappelijke uitgaven.

Alle gemeenschappelijke kosten zullen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden per aandelen, voor elke eigenaar in verhouding van de aandelen van zijn eigendom tot het totaal aantal aandelen van het gebouw, met uitzondering van de door de basisakte en de door het algemeen reglement van mede-eigendom voorziene afwijkingen, zoals onder andere de verwarmingskosten en de liftkosten, waarvoor respectievelijk artikelen 41 en 32 van het reglement van mede-eigendom van toepassing zijn. SCHEIDSRECHTERLIJK BEDING.

Buiten de gevallen voorzien door artikel 6 hierboven zal ieder geschil in verband met huidige basisakte en haar bijvoegsels, hun interpretatie en uitvoering, zal onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter, gekozen bij gemeen overleg door de in geschil zijnde partijen, en bij gebreke hiervan, door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent, op verzoek van de meest naarstige partij. Deze scheidsrechter zal de machten hebben van een "goet man", vrijgesteld van alle pleegvormen, en van de verplichtingen de regelen van het recht en de rechtspleging na te volgen en gemachtigd om te oordelen naar billijkheid. Zijn beslissing zal uitgesproken worden in laatste aanleg en zal uitgevoerd worden door de partijen, zonder beroep noch verhaal.

VOlMACHT.

En terstond heeft [redacted], woonnoemd, ge-
bruik makend van het vermogen in de plaats te stellen voor-
zien in de volmacht hiervoren vermeld hem gegeven door de
[redacted]
verklaard in zijn plaats te stellen :

- de [redacted]
de [redacted]

Aan dewelke hij de machten overdraagt die hem verleend
worden krachtens hoger bedoelde akte, doch enkel om namens
en voor rekening van bedoelde vennootschap [redacted]
[redacted] en voor zoveel het private en gemene delen be-
treft in het onroerend goed, voorwerp van tegenwoordige ka-
sisakte;

Verkopen aan de personen, lasten, prijzen en voorwaar-
den die de lasthebber zal goedvinden; de oorsprong van ei-
gendom vast te stellen; de lastgeefster te verplichten tot
alle vrijwaringen en tot het verlenen van alle rechtvaar-
digingen en ophoffingen; het amts halve nemen van inschrij-
ving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ont-
slaan om welke reden ook; alle bepalingen betreffende erf-
dienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen; de kooprij-
zen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwij-
ting en ontlasting te geven, met of zonder indeplaatsstel-
ling; toe te stemmen in alle rangafstanden; toelating te
geven tot hypotheekstelling voor integrale betaling, alle
voorwaarden van delegatie van sommen te bedingen, af te
zien van het voorrecht en de koopverbrekende aktie sprui-
tend uit een amts halve genomen inschrijving.

Willende dat door middel van deze de Heer Georges Van
Driessche zou kunnen gebruik maken van de machten hoger
overgedragen zoals verschijnende zelf het recht had dit te
doen.

KEUZE VAN WOONPLAATS.

Voor de uitvoering deser wordt woonplaats gekozen op het
kantoor van de werkende notaris, Sint Pietersnieuwstraat,
78, te Gent.

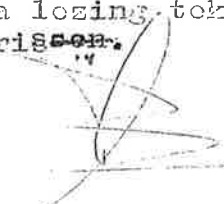
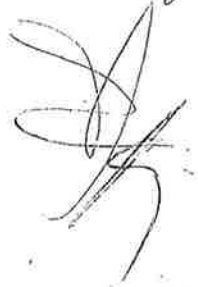
WAARVAN AKTE.

Verleden te Gent, op het kantoor.

Na lezing tekende komparant, qualitate qua, met Ons,
Notaris [redacted]

*waarfde een
waarsce blad*

*raad gekunt de
toeschaling van
samen worden
en voor lijnen
als richting.*



Wood No

For 1 bar with 1/2 in. dia

98 94 78
Hollow by top of 1/2 in.

102

←
↓