

50-
50-

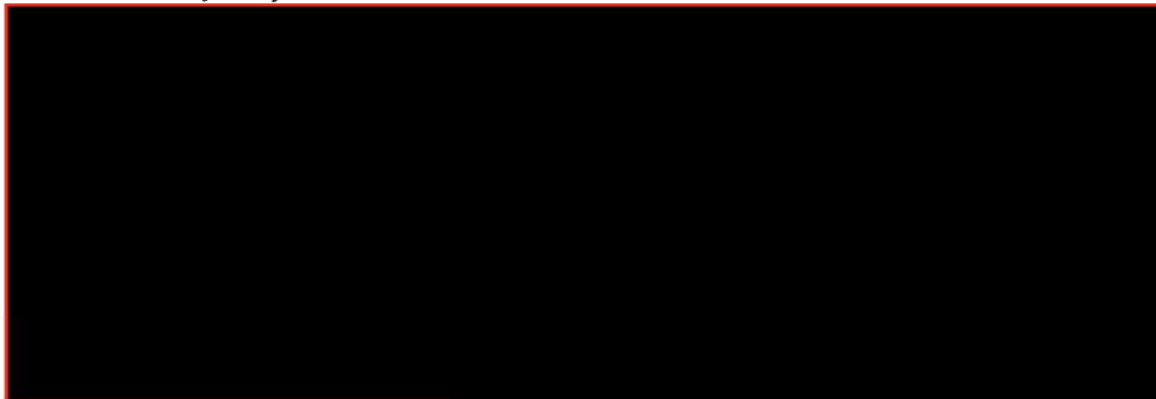
Nr.: 10319

Datum: 15/07/2013

Dossier: 20326

**STATUTEN VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW
"RESIDENTIE JAN BAPTIST 4446"
TE 2850 BOOM, JAN BAPTIST CORREMANSTRAAT 44/46**

HEDEN, vijftien juli tweeduizend dertien



Verder in deze akte ook nog "*eigenaar*" of "*verzoeker*" genoemd, welke mij, notaris, heeft verzocht de akte te verlijden van de statuten van het gebouw zoals hierna vermeld.

**I. UITSLUITING VAN DE TOEPASSING VAN DE WET
OP DE APPARTEMENTSMEDEËIGENDOM**

I.1 Het brengen onder het gebouw onder het regime van de mede-eigendom

De verzoeker heeft het volgende verklaard:

- ❖ dat hij kennis heeft genomen van de bepalingen en het toepassingsgebied van de Wet van 8 juli 1924 op de appartementsmede-eigendom, gewijzigd door de Wet van 30 juni 1994 en laatst gewijzigd door de Wet van 2 juni 2010;
- ❖ dat hij de hierna beschreven residentie onder het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid wenst te plaatsen, maar dat hij beslist heeft dat **afdeling II van hoofdstuk III van het Burgerlijk Wetboek betreffende de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen** (namelijk de artikels 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek) **niet van toepassing** is, aangezien deze residentie slechts een zeer beperkt aantal gemeenschappelijke delen bevat en aangezien het beperkte aantal kavels in het gebouw.
- ❖ de verzoeker heeft mij aldus bevestigd dat er wordt afgezien van de oprichting van een vereniging van mede-eigenaars met een afzonderlijke rechtspersoonlijkheid, vertegenwoordigd door haar organen, de algemene vergadering van mede-eigenaars en door de syndicus.

I.2. Aangehechte documenten

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee uit te maken:

- **Plan 1.:** grondplan van de gelijkvloerse verdieping;
- **Plan 2.A:** schets van de privatieve kavels op de 1^e verdieping;
- **Plan 2.B:** schets van de privatieve kavels op de 2^e en 3^e verdieping;



Erste Regel

M
j

Alle aangehechte plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de statuten waarmee ze één geheel vormen. Evenwel zijn deze plannen, die mogelijk niet exact de juiste weergave zijn van de huidige toestand van het gebouw, ondergeschikt aan de inhoud van onderhavige statuten.

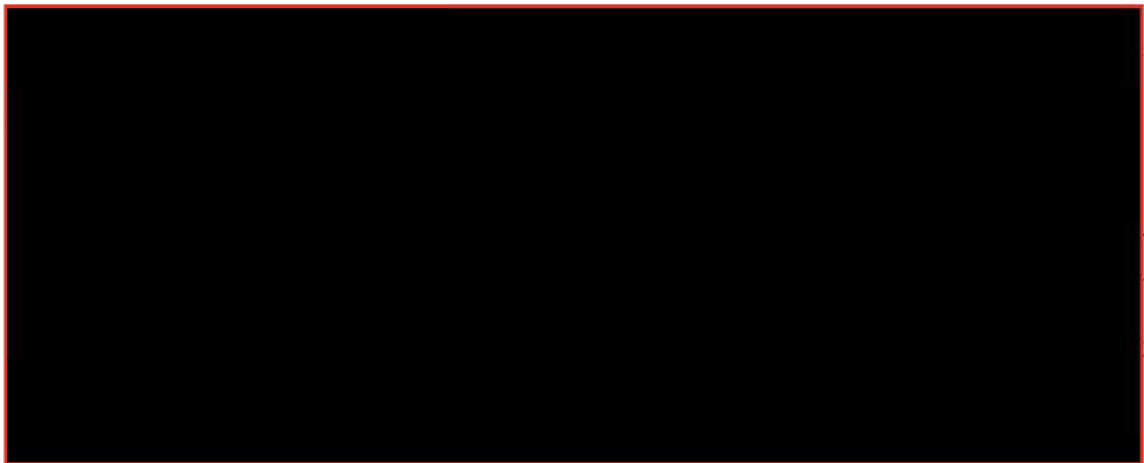
II. ALGEMENE INLICHTINGEN

1. Beschrijving van het goed

GEMEENTE BOOM- 1^{ste} Afdeling

Een appartementsgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden gestaan en gelegen te **Boom, Jan Baptist Corremansstraat 44-46** (gedeeltelijk gebouwd boven een doorgang toebehorende aan derden), volgens titel en thans op het kadaster gekend onder sectie B nummer 35-02/ T/3, voor een grondoppervlakte van honderd en acht vierkante meter (108 m²).

Oorsprong van eigendom.



2. Erfdienstbaarheden

De eigenaar verklaart zelf geen erfdienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom te hebben gevestigd, noch kennis te hebben van erfdienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom, behoudens deze vermeld in zijn eigendomstitel, welke letterlijk volgende vermeldt:

" In akte verleden voor Notaris Paul MASELIS, te Schaarbeek, met tussenkomst van notaris Ilse JANSSENS te Kontich op 20 april 2006, waarvan sprake hierboven, staat letterlijk vermeld wat volgt:

"3.3 Conditions particuliers

Dans le titre de propriété précédent, étant l'acte reçu par le notaire Ilse JANSSENS, à Kontich, le sept août deux mille trois, comme repris dans l'origine de propriété, est littéralement repris ce qui suit:

" Betrekkelijk de erfdienstbaarheden verklaart de verkoper:

1. De muur tussen het appartementsgebouw (of lot 1) en het perceel grond lot 3 van het plan en gemerkt met de letters AB zal gemeen zijn tussen de loten 2 en 3 ter hoogte van drie meter, deze drie meter te nemen horizontaal vertrekkende van aan de straat, het naar de wasserij afhellende gedeelte van de muur deze drie meter overtreffende zal eigendom blijven van de verkoper, eigenaar van lot 1 van het plan.

2. De deur uitgevende in de stookplaats, in de gemene muur tussen de eigendommen van de verkoper en de kopers, zal dicht gemaakt worden door de kopers op hunne kosten binnen de drie weken na het verlijden van de verkoopakte.

3. De buizen van de regenwaterafvoer van het pantoffelfabriek van verkoper en uitgevende in de stookplaats, zullen door de kopers afgesneden en de opening dicht gemaakt worden.

4. De watertoevoer der wasserij bevestigd in de keldering van lot 1 zal blijven geschieden zoals dit thans gebeurt. Het onderhoud der leidingen geschiedt op lasten en kosten van de kopers der wasserij. De kopers der wasserij behouden tevens het recht zich in de keldering van lot 1 te begeven om de meters af te sluiten of onderhoud en voorzorgsmaatregelen te nemen.

5. De elektrische apparatuur van de wasserij zich bevindende op de gemene muur aangeduid op het plan onder de letters A-B zal ten eeuwigen dage behouden blijven.

6. De afvoer der huishoudelijke afvalwaters, dakregenwater, en gastoevoer der appartementen uitgevende in de doorrij op lot 2 zal ten eeuwigen dage behouden blijven.

Het onderhoud ervan valt ten laste en op kosten van de eigenaar van het appartementsgebouw lot 1.

7. De deur en de vensteropening van de W.C. uitgevende in de doorrij en aangeduid op het plan onder de letters CD en de kelderverluchting in de doorrij op lot 2 blijven behouden tot zolang het appartementsgebouw eigendom blijft van de verkoper.

Wanneer later verkoper ophoudt eigenaar te zijn van het appartementsgebouw zullen deze vensteropening of verluchting mogen dichtgemaakt worden, doch zal nochtans de eigenaar van lot 2 een verluchting dienen te verzekeren.



Tweede zegel

8. Het is de kopers der wasserij niet toegelaten het bestaande gebouwenkompleks aangeduid op het plan als W.C. op te trekken dit om het lichtnemen in de appartementsgebouwen niet te belemmeren.

9. Zolang het appartementsgebouw of lot 1 eigendom blijft van de verkoper, zal deze het recht hebben zich in en uit de kelders te begeven langs de doorrij op plaats aangeduid op het plan met letters E-F dit voor onderhoud van zijn gebouwen. De bewoners van het appartementsgebouw krijgen langs achter geen toegang tot de kelders, noch te voet noch met rijwielen.

10. Het onderhoud der dakgoot op de gemene muur tussen de wasserij en het pantoffelfabriek aangeduid op het plan met de letters G-H dient op gemene kosten onderhouden te worden.

11. De Koepel gedeeltelijk boven de doorrij hoort toe aan de kopers van de wasserij.

12. Het onderhoud van de vloer van de doorrij is voor rekening van de kopers van deze doorrij of lot 2 van het plan.

13. Ingeval van bouwen op lot 3 (bouwgrond) zullen de kopers niet dieper mogen bouwen dan één meter voorbij de muur van het appartementsgebouw ten einde het licht niet af te nemen

De kopers van de private kavels zullen, voor deze bepalingen nog van toepassingen, zijn gesubrogeerd worden in alle rechten en plichten van de verzoeker vrij om de ene te doen gelden in hun voordeel of zich tegen de andere te verzetten, doch dit alles zonder enig verhaal tegen of tussenkomst van de verzoeker of de vereniging van mede-eigenaars (voor zover deze laatste bestaat.)

De verzoeker bevestigt voor zover als nodig bij dat de doorrij op de gelijkvloerse verdieping deel uitmaakt van het perceel 8/A/4, zodat de appartementen gelegen aan de rechterzijde van het appartementsgebouw vanuit de straat deels gebouwd zijn over grond toebehorende aan derden, doch dat dienaangaande bij de oorspronkelijke opsplitsing van het gebouwen een regeling dienaangaande werd getroffen zoals blijkt bovenstaande.

3. Bodemdecreet

- De eigenaar verklaart dat bij zijn weten de grond voorwerp van onderhavige akte géén risicoground 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.

- De inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op 24 mei 2013 onder de referte A: 20130153260 - R: 20130151999, luidt als volgt:

"De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens 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 een bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet."

- Het schrijven afgeleverd door de gemeente Boom, dienst Ruimtelijke Ordening meldt bovendien hetgeen volgt:

- | | |
|---|------|
| 20.1 Voor zover bekend zijn er m.b.t. het onroerend goed (een) milieuvergunning(en) afgeleverd of milieumelding(en) ontvangen | NEEN |
| 20.2 Voor zover bekend zijn op het onroerend goed overtredingen op (een) milieuvergunning(s)reglementering(en) vastgesteld inzake niet gemelde of vergunde inrichtingen | NEEN |
| 20.3 Voor zover bekend is of was er een inrichting gevestigd met een risico voor bodemverontreiniging (inrichtingen opgenomen in bijlage 1 bij Vlarebo) | NEEN |

- De eigenaar verklaart met betrekking tot het voormelde goed zelf géén weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
- Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt ondergetekende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet werden nageleefd.

4. Ruimtelijke ordening en stedenbouw

- Op het verzoek, om aflevering van een stedenbouwkundig uittreksel, overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Regering de dato 15 mei 2009 houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening ("Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening"), heeft de gemeente Boom 24 mei 2013 meegedeeld dat zij thans nog niet over een plannen- en vergunningenregister beschikt en bijgevolg enkel stedenbouwkundige inlichtingen kan afleveren.

Om aan de informatieverplichting van artikel 5.2.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening te voldoen wordt evenwel op basis van de stedenbouwkundige inlichtingen het volgende vermeld:

1° dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt:

"17. Voor zover bekend zij voor het onroerend goed bouwvergunningen of stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd

JA

zo ja, voor de volgende werken, handelingen of functiewijzingen:

- zie bijlage

J.B. Corremansstr. 44, Boom

- Besluit onbewoonbaarverklaring 7 appartementen in gebouw JB
Corremansstraat 44/46 26.09.2006

- Besluit tot bewoonbaarverklaring 7 appartementen in gebouw JB
Corremansstraat 44/46 29.04.2008

J.B. Corremansstr. 46, Boom

- Bouwen van een appartementsgebouw met septische put 9.5.38

- Bekleden van gevel met eternite en maken glazen afdak op de 3^e verdieping 27.12.38

- Wijzigen plan magazijn 27.3.39

- Bijbouwen magazijn 13.2.39

- Besluit onbewoonbaarverklaring 7 appartementen in gebouw JB
Corremansstraat 44/46 26.09.2006

Voor het overige verwijst de instrumenterende notaris naar artikel 4.2.14 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening welke luidt:

" §1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht vergund te zijn.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister is: woongebieden.



Derde zegel

h
ju

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift (en de verklaring van de verzoekster), voor het goed *geen dagvaarding* werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43;

4° dat het goed *niet is gelegen* in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een *zone met voorkooprecht*.

5° dat voor het onroerend goed *geen verkavelingsvergunning* van toepassing is;

6° dat het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° Vlaamse Codex RO voor de overdracht verplichte *as-buittattest niet is uitgereikt en gevalideerd* vermits deze bepaling nog niet in werking is getreden

• De notaris verwijst de verzoekster naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

5. Stedenbouwkundige verklaringen

• De eigenaar heeft verklaard dat het hiervoor beschreven goed naar zijn weten niet het voorwerp uitmaakt :

- van enige voorlopige of definitieve stedenbouwkundige beschermingsmaatregel als monument, landschap, dorps- of stadsgezicht of inzake het archeologisch patrimonium,
- van enige onteigening,
- van specifieke urbanisatievereisten, waaronder lijnrichting of rooilijnplan,

• Hij heeft verklaard dat, volgens hem geen, zelfs maar voorlopige, plannen bestaan om het goed in de toekomst geheel of gedeeltelijk te beschermen of te onteigenen.

• De eigenaar meldt dat:

1° hij zelf geen vergunningsplichtige werken heeft uitgevoerd aan het verkochte goed en ook geen kennis heeft dat er in de afgelopen jaren dergelijke werken werden uitgevoerd.

2° hij verklaart geen weet te hebben van enige verplichting tot wijziging en/of afbraak van de bestaande constructies. De notaris bevestigt dat het hypothecair getuigschrift terzake geen veroordelingen vermeldt.

3° er voor zover hem bekend geen bouwovertradingen voor het goed gekend zijn

6. Postinterventiedossier

De eigenaar verklaart dat er aan het eigendom geen werken werden uitgevoerd die onder het toepassingsgebied vallen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

7. Nutsvoorzieningen

A. Stookolietank

De appartementen zijn elk voorzien van individuele centrale verwarming op gas.

De comparant verklaart dat er in het gebouw thans nog geen stookolietank aanwezig is.

B. Lift

Het gebouw is niet voorzien van een lift.

C. Alarm

Het gebouw is niet uitgerust met een alarm-installatie.

III. BASISAKTE - REGLEMENT VAN MEDE- EIGENDOM

Met het oog op eventuele verkoping, hypothecaire aanwending, of aanwijzing van afzonderlijke delen in het gebouw, heeft de verzoeker mij, notaris, verzocht de bepalingen van de basisakte en het reglement van mede-eigendom van het gebouw te willen vastleggen zoals hierna bepaald.

Alle bepalingen die hierna volgen krijgen uitwerking mits overschrijving van deze akte op het hypotheekkantoor, van zodra tenminste één kavel wordt overgedragen of toegekend.

A. BASISAKTE

1. Beschrijving van het gebouw

Het appartementsgebouw bestaat uit:

- Ondergronds:
 - traphal met trappen.
 - één gemeenschappelijke meterkelder.
 - bergkelders.
- Gelijkvloers:
 - inkomhal.
 - traphal met trappen.
 - één appartement met alle ruimte.
- Eerste verdieping:
 - traphal met trappen.
 - overloop.
 - één appartement links met alle ruimten.
 - één appartement rechts met alle ruimten.
- Tweede verdieping:
 - traphal met trappen.
 - overloop.
 - één appartement links met alle ruimten.
 - één appartement rechts met alle ruimten.
- Derde verdieping:
 - traphal met trappen.
 - overloop.
 - één appartement links met alle ruimten.
 - één appartement rechts met alle ruimten.

2. Privatieve kavels en gemeenschappelijk gedeelten

Het gebouw bestaat uit:

- ❖ gemeenschappelijke gedeelten, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars; zij zijn niet vatbaar voor verdeling.
- ❖ privatieve gedeelten die de uitsluitende eigendom zullen zijn van de eigenaars.

Privatief zijn alle bestanddelen van de privatieve kavels, zoals hierna beschreven bij de beschrijving van de gebouwen met inbegrip onder meer van de vloer- en muurbedekkingen met onderlagen tot op het betonvlak, de inwendige niet dragende tussenwanden met hun deuren, de vensters (ramen en glas), de deuren (binnen en naar de traphals) en poorten of andere afsluitingen, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken kavel dienen, de private sanitaire en verwarmingsinstallaties, het stukwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van een kavel. Zelfs wat zich buiten de kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel is privaat, zoals: private water-, elektriciteits-, gas-, verwarmings- en telefoonleidingen en -meters, de deurbel, de brievenbus en naamplaatjes buiten en/of in de inkom van het gebouw.

Gemeenschappelijk zijn de grond, de afsluitingen, de stoepen, alle bestanddelen van de gebouwen die niet als privaat kunnen beschouwd worden, zoals de funderingen, de beton-



Vierde en laatste
Zegel

W

u

nen delen en/of geraamte, de dragende muren, de muren die de privatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privatieve delen met verschillende eigenaars scheiden, de buitengevels, de bekleding van de schouwen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, alle kokers voor leidingen en verluchting, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in een kavel, indien deze leidingen tot het uitsluitend en particulier gebruik van deze kavel dienen.

Zijn tevens gemeenschappelijk: de ingangen met de deur (uitgezonderd de aparte inkomdeur van het gelijkvloers appartement), de portalen en voorhallen, de meterkelder, de trappen naar de kelders en de privatieve kavels, de plaats voor tellers, de installaties voor parlofoon, bel en deuropener (voor zover deze installaties zich bevinden buiten het appartement), de noodladders en andere veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil en de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, de trappen en trapportalen, gebeurlijke gemeenschappelijke bergruimten in de kelder of uitgevende op gemeenschappelijke hals en gangen, en alle delen van het onroerend goed die niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitende gebruik van één van de mede-eigenaars en die gemeenschappelijk zijn volgens de wet en het gebruik.

Bij gebrek aan vermelding of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

Behoudens andere bepaling zijn de gemeenschappelijke delen bestemd tot het gebruik van alle kavels, en dienen alle delen van de gebouwen bestemd tot het gebruik van alle kavels ook als gemeenschappelijk aanzien te worden.

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in zevenhonderd / zevenhondersten (700/700^e).

Rekening houdend met de waarde van de onderscheiden kavels, wordt aan elke kavel een aantal delen in de gemeenschappelijke delen verbonden, zoals hierna opgegeven in de opsomming van de kavels.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat, wat ook de latere wijzigingen aan de respectievelijke waarde van de kavels zou zijn (bijvoorbeeld door verbouwing, verfraaiing, of door al of niet goed onderhoud), de vaststelling van het aandeel van de kavels in de gemene delen niet kan gewijzigd worden, dan bij besluit van de algemene vergadering.

3. Nieuwe Erfdienstbaarheden

A. Algemeen

Door de juridische verdeling van het gebouw in private kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels.

Deze ontstaan uit de aard en indeling van het complex of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken.

Dit geldt onder meer voor:

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

B. Ladderrecht

De zijden van het appartementsgebouw toegankelijk vanop de straat zullen bezwaard zijn, in het voordeel van de gevels en het dak van het gebouw, met een erfdienstbaarheid van ladderrecht voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden aan de gemeenschappelijke of privatieve delen van de residentie, welke anders niet kunnen bereikt worden, alsmede om de eigenaars van de appartementen een vluchtweg te verlenen bij brand of ander gevaar in de residentie.

4. Opsomming van de kavels

Nadat aldus de verdeling vastgesteld werd, kunnen de kavels nader omschreven worden zoals hierna vermeld. Deze omschrijving zal dienen gevolgd te worden bij vermelding van een kavel in openbaar te maken akten of stukken zoals bedoeld door artikel 141 van de Hypotheekwet.

Kavel 1

Het appartement op de gelijkvloerse verdieping genummerd **A.0**, rechtstreeks toegankelijk vanaf de straat omvattende:

- a) In privatieve en uitsluitende eigendom**: de aparte toegangsdeur tot het appartement, hal, leefruimte, keuken - eetplaats, twee dooreenlopende slaapkamers, badkamer met douche en w.c., alsmede kelder K.O. in de ondergrond;
- b) In uitsluitend gebruik en genot**: op last van onderhoud als een goede huisvader de koer;
- c) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid**: HONDERD VIJFENDERTIG / DUIZENDSTEN (135/1.000^e) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Kavel 2

Het appartement gemerkt "**A.1.R**", gelegen op de 1^e verdieping rechts (vanuit de straat gezien), omvattende:

- a) In privatieve en uitsluitende eigendom**: hal, aparte w.c., leefruimte, keuken- eetplaats, twee doorlopende slaapkamers, badkamer met douche en lavabo, kamer alsmede kelder K. 1.R, in de ondergrond.
- b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid**: HONDERD VIJFENZESTIG / DUIZENDSTEN (165/1.000^e) in de gemene delen, waaronder de grond.

Zoals afgebeeld in paars het appartement op het plan 2.A, aan deze gehecht.

Kavel 3:

Het appartement gemerkt "**A.1.L**", gelegen op de 1^e verdieping links (vanuit de straat gezien), omvattende:

- a) In privatieve en uitsluitende eigendom**: hal, aparte w.c., leefruimte, keuken- eetplaats, twee doorlopende slaapkamers, badkamer met douche en lavabo, alsmede kelder K.1.L in de ondergrond.
- b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid**: HONDERD VIJFTIG / DUIZENDSTEN (150/1.000^e) in de gemene delen, waaronder de grond.

Zoals afgebeeld in blauw het appartement op het plan 2.A, aan deze gehecht.

Kavel 4

Het appartement gemerkt "**A.2.R**", gelegen op de 2^e verdieping rechts (vanuit de straat gezien), omvattende:

- a) In privatieve en uitsluitende eigendom**: hal, aparte w.c., leefruimte, keuken- eetplaats, twee doorlopende slaapkamers, badkamer met douche en lavabo, alsmede kelder K.2.R in de ondergrond.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: HONDERD VEERTIG /DUIZENDSTEN (140/1.000^e) in de gemene delen, waaronder de grond.

Zoals afgebeeld in oranje het appartement op het plan 2.B, aan deze gehecht.

Kavel 5

Het appartement gemerkt "A.2.L", gelegen op de 2^e verdieping links (vanuit de straat gezien), omfattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: hal, aparte w.c., leefruimte, keuken- eetplaats, twee doorlopende slaapkamers, badkamer met douche en lavabo, alsmede kelder K.2.L in de ondergrond.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: HONDERD VEERTIG /DUIZENDSTEN (140/1.000^e) in de gemene delen, waaronder de grond.

Zoals afgebeeld in groen het appartement op het plan 2.B, aan deze gehecht.

Kavel 6

Het appartement gemerkt "A.3.R", gelegen op de 3^e verdieping rechts (vanuit de straat gezien), omfattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: hal, aparte w.c., leefruimte, keuken- eetplaats, twee doorlopende slaapkamers, badkamer met douche en lavabo, alsmede kelder K.3.R. in de ondergrond.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: HONDERD VIJFENDERTIG / DUIZENDSTEN (135/1.000^e) in de gemene delen, waaronder de grond.

Zoals afgebeeld in oranje het appartement op het plan 2.B, aan deze gehecht.

Kavel 7

Het appartement gemerkt "A.3.L", gelegen op de 3^e verdieping links (vanuit de straat gezien), omfattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: hal, aparte w.c., leefruimte, keuken- eetplaats, twee doorlopende slaapkamers, badkamer met douche en lavabo alsmede kelder K.3.L in de ondergrond.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: HONDERD VIJFENDERTIG / DUIZENDSTEN (135/1.000^e) in de gemene delen, waaronder de grond.

Zoals afgebeeld in groen het appartement op het plan 2.B, aan deze gehecht.

5. Tabel van de gemene delen

Kavel 1: appartement A.O op gelijkvloerse verdieping	135/1.000 ^e
Kavel 2: appartement A.1.R op de eerste verdieping rechts	165/1.000 ^e
Kavel 3: appartement A.1.L op de eerste verdieping links	150/1.000 ^e
Kavel 4: appartement A.2.R op de tweede verdieping rechts	140/1.000 ^e
Kavel 5: appartement A.2.L op de tweede verdieping links	140/1.000 ^e
Kavel 6: appartement A.3.R op de derde verdieping rechts	135/1.000 ^e
Kavel 7: appartement A.3.L op de derde verdieping links	135/1.000 ^e

Totaal	1.000/1.000^e
---------------	--------------------------------

6. Zaken die slechts tot gebruik van één mede-eigenaar dienen

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen volgende zaken enkel tot uitsluitend gebruik en genot van bepaalde eigenaars, mits zij deze steeds als een goede huisvader onderhouden:

Het gebruik en genot van de koer : zal uitsluitend de eigenaars of gebruikers van het appartement A.O. toekomen, evenals het onderhoud ervan. De eigenaars van de overige appartementen zullen hiervan dan ook op generlei wijze gebruik mogen maken.

B.REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

De mede-eigenaars zullen van hun kavels het gebruik en het genot hebben binnen de perken vastgesteld door het reglement van mede-eigendom en door de wet.

HOOFDSTUK 1. - RECHTEN EN Plichten VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN.

Bestemming

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de appartementen uitsluitend mogen gebruikt worden voor bewoning.

Eigendomsrecht

Onder voorbehoud van wat hierna bepaald, heeft elke eigenaar het recht ten volle te genieten van zijn eigendomsrecht en zijn lokalen te bewonen of te gebruiken naar goeddunken, doch zonder te schaden aan de rechten van de andere eigenaars.

Bestemming - algemene voorschriften inzake gebruik

De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder. Voor de kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning wordt daarbij onder meer gedacht aan het gebruik van p.c.'s, geluidsinstallaties of televisietoestellen.

Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan diegene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit.

Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Huisdieren

Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder (lawaai, reuk, of andere) wordt veroorzaakt.

In geval van hinder kunnen de eigenaars bij eenvoudige meerderheid van stemmen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

Indien de eigenaar van het dier zich niet bij het besluit van de overige eigenaars zou neerleggen, kunnen deze laatste hem de betaling van een dwangsom opleggen die tot honderd vijftwintig euro (€ 125,--) kan bedragen per dag vertraging, na betekening van het besluit. Dit bedrag mag geïndexeerd worden op basis van de index van de consumptieprijs in voege op datum van het verlijden van de akte die de statuten van het gebouw bevat. De geïnde

sommen zijn gemeenschappelijke inkomsten die al de mede-eigenaars zullen ten goede komen, behalve de in overtreding zijnde mede-eigenaar.

De eigenaars mogen tevens besluiten, met een eenvoudige meerderheid, om het betrokken dier door de Maatschappij voor Dierenbescherming te laten weghalen.

Verhuring

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom en van de basisakte zijn, door de overschrijving op het hypotheekkantoor van de notariële akte, tegenwerpelijk aan derden, waaronder de bewoners die geen mede-eigenaar zijn.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner er op moeten gewezen worden, door de eigenaar van de kavel dat hij tot naleving van alle bepalingen van het reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan zal op zijn verzoek moeten overhandigd worden. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de overige mede-eigenaars hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement, zo er een opgesteld wordt.

Nutsvoorzieningen – Kosten

- ❖ **Elektriciteit en gas:** Elk appartement is uitgerust met een individuele gas- en elektriciteitsmeter welke geplaatst is in de gemeenschappelijke meterruimte in de kelder. De kosten zullen gedragen worden door diegene op wiens naam de meter staat. De elektriciteit van de gemene delen is aangesloten op een aparte meter. De afrekening van de elektriciteitsmaatschappij voor het verbruik op deze meter zal verdeeld worden tussen alle mede-eigenaars met uitzondering van de gelijkvloerse verdieping.
- ❖ **Water:** Het gebouw is voorzien van één gemeenschappelijke watermeter voor alle verdiepingen. De afrekening van de watermaatschappij zal tussen de eigenaars verdeeld worden in gelijke delen, zodat iedere eigenaar een/zevende van de factuur zal betalen.
- ❖ **Centrale Verwarming:** De verwarming van de appartementen gebeurt via aparte individuele verwarmingsketels op gas, welke geplaatst zijn in de respectievelijke appartementen. De stookkosten en de kosten van herstelling en/of reparatie worden gedragen door de respectievelijke mede-eigenaars.

HOOFDSTUK 2.- RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Algemene Regel

De eigenaars van de privatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, overeenkomstig hun bestemming, en voor zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke delen geen veranderingen aanbrengen, tenzij en in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat, of behoudens uitdrukkelijk akkoord vanwege de andere mede-eigenaars.

De eigenaars of bewoners mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren;

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook, die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is, kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

Iedere mede-eigenaar kan aan de andere mede-eigenaars vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

Wanneer daartoe het akkoord van de overige mede-eigenaars niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de vrederechter de toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van alle mede-eigenaars, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

Wanneer de overige mede-eigenaars zich zonder gegronde redenen tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

HOOFDSTUK 3.- VERDELING VAN DE LASTEN

1. Algemeen

De kosten die gepaard gaan met beslissingen betreffende de gemeenschappelijke delen zullen tussen alle mede-eigenaars omgeslagen worden in dezelfde verhouding als hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

2. Quotiteiten

Alle taken en lasten met betrekking tot de gemene delen, inbegrepen gemeenschappelijke verzekeringspremies alsmede alle onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikslasten zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Iedere mede-eigenaar kan zich richten tot de Algemene Vergadering, onverminderd zijn recht om zich - in de mate waarin de Wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet - te richten tot de rechter, met het verzoek :

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend;
- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het appartementsgebouw aangebrachte wijzigingen, of een persoonlijk nadeel veroorzaakt

HOOFDSTUK 4.- GEEN VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Bij gebrek aan een vereniging van mede-eigenaars, zullen alle beslissingen in verband met het gebouw, dienen genomen te worden met eenparigheid van stemmen.

Bij gebrek aan syndicus wordt uitdrukkelijk voorzien dat de mede-eigenaars een lasthebber kunnen aanduiden die zal instaan voor het feitelijk beheer van het gebouw. Daar een lasthebber alleen kan optreden in naam en voor rekening van diegene die een volmacht heeft verleend, zal de lasthebber die wil optreden in naam en voor rekening van alle mede-eigenaars, een volmacht dienen te bekomen van alle mede-eigenaars. In voorkomend geval wordt deze 'lasthebber-beheerder' genoemd. De mede-eigenaars zullen uitdrukkelijk voorzien voor welke termijn de volmacht zal gelden, welke vergoeding de lasthebber zal bekomen en voor welke prestaties.

Volmacht

De aanstelling van een lasthebber-beheerder door de mede-eigenaars houdt, behoudens uitdrukkelijk afwijkend beding, de opdracht en volmacht in vanwege de mede-eigenaars voor de volgende verrichtingen:

- De inning en het beheer van de voorschotten en de provisies die bestemd worden voor de betaling van gemeenschappelijke uitgaven. Het betalen van de periodieke gemeenschap-

pelijke uitgaven zoals nutsvoorzieningen, beheerskosten, en verzekeringspremies. Op voorstel van de lasthebber-beheerder, worden het bedrag van de provisie, de periodiciteit en de wijze van de betalingen vastgesteld bij eenparig besluit van al de mede-eigenaars. Het opstellen van een jaarlijkse afrekening. De goedkeuring van de rekening houdt, behoudens uitdrukkelijke afwijking, décharge in van de lasthebber voor de inningen en de betalingen voor de voorbije periode.

- Het sluiten en/of wijzigen van de contracten van water, gas, elektriciteit en teledistributie en/of andere diensten waartoe al de mede-eigenaars hem of haar een bijzondere opdracht hebben gegeven.
- De inning, het beheer, en de besteding van de bijdragen in de reserve. Deze reserve wordt aangelegd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals uitgaven voor nieuwe dakbedekking, of andere investeringen in verband met het gebouw. De omvang van deze inbrengen wordt bepaald bij eenparig besluit van de mede-eigenaars. Daar er geen vereniging met afzonderlijke rechtspersoonlijkheid bestaat, blijft deze reserve eigendom van al de mede-eigenaars en zal bij overdracht van een kavel, het aandeel dat de mede-eigenaar heeft bijgedragen aan deze reserve niet mee overgedragen worden.
- Het openen van een bankrekening op naam van de "mede-eigenaars van het gebouw te Boom, Jan Baptist Corremansstraat 44/46" en de volledige beschikkingsbevoegdheid over de tegoeden met oog op de hiervoor vermelde inningen en betalingen.
- Het instaan voor de reiniging, het onderhoud, en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn van op de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, waartoe de mede-eigenaars hebben besloten.

Deze volmacht is niet overdraagbaar.

Daar de handelingen door de lasthebber-beheerder gesteld, geschieden in naam en voor rekening van de mede-eigenaars, zullen deze handelingen rechtstreeks aan de mede-eigenaars kunnen aangerekend worden.

Met het oog op al het voorgaande zal de lasthebber-beheerder alle verklaringen kunnen afleggen, alle contracten laten opstellen en ondertekenen en, in het algemeen, al het nodige doen.

HOOFSTUK 5.- VERZEKERINGEN, BRAND EN Vernieling van het gebouw

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

De brandverzekering dekt, overeenkomst artikel eenenzestig van de Landverzekeringwet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

SLOTBEPALINGEN

Keuze van woonplaats

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in het Nederlandstalig taalgebied van België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, is ertoe gehouden binnen het taalgebied woonplaats te kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats worden deze mede-eigenaars geldig bereikt op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

Bevestiging van identiteit

Ondergetekende notaris waarmerkt de identiteit van de voornoemde comparanten aan de hand van de door de organieke wet notariaat en de hypotheekwet voorgeschreven stukken.

Ontslag van ambtshalve inschrijving

De hypotheekbewaarder wordt, voor zoveel als nodig, ontslaan van de verplichting om ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van deze akte.

Verklaring

Deze akte vormt een geheel met zijn aanhangsels, waarmee hij samen het statuut van het gebouw vormt. Dit statuut is bindend voor allen die in de toekomst op het gebouw of enig deel van dit gebouw, om het even welk recht zouden bezitten en verbindt hen, alsook solidair en ondeelbaar hun erfgenamen, opvolgers en rechtverkrijgenden ten welke titel ook; bijgevolg zullen alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom, van genot, of andere, de vermelding dragen dat de nieuwe rechthebbenden volledige kennis hebben van het statuut van het gebouw, en dat zij van rechtswege in de plaats zullen gesteld worden van de medecontractant in alle rechten en verplichtingen in verband met het statuut van het gebouw, door het enkel feit eigenaar of bewoner van om het even welk deel van het gebouw of recht-hebbende van om het even welke rechten betreffende het gebouw te zijn.

Informatieplicht notaris en toelichting van de akte.

1. Comparant erkent dat de notaris hem gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op een onpartijdige wijze raad verstrekken.

2. Comparant verklaart dat, hoewel het ontwerp van de akte hen medegedeeld werd minder dan vijf dagen voor het verlijden van de akte, zij deze voorafgaande mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanzien, en dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen.

3. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12 alinea 1 en 2 van de Organieke Wet van het Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

De volledige akte werd door mij, notaris, ten behoeve van comparant toegelicht.

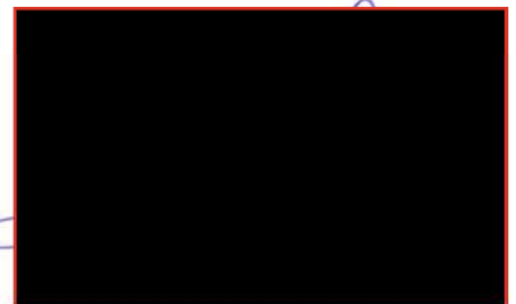
Recht op geschrift

Het recht op geschrift bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

WAARVAN AKTE.

Verleden te Antwerpen op voormelde datum.

Na gedeeltelijke voorlezing en nadat alle gevraagde of nuttige toelichtingen door de notaris werden verstrekt, heeft de eigenaar de akte met mij, notaris, ondertekend.



F 203/441/3415/N

Geregistreerd ^{ach}bladen ^{geen}revoort
te Antwerpen, zevende kantoor d'z registratie
op 22 JUL 2013

boek 175 blad 38 vak 13

ontvangen: vijfzig euro

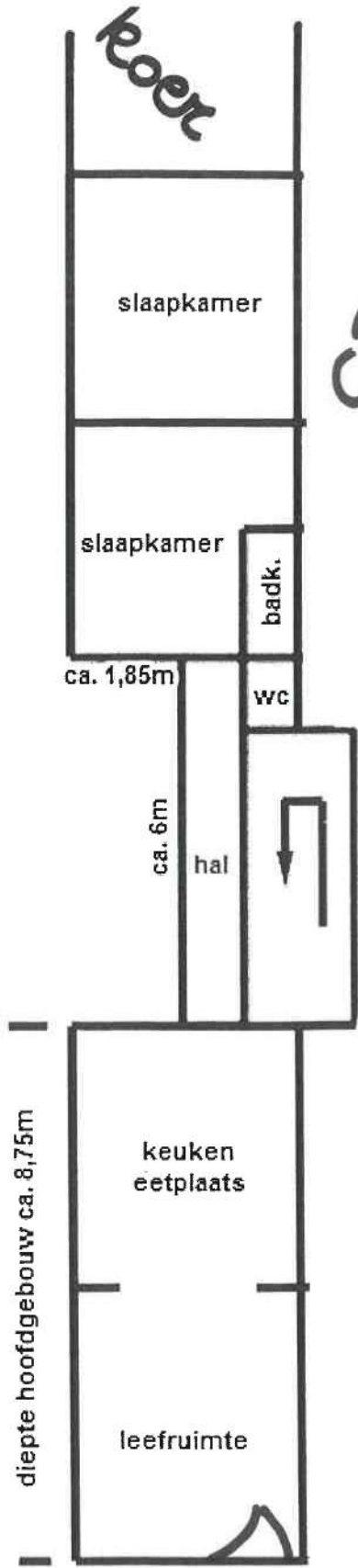
€ 50,00

De Ontvanger A:


J. Mertens

Plan 1

gelijkvloerse
verdieping

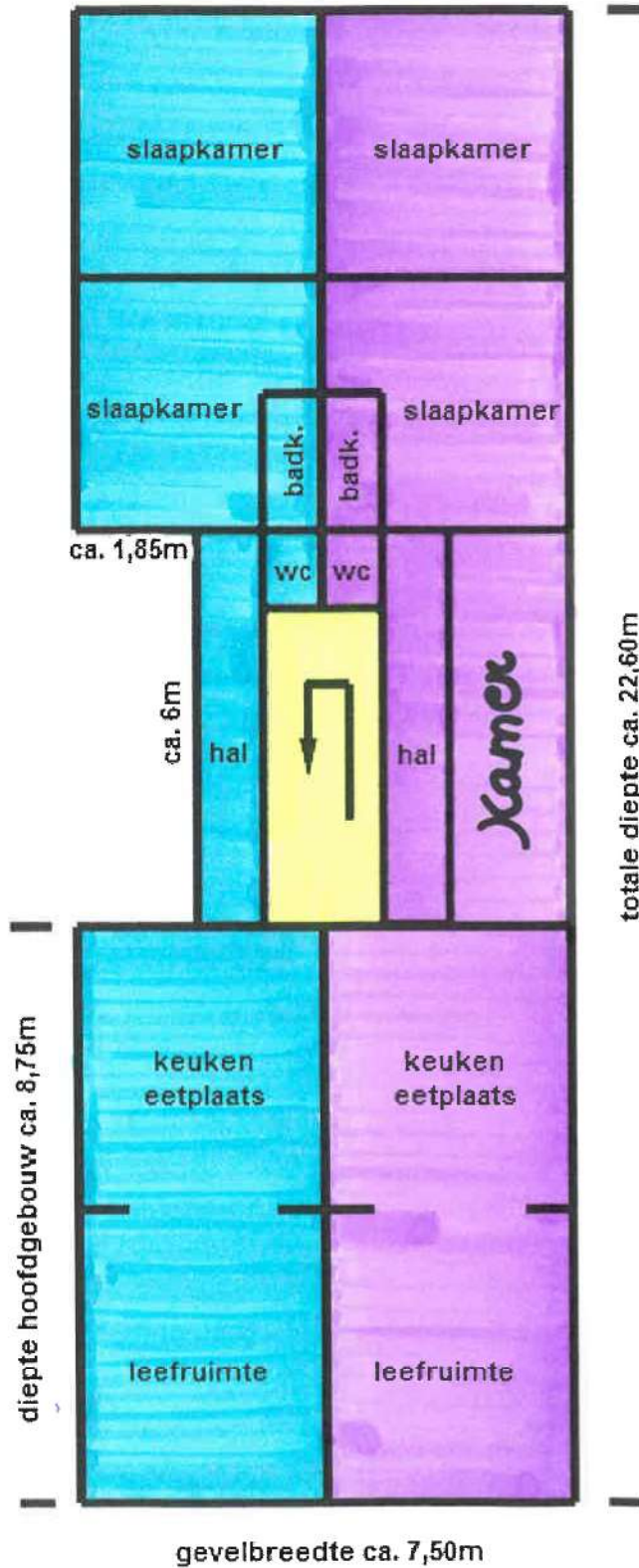


1e etage



1^e verdieping

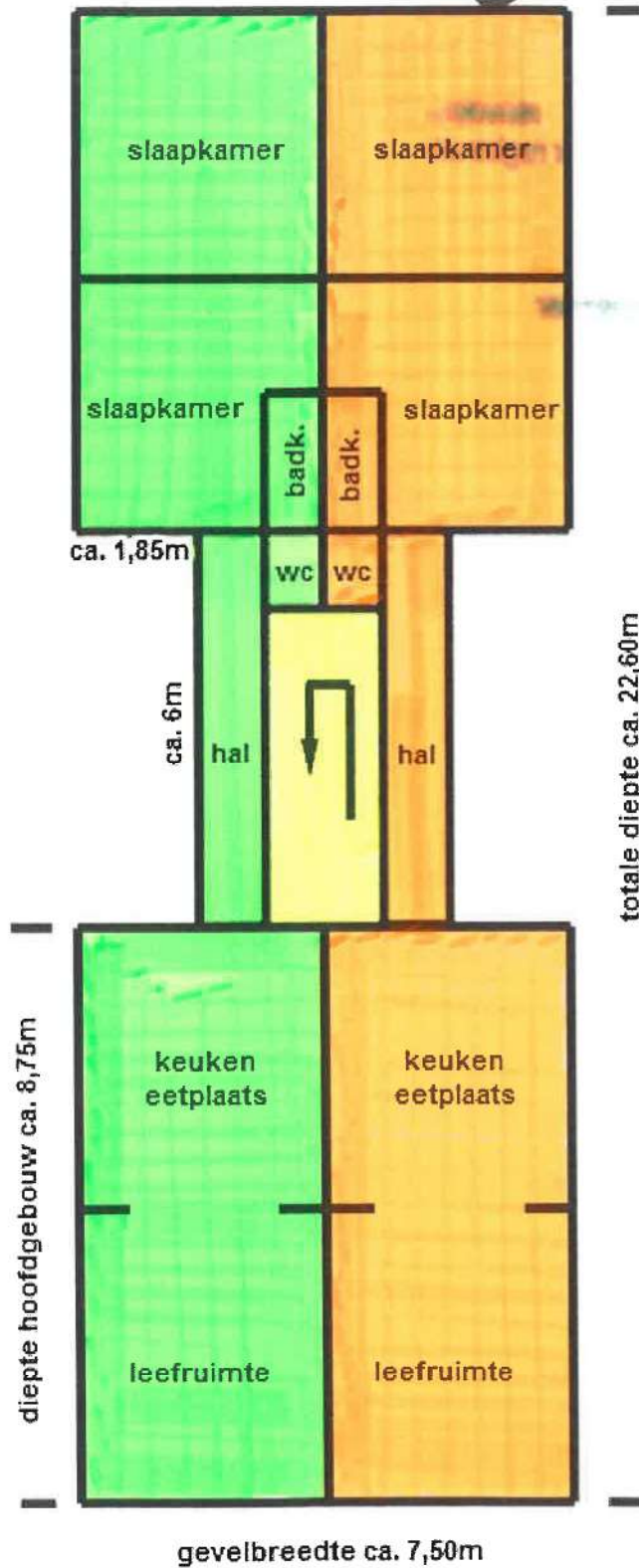
Plan 2.A.



2^e bladrijde

2^e en 3^e verdieping

Plan 2.B



Getekend "Ne Varietur" als bijlage
aan een akte verleden voor notaris
Marc Verhoeven te
Deurne-Antwerpen op 15/07/2013

3^e en laatste
bladrijde

