

Het jaar NEGENTIENHONDERD ACHTENTACHTIG.  
Op TWEENTWINTIG MAART.

Voor mij, JEAN MATTHYS, notaris te Lokeren.

ZIJN VERSCHENEN:

1. - Heer Marc Joseph Marie Emma VAN BUYNDER, makelaar, geboren te Sint-Niklaas op elf oktober negentienhonderd negenenveertig, en zijn echtgenote mevrouw Hilda Anna Desire PIERSSENS, huisvrouw, geboren te Sint-Niklaas op zes augustus negentienhonderd achtenveertig, samen wonende te Lokeren, Vrijheidsplein 15; gehuwd onder het stelsel van de gemeenschap beperkt tot de aanwinsten ingevolge huwkontraakt verleden voor notaris Meert te Sint-Niklaas op achtentwintig juni negentienhonderd éenenzeventig, ongewijzigd.

2. - Heer Rudiger Raymond Clement VERCRUYSSSEN, aannemer-zaakvoerder, geboren te Sint-Niklaas op zevenentwintig november negentienhonderd achtenvijftig, ongehuwd, wonende te Waasmunster, Dude Heerweg-Heide 74.

Voormelde verschijners zijn eigenaars van volgend onroerend goed:

STAD LOKEREN: Een perceel grond gelegen aan de Grote Kaai, op de hoek met de Nieuwstraat, gekadastréerd vierde afdeling sèktie E deel van nummer 671-2-D, met een oppervlakte volgens meting van drie aren achtenveertig centiaren. Het metingsplan werd opgemaakt door landmeter Etienne Rooms te Lokeren op vijftien januari negentienhonderd achtentachtig en blijft aan deze akte gehecht.

DETTIGJARIGE OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Het goed behoort aan de verschijners, elk voor de onverdeelde helft, ingevolge aankoop jegens de naamloze vennootschap AVEVE te Leuven, bij akte verleden voor notaris Simonart te Leuven en ondergetekende notaris op achtentwintig december negentienhonderd zevenentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op twaalf januari negentienhonderd achtentachtig, boek 3026 nr. 24.

Gemelde vennootschap was eigenares ingevolge aankoop jegens a/ Arens Elodie Marguerite weduwe Abbeel Pierre te Lokeren, b/ Abbeel 1. Olivier François te Lokeren, 2. Fabienne Alice te Antwerpen, 3. Delina Catharina en echtgenoot Felix Van Damme te Urunu (Belgisch Kongo), bij akte verleden voor notarissen Matthys en Van Winckel te Lokeren op zevenentwintig

mei negentienhonderd drieënveertig, overgeschreven alsvoren op tien juni daarna boek 290 nr. 3.

ERFOIENSTBAARHEDEN.

In voormelde akte verleden voor notarissen Matthys en Van Winckel te Lokeren op zeventwintig mei negentienhonderd drieënveertig staat letterlijk vermeld:

"Er wordt als bijzondere voorwaarde van verkoop bedongen: a/ dat alle openingen van deuren en vensters in de grenzen der nieuwe loten, door de koopers derzelve, op gemeene kosten moeten worden dichtgemaakt; b/ de muren welke bij de verdeling in loten eigendoms grenzen worden, worden gemeen verkocht op gansch hun huidige hoogte, behalve den muur tusschen de loten drie en vier, aangeduid op het beroepen plan onder de letters AB, welke slechts tot op een hoogte van twee meters zestig centimeters gemeen wordt verkocht; de meerdere hoogte aan lot drie blijvende; c/ Alle afwateringen zullen moeten blijven bestaan zooals ze zich thans bevinden."

## BASISAKTE.

De verschijners zijn zinnens op gemeld terrein een gebouw op te richten bestaande uit verschillende winkels, appartementen, studios en parkeerplaatsen, genaamd: RESIDENTIE ISABEL.

Teneinde de horizontale verdeling van het goed te realiseren hebben de verschijners mij verzocht een akte te verlenen van hun wil om het gebouw en de grond onder het regime van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid te plaatsen, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig (artikel 577 bis Burgerlijk Wetboek).

Er werd een Reglement van Mede-eigendom opgemaakt met als doel het bepalen van de rechten van eigendom en mede-eigendom, het inrichten van het beheer van de gemeenschappelijke delen, en het vaststellen van het aandeel van elke mede-eigenaar in de gemeenschappelijke lasten.

Dit Reglement begrijpt:

1. Het onroerend statuut van het gebouw houdende bepalingen in verband met de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de bewaring, de wijziging aan en de heropbouw van geheel of een gedeelte van het gebouw. Deze bepalingen alsmede alle erfdienstbaarheden welke daaruit kunnen voortvloeien zijn dwingend opgelegd aan alle huidige en toekomstige mede-eigenaars en kunnen slechts gewijzigd worden mits het eenparig akkoord van deze mede-eigenaars. Het statuut zal tegenstelbaar zijn aan derden ingevolge overschrijving op het hypotheekkantoor.

2. Het reglement van inwendige orde houdende bepalingen met betrekking tot het genot en gebruik van het gebouw. Dit reglement maakt geen deel uit van het reël statuut van het gebouw doch dient verplichtend opgelegd te worden aan alle toekomstige eigenaars of gebruikers van het gebouw. Het kan gewijzigd worden onder de voorwaarden die het bepaalt.

### Verklaring van verdeling.

De verschijner verklaart van heden af de verdeling van het gebouw in winkels, appartementen, studio's en parkeerplaatsen tot stand te brengen, te weten:

Niveau -1:

-----

zeven garages genummerd van 1 tot en met 7 op het plan.

Gelijkvloers:

-----

drie winkels genummerd van 1 tot en met 3 op het plan.

Eerste Verdiep:

-----

drie appartementen genummerd van 1 tot en met 3 op het plan.

Tweede Verdiep:

-----

drie appartementen genummerd van 4 tot en met 6 op het plan.

Derde Verdiep:

-----

drie appartementen genummerd van 7 tot en met 9 op het plan.

Dakverdiep:

-----

twee studio's genummerd 1 en 2 op het plan.

Elk van deze winkels, appartementen, studio's en parkeerplaatsen omvat:

- een gedeelte in privaatieve en uitsluitende eigendom;
- een aantal eenheden in de grond en in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, welke in medeigendom en gedwongen onverdeeldheid zijn.

Elke eigendomsovergang hetzij onder levenden of ter oorzaak des doods, omvat noodzakelijkerwijze de overgang en van het privaatief en van de kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen. De gemeenschappelijke delen verbonden aan een privaatief kunnen niet verdeeld worden, noch op zichzelf het voorwerp uitmaken van een eigendomsovergang of bezwaring met zakelijke rechten.

De privaatieve lokalen en de gemene delen zijn beschreven in de plannen en andere dokumenten aan deze akte gehecht en welke bepalen welke lokalen en elementen privaatief en welke gemeen zijn, alsmede de verdeling der gemeenschappelijke gedeelten tussen elk der privaatieve delen. De beschrijving van elk der privaatieve kavels van het ganse kompleks is opgenomen in de bijlage I gehecht aan deze akte.

De gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond worden verdeeld in duizend/duizendsten. Aan elk der privaatieve kavels wordt een aandeel in de gemene delen verbonden, zoals vermeld in bijlage II gehecht aan deze akte.

### Bouwvergunning.

Het gebouw wordt in deze akte beschreven op basis van de plannen opgemaakt door architect Sichien te Berlare-overmere op twee juni negentienhonderd zevenentachtig. Deze plannen blijven aan deze akte gehecht als bijlage III. Als bijlage IV bij deze akte wordt aangehecht het lastenboek met beschrijving van werken en materialen.

De bouwvergunning werd afgeleverd door de Stad Lokeren op dertig juli negentienhonderd zevenentachtig, nr. 258-87. Een kopij van deze vergunning blijft als bijlage V bij deze akte gehecht.

### Wijzigingen aan het gebouw.

De komparanten behouden zich het recht voor de verdeling te wijzigen van de aandelen in de medeigendom van de kavels waarvan zij eigenaars zijn gebleven.

De herverdeling zal nochtans enkel kunnen gebeuren voor niet verkochte kavels en zonder het totaal van de aandelen te wijzigen. Zo kunnen twee of meer kavels tot een kavel worden samengevoegd, die dan het totaal der kwotiteiten in de medeigendom van de verenigde kavels zal hebben.

De komparanten zullen ook één kavel in twee of meer kleinere kavels kunnen verdelen die samen het aantal kwotiteiten van de verdeelde kavel moeten vertegenwoordigen.

De komparanten kunnen in samenwerking en onder toezicht van de architect zowel tijdens de opbouw als na de oprichting, de indeling in privatieve kavels wijzigen en aanpassen aan de praktische uitvoering van de werken en de desiderata van de kopers.

Zo kunnen niet verkochte privatieve kavels worden verlegd of gevoegd bij andere kavels of gedeeltelijk in de gemene delen worden opgenomen en zo kunnen ook van de gemene delen bepaalde delen afgenomen worden en bij bepaalde kavels gevoegd worden.

Bijkomende ramen en/of deuren, alhoewel niet voorzien op de plannen, kunnen door de komparanten steeds worden gemaakt in de kavels.

Indien voor de uitvoering van de werken of voor het doelmatig gebruik, wijzigingen aan de gemene delen moeten worden aangebracht, dan zullen de komparanten die mogen uitvoeren zonder dat de privatieve eigenaars wegens de verplaatsing van de ge-

mene delen ten overstaan van hun kavels enige vergoeding kunnen vorderen noch enig verhaal uitoefenen.

De komparanten behouden zich eveneens het recht voor de parkeerplaatsen of samengevoegde parkeerplaatsen ondergronds af te sluiten. Zelfs na de aankoop van een parkeerplaats zal de eigenaar de machtiging van de komparanten dienen te bekomen om zijn parkeerplaats af te sluiten, totdat elk privaatief element verkocht is, en nadien van de algemene vergadering besluitend met gewone meerderheid.

Ook zullen de komparanten bepaalde privaatieve gebruiksrechten mogen toekennen betreffende overige gemene delen, die ingevolge samenvoeging van bepaalde privaatieve kavels of anderszins niet meer strikt ten dienste van de ganse gemeenschap dienen te blijven, zonder uiteraard het normale gebruik van de overige privaatieve kavels er door te storen, en met beding dat alle kosten van onderhoud en herstellen dan door diegenen zullen gedragen en betaald worden die er het privaatief gebruik van hebben.

Door het enkel feit van de verkrijging van een kavel geven de verkrijgers onherroepelijk volmacht aan de verschijners in deze om te handelen en hen te vertegenwoordigen bij het opmaken en ondertekenen van alle eventuele wijzigende of aanvullende basisakten in de meest uitgebreide zin en om in het algemeen het nodige te doen. Nochtans dienen de verschijners de verkrijgers veertien dagen op voorhand in kennis te stellen bij aangetekend schrijven dat de wijzigende of aanvullende basisakten zullen ondertekend worden.

#### Erfdienstbaarheden.

De verschijner verklaart bij deze, in voordeel en ten laste van alle en ieder der kavels waaruit het gebouw bestaat, een kosteloze eeuwigdurende erfdienstbaarheid te vestigen van doorgang voor alle leidingen, aftopen, schouwen en verluchtingspijpen, die in het gebouw zullen ingericht worden.

#### Instelling van openbaar nut.

Indien een distributiemaatschappij de plaatsing mocht eisen van een omvormings- of verdeelpost of in of op het eigendom een lokaal wenst te benutten, zullen de verschijners in hun naam en in naam van alle huidige en toekomstige eigenaars van kavels alle voorwaarden daartoe bedingen en alle mogelijke akten ondertekenen. Alle huidige en toekomstige eigenaars geven hen daartoe onherroepelijk mandaat. Het voormelde lokaal behoort alsdan tot de gemeenschappelijke delen van het kompleks en mag niet door de eigenaars van kavels worden

gebruikt. Ingeval de distributiemaatschappij mocht overgaan tot aankoop van welkdanig recht ook, zal de bouwheer in eigen voordeel de prijs daarvan ontvangen zonder vergoeding of verrekening met wie ook.

#### Voorbehoud van gemeenheid.

De verschijners behouden zich het zakelijk recht van gemeenheid voor op de scheidingsmuren en afsluitingen die op de scheidingsgrenzen van het eigendom dienen opgericht te worden. Dit voorbehoud heeft enkel tot doel om de verschijners in de mogelijkheid te stellen alleen alle vergoedingen te ontvangen welke bouwers op aanpalende percelen zouden dienen te betalen indien zij gebruik wensen te maken van deze scheidingsmuren en afsluitingen.

Bijgevolg hebben verschijners het recht alleen over te gaan tot het opmeten, het schatten en het overdragen van deze muren, daarvan de prijs te ontvangen en er kwijting over te verlenen.

Dit voorbehoud heeft echter niet tot gevolg dat verschijners enige verantwoordelijkheid dragen, noch dat zij enige verplichting hebben met betrekking tot het onderhoud, de bescherming, de herstelling of wederopbouw van deze muren.

Indien om welke reden ook de medewerking van de mede-eigenaars zou vereist of zelfs maar wenselijk zijn, dienen zij onmiddellijk en kosteloos deze te verlenen op straf van schadevergoeding.

#### Verbodsbepaling.

Het is uitdrukkelijk verboden in de winkels op het gelijkvloers een zaken-, immobiliën-, bouw-, verzekerings- en/of leningskantoor uit te baten of te laten uitbaten. Dit verbod geldt niet voor één of beide komparanten.

#### Rangehechte documenten.

Aan deze akte worden volgende documenten gehecht:

- Bijlage I: Beschrijving van het gebouw
- Bijlage II: Tabel der verdeling van de duizendsten
- Bijlage III: Plannen (goedgekeurde en gewijzigde)
- Bijlage IV: Bouwvergunning
- Bijlage V: Lastenboek van werken en materialen
- Bijlage VI: het Reglement van Mede-eigendom
- Bijlage VII: de Verkoopsvoorwaarden.

Kosten Basisakte.

De kosten van de basisakte zullen gedragen worden door elke eigenaar van een kavel in verhouding tot de duizendsten verbonden aan die kavel.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Lokeren.

Na voorlezing hebben de verschijners met mij notaris getekend



BIJLAGE I.

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

- Elk der parkeerplaatsen ondergronds genummerd 1, 2, 3, 4, 5, 6, en 7 begrijpt:

- a/ in privaatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijk parkeerplaats.
- b/ in medeigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

- De winkel genummerd 1 op het gelijkvloers begrijpt:

- a/ in privaatieve en uitsluitende eigendom: de winkelruimte, een privaatruimte, wc;
- b/ in medeigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevententachtig duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

- De winkel genummerd 2 op het gelijkvloers begrijpt:

- a/ in privaatieve en uitsluitende eigendom: de winkelruimte, een privaatruimte, wc en koer;
- b/ in medeigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesentachtig duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

- De winkel genummerd 3 op het gelijkvloers begrijpt:

- a/ in privaatieve en uitsluitende eigendom: de winkelruimte, een privaatruimte, wc en koer;
- b/ in medeigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftentachtig duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

- De appartementen genummerd 1, 4 en 7 op respektievelijk de eerste, tweede en derde verdieping begripen elk:

- a/ in privaatieve en uitsluitende eigendom: een zit- en eethoek, keuken, berging, twee slaapkamers, badkamer, hall, wc;
- b/ in medeigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieentachtig duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

- De appartementen genummerd 2, 5 en 6 op respektievelijk de eerste, tweede en derde verdieping begripen elk:

- a/ in privaatieve en uitsluitende eigendom: een zit- en eethoek, keuken, berging, wc, hall, badkamer, twee slaapkamers;
- b/ in medeigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieentachtig duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

- De appartementen genummerd 3 en 6 op respectievelijk de eerste en tweede verdieping begrijpen elk:

a/ in privaatieve en uitsluitende eigendom: hall, living, keuken, slaapkamer, badkamer, wc;

b/ in medeigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftig duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

- Het appartement 9 op de derde verdieping begrijpt:

a/ in privaatieve en uitsluitende eigendom: hall, zit- en eethoek, keuken, slaapkamer, badkamer, wc, terras;

b/ in medeigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftig duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

- De studio's 1 en 2 op de vierde verdieping begrijpen elk:

a/ in privaatieve en uitsluitende eigendom: hall, leefruimte, keuken, badkamer;

b/ in medeigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertig duizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

BIJLAGE II.

TABEL MET VERDELING DER QUIZENOSTEN.

De gemene delen worden verdeeld in duizend duizendsten en aan de privatieve kavels toebedeeld als volgt:

1. Parkeerplaatsen. -----	
- aan elk der parkeerplaatsen genummerd 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7: twee duizendsten, hetzij samen:	14
2. Winkels. -----	
- aan de winkel 1 op het gelijkvloers: zevenentachtig duizendsten:	87
- aan de winkel 2 op het gelijkvloers: zesentachtig duizendsten:	86
- aan de winkel 3 op het gelijkvloers: vijfentachtig duizendsten:	85
3. Appartementen. -----	
- aan elk der appartementen 1, 4 en 7 op de eerste, tweede en derde verdieping: drieentachtig duizendsten, hetzij samen tweehonderd negenenveertig duizendsten:	249
- aan elk der appartementen 2, 5 en 8 op de eerste, tweede en derde verdieping: drieentachtig duizendsten, hetzij samen tweehonderd negenenveertig duizendsten:	249
- aan elk der appartementen 3 en 6 op de eerste en tweede verdieping: vijftig duizendsten, hetzij samen honderd duizendsten:	100
- aan appartement 9 op de derde verdieping: vijftig duizendsten:	50
4. Studio's. -----	
- aan elk der studio's 1 en 2 op de vierde verdieping veertig duizendsten, hetzij samen tachtig duizendsten:	<u>80</u>
TOTAAL: duizend duizendsten:	1000

**BOUWVERGUNNING**

AARD: (\*) bouwen van een appartementsgebouw

BOUWREGISTER Nr.: 258/87 Ref. nr. Stedebouw

**UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE**

ZITTING van 30 juli 19 87

Aanwezig: MM. Liebaert-Héire, Burgemeester-voorzitter; wn, Van Kerckhove Magherman, De Gryze, De Roover, Van Kerckhove, Van Wouwe, Bussens, De Meyer, schepenen; en De Vos; en Van Doorselaere Paul, stadssecretaris.

**HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,**

Gelet op de aanvraag ingediend door M. BORUMA/VAN BUYNDER/PVBA VERCRUYSSEN

wonende te **LOKEREN** Vrijheidsplein ~~nr. 15~~

met betrekking tot een perceel gelegen **Grote kaai/nieuwstraat** kadastraal bekend, sectie E, nr. 671 d2  
en strekkende tot **het bouwen van een appartementsgebouw**

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 15.7.87

Gelet op de wet van 29 maart 1962, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970;

Gelet op artikel 90, 8° van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwvoorvragen;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel gelegen is, een bij koninklijk besluit van 4.6.87 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, niet zijnde een plan als bedoeld in artikel 17 van voornoemde wet;

(1) Overwegende dat de werken uitgevoerd of de handelingen verricht zullen worden binnen het gebied van een verkaveling waarvoor door het schepencollege op vergunning verleend is; dat deze vergunning niet vervallen is;

(1) (2) Gelet op de beslissing van van de gemachtigde ambtenaar, waarbij op met redenen omkleed voorstel van van het college afwijking wordt toegestaan van bedoeld (1) plan van aanleg/verkavelingsplan;

(4) Overwegende dat de in de aanvraag bedoelde werken of handelingen van geringe omvang zijn en daardoor luidens de bepalingen van het koninklijk besluit genomen ter uitvoering van artikel 45, § 1, van de wet van 29 maart 1962, het voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar dan ook niet vereist is;

(3) Gelet op de algemene verkavelingsverordeningen en/of de gemeentelijke verkavelingsverordening;

(3) Gelet op de algemene bouwverordeningen en/of de gemeentelijke bouwverordening;

**BESLUIT :**

ARTIKEL 1. — De vergunning wordt afgegeven aan M. BORUMA/VAN BUYNDER/PVBA VERCRUYSSEN die ertoe gehouden is;

De gekwoteerde plannen te volgen, de stedebouwkundige voorschriften binnen het goedgekeurd BPA 6/3 na te leven, de bouwlijn aan het Stadsbestuur aan te vragen, het advies van Monumenten en Landschapszorg stipt op te volgen.



Handwritten signatures and scribbles, including a large circular mark and several lines of cursive writing.

(4) ART. 2. — De werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot in stand blijven.

ART. 3. — Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

ART. 4. — De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangeleekende brief kennis van het begin der werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen vóór de aanvatting van die werken of handelingen.

ART. 5. — Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming, zijn voorgeschreven.

Gedaan in bovenvermelde zitting :  
NAMENS HET SCHEPENCOLLEGE.

Op last :  
De secretaris,  
(W.G.)  
get. P. VAN DOORSJELAERE

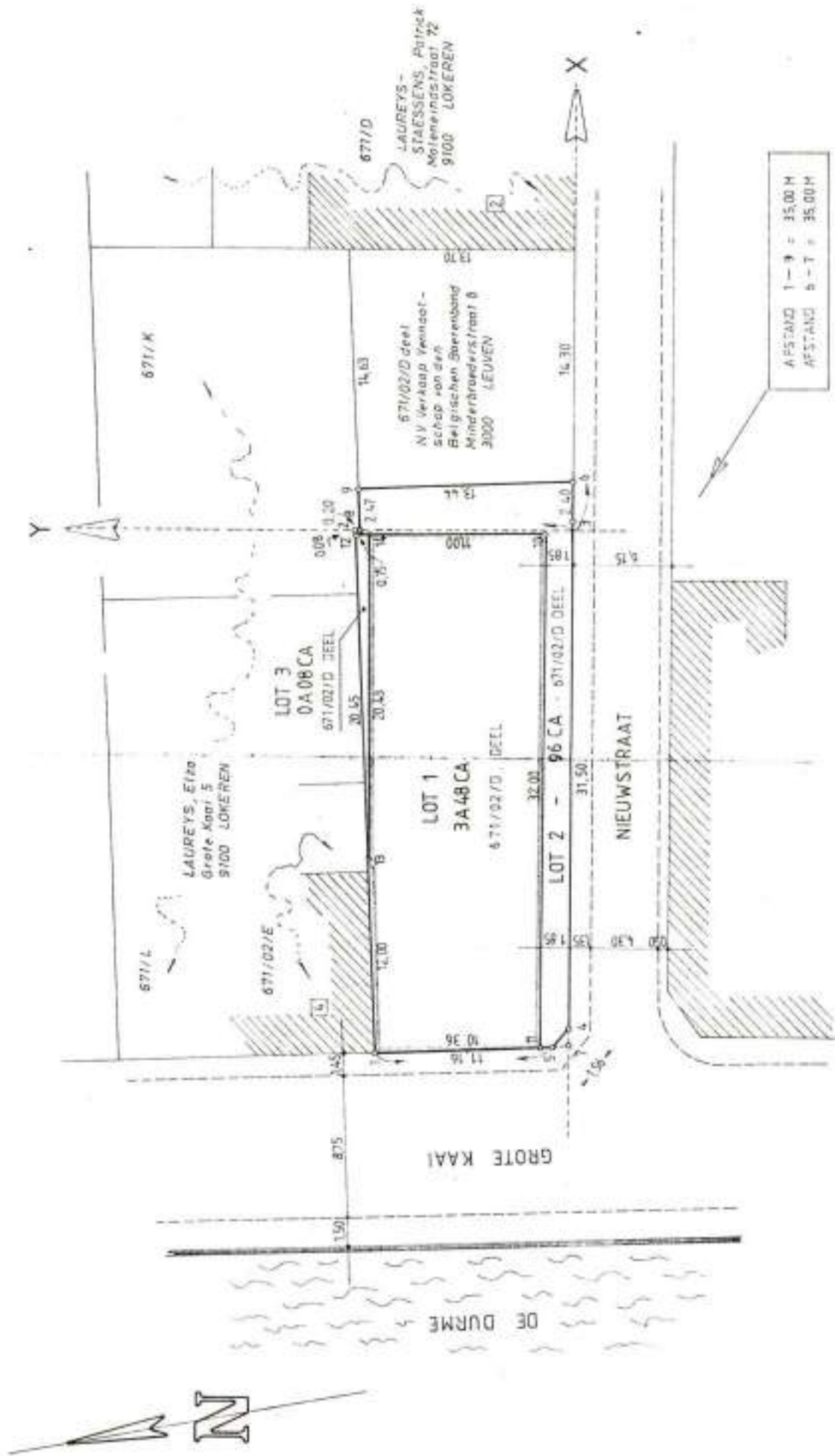
De burgemeester-voorzitter, wn,  
(W.G.)  
get. W. VAN KERCKHOVE



18 augustus 19 87  
VI De burgemeester,  
DE GRYZE M. - DE VOS R.  
SCHEPENEN

Handwritten signature of the secretary, P. Van Doorselaere.

LOKEREN 4<sup>o</sup> AFDELING  
 SECTIE E  
 SCHAAL : 1 / 250



De ondergetekende, ROOMS etienne, Meetkundige-Schatter van onroerende goederen, wettig zangenomen en beëdigd voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde, stamnummer B.U.L. nr. 1954, en gevestigd te 9100 LOKEREN, Oude Heerweg 175 ;

is ten verzoeken van : Meester J. MATTHYS  
Notaris te 9100 LOKEREN, Kerkstraat 66

overgegaan tot het opmeten en in plan brengen van de hiernaast afgeschetste percelen grond, zijnde :

LOT 1 : perceel grond gelegen te 9100 LOKEREN, op de hoek van de Grote Kaai en de Nieuwstraat, gekend ten Kadaster : LOKEREN 4<sup>e</sup> AFDELING SECTIE E deel nummer 571/02/D, met een oppervlakte volgens meting van :

DRIEHONDERD ACHT EN VEERTIG M<sup>2</sup> ( 3 A 4B CA )

=====

LOT 2 : perceel grond gelegen te 9100 LOKEREN, op de hoek van de Grote Kaai en de Nieuwstraat, gekend ten Kadaster : LOKEREN 4<sup>e</sup> AFDELING SECTIE E deel nummer 571/02/D, met een oppervlakte volgens meting van :

ZES EN NEGENTIG M<sup>2</sup> ( 96 CA )

=====

LOT 3 : perceel grond gelegen te 9100 LOKEREN, bij de Grote Kaai, gekend ten Kadaster : LOKEREN 4<sup>e</sup> AFDELING SECTIE E deel nummer 571/02/D, met een oppervlakte volgens meting van :

ACHT M<sup>2</sup> ( 00 A 08 CA )

=====

Naar waarheid opgemaakt,  
Lokeren dd. 15/01/1988 .



**ROOMS ETIENNE**  
Meetkundige-Schatter  
van onroerende goederen  
OUDE HEERWEG, 175  
9100 LOKEREN  
Telefoon 48.31.97



COORDINATEN VOLGENS PLAATSELIJK NET

NR	X (m)	Y (m)	NR	X (m)	Y (m)
1	- 32,50	12,20	8	0,01	13,40
2	0,00	13,60	9	2,48	13,44
3	0,60	0,00	10	- 0,08	1,85
4	- 30,90	0,00	11	- 32,08	1,85
5	- 32,05	1,05	12	- 0,08	13,60
6	3,00	0,00	13	- 20,51	12,72
7	- 32,00	0,00	14	- 0,08	12,85

**LOKEREN  
MARKT  
residentie  
" ISABEL "**

**REALISATIE**

**BORUMA**

**verkoopslastenboek**

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

## WERFINRICHTING.

Aan- en wegvoeren van grond is ten laste van de verkoper.

Eventuele nivellering, aanvulling, ophogen, openspreiden e.d. van de grond is in de verkoopprijs begrepen.

Over de volledige oppervlakte van de nieuwbouw worden de graszoden verwijderd.

Eventuele nodige grondbemaling (droogzuigen) tot op de voorziene diepte van de funderingen zal uitgevoerd worden volgens de regels van de goede vakkennis, inbegrepen de kelder verdieping en de nodige grondsonderingen.

Alle nodige werfaansluitingen zijn in de verkoopprijs begrepen.

Alle kosten van aansluitingen voor riolering, gas, water, elektriciteit e.d. zijn ten laste van de kopers.

De kosten voor het plaatsen van - en de huur voor de nodige steigers zijn in de verkoopprijs begrepen.

Zijn niet in de verkoopprijs begrepen en zijn bijgevoeg te voldoen aan de verkopers:

1. Onteigening van het deeltje grond naast het gebouw (kant Nieuwstraat) en achter het gebouw (kant plein)
2. Wachtgevels aan de Grote Kaal en de Nieuwstraat.



## FUNDERINGSWERKEN.

### DELFWERKEN.

Volgens opgave van de betoningenieur.

### STORTBETON (funderingen).

Samenstelling beton, breedte en diepte van de funderingen volgens de opgave van de betoningenieur aan de hand van de uit te voeren grondsonderingen.

### FUNDERINGSMETSELWERKEN.

Op de betonnen funderingen worden met snelbouwbakstenen (met een drukvastheid 20 N/mm) funderingsmuren gemetseld.

Hoogte van de funderingsmuren volgens noodwendigheden.

Samenstelling van de cementmortel:

1 zak cement 50 kg.

1 kruiwagen zavelzand.

2 kruiwagens rijnzand.

De vier buitenzijden van de funderingsmuren worden beraapt en ingestreken met KOOLTEER.

### ZANDAANVULLING TUSSEN DE FUNDERINGSMUREN.

Tussen de funderingsmuren zal worden aangevuld met zand.

Hoogte van de aanvulling volgens de noodwendigheden.

### PASTIEKFOLIE ONDER DE VLOERPLAAT.

Onder de betonnen ondervloer zal een plasticfolie gelegd worden voor vochtwering met een overlapping van minstens twintig centimeter. Dikte van de folie 0.2 mm

### VLOERPLAAT.

Voorpr de vloerplaat is een gewapende betonnen ondervloer voorzien.

Samenstelling stortbeton: 250 kg. H.L.300 Cement

800 liter grint.

400 liter zand.

Bewapening: FIBERMECH VEZELS. Dikte van de vloerplaat 10 cm.

## KELDER

### GARANTIE.

10 jaar waarborg op waterdichtheid.

### CONSTRUKTIE

Zoals voorzien op het bouwplan en volgens de onderrichtingen en de voorschriften van de betoningenieur en de architect.

Betoningenieur: Studiebureau G. DEPOORTER,  
Spoorweglei - Ramst.

Architect: A. SICHEN,  
Lindestraat,  
Overmere.

### VERLUCHTING.

volgens opgave van de betoningenieur.

### ONDERVLOER.

Uit te voeren volgens opgave van de betoningenieur.

### TRAP.

Zie rubriek "Trappen"

### AFWERKING.

- Langs de buitenzijde: KOOLTEERBEHANDELING over de volledige oppervlakte van de muren.
- Binnenzijde: Zie rubriek "bezetwerken"

### INRIT

Uit te voeren: helling in beton.

### GARAGES.

In de keldergarage zijn 8 autostaanplaatsen.  
Deze worden verkocht bij de 2 slaapkamer-appartementen en de 1 slaapkamer appartementen op de eerste en de tweede verdieping en zijn in de verkoopprijs begrepen.

## RIOLERINGEN.

### TOEZICHT - RIOLERING.

Deze zullen geplaatst worden volgens de aanduidingen op het bouwplan.

Uit te voeren in rechtopstaande P.V.C. buizen afgedekt met een dubbel-sluitend alu. deksel.

### RIOLERING - LEIDINGEN - HULPSTUKKEN.

Alle afvoerleidingen zullen geplaatst worden volgens de aanduidingen op het bouwplan.

Zij zijn in P.V.C., worden in helling gelegd naar de daartoe aangebrachte putten, hebben aan aangepaste doormeter en zullen op nauwkeurige wijze met elkaar verboden worden.

De aansluiting aan het openbaar rioleringsnet is ten laste van de verkopers.

### DOORVOERBUIZEN.

De noodzakelijke doorvoerbuizen voor elektriciteit, water, telefoon, kabel t.v., brandstof e.d. zullen voorzien worden door de funderingsbalken/keldermuren.

### AANSLUITING RIOLERING.

Het gebouw is niet voorzien van septik-tanken en zal door de zorgen en op kosten van de verkopers aangesloten worden aan het openbaar rioleringsnet.

## METSELWERKEN.

### ALGEMEENHEDEN

Het metselwerk omvat buiten de uitvoeringskosten, het plaatsen van algemene en bijzondere verankeringen, nodig voor de konstruktie.

Alle ijzer is afdoende beschermd tegen roest.

Ingegrepen zijn ook de plaatsing van alle nodige bevestigingsblokken voor schrijnwerkerij, omlijstingen en alle andere werken, volgens de aanduidingen op de bouwplannen.

Alle metselwerk staat NAUWKEURIG TE LOOD EN TE PAS, teneinde een gelijkmatig en effen oppervlak te bekomen.

### VOCHTISOLATIE.

Op de funderingsmuren wordt een vochtisolatielaag gelegd in D.P.C. - breedte aangepast aan de dikte van de muren.

Aan alle ramen, buitendeuren en garagepoort zullen de spouwen dichtgemetseld worden.

Tussen de gevelsteen en het binnenmetselwerk is een vochtisoleerlaag voorzien in P.V.C. 0,2 mm. dikte.

### OPGAANDE METSELWERKEN.

Op de funderingsmuren worden -- op opgaande metselwerken opgetrokken.

Uit te voeren in isolerende snelbouwbakstenen "PLOEGSTEERT" Technische omschrijving van de cementmortel; zie funderingsmetselwerken.

De spouwen worden onderling verankerd met gegalvaniseerde spouwhaken, te plaatsen naar buiten hellend en minstens vijf per vierkante meter.

Hoogte van de muren volgens de aanduidingen op de bouwplannen.

Dikte: 18 cm. voor de scheldingsmuren (wachtgevels)

14 cm. voor het snelbouwgedeelte v.d. buitenmuren.

14 cm. voor de dragende binnenmuren.

9 cm. voor alle andere binnenmuren.

Zichtbaar blijvende binnenmuren worden opgetrokken in gladde snelbouwbakstenen. (inrit garages)

### GEVELMETSELWERKEN.

Uit te voeren vanaf de funderingsmetselwerken tot aan de kroonlijst in gevelsteen.

Gevelsteen: DE SIMPEL

24 x 05 x 09 cm.

Kleur: licht beige.

Type: Handvormsteen - waals formaat.

### LENTELEN.

De lentelen boven de ramen en de buitendeuren zullen berekend zijn op hun belasting en hun overspanning.

Rollagen zijn in gevelsteen voorzien boven de raam- en de buitendeuropeningen en de garagepoort van het paramentwerk.

### SPOUWISOLATIE.

In de spouwen van de buitenmuren zal tegen het binnenspouwblad een isolatieplaat geplaatst worden.

Uit te voeren in STYRODUR - 3 cm.

Tand en groefverbinding tussen de platen.

Te verankeren met speciale spouwhaken (minstens vijf stuks per vierkante meter).

Te voorzien van een verluchte spouw.

### SCHOORSTEENPIJPEN.

Een schoorsteen zal voorzien worden voor centrale verwarming individueel per appartement/winkel/studio.

De schoorsteenpijp zal gevormd worden met elementen in beton, en op elkaar geplaatst met mortel, volgens het BEMAL-plaatsingssysteem.

Het rookkanaal zal een binnenafmeting hebben van 18 x 18 cm voor de centrale verwarming en zal ommanteld worden met een gemetselde muur in snelbouwbakstenen.

De schoorsteenkop zal afgedekt worden met een betonnen afdekplaat van 70 mm. dikte, welke vlak, glad en haaks ten overstaan van het metselwerk zal dragen.

### DORPELS.

Dorpels zijn voorzien in arduin aan ramen, buitendeuren en de garagepoort.

Zij zullen aan de ramen en de buitendeuren geschuurd zijn aan de bovenzijde en gefrijnd aan de zichtbaar blijvende zijkanten en voorkant.

De raamdorpels zijn voorzien van een druplijst en hellen af naar buiten.

De dorpels hebben een dikte van 5 cm., steken 4 cm. buiten het gevelvlak en zijn 10 cm. dan de dagmaat van de ramen en de buitendeuren.

De dorpel aan de garagepoort zal geschuurd zijn aan de volledige zichtbaar blijvende oppervlakte en is afgerond aan de voorzijde.

#### ROOSTERING.

De roostering boven het gelijkvloers, de eerste en tweede verdieping zal bestaan uit een MASSIEF GEWAPENDE BETONPLAAT. De roostering zal berekend zijn op zijn overspanning en belasting en uitgevoerd worden volgens de voorgeschreven betonstudie.

Bewapening: GEKARTELDE STALEN STAVEN B.E. 40.

Geen enkele bewapening mag zichtbaar zijn na ontkisten.

De roostering boven de garage zal bestaan uit geprefabriceerde gladde betonnen vloerelementen.

## DAK.

### VORM.

Uit te voeren in GEDRENKTE R.N.D. en OREGON.  
Uit te voeren volgens het bouwplan met spanten.

### MUURPLAAT.

Als draagbasis voor de dakconstructie wordt aan de buitenmuren aan de ingebetonnerde bouten (voorzien om de 150 cm en met een diameter van 14 mm.) een houten balk geplaatst. Maten balk 6,5 cm x 18 cm.

### DAKKONSTRUKTIE.

Op de daartoe voorbereide onderbouw wordt een dakconstructie gemonteerd.

De constructie zal berekend zijn op zijn overspanning en belasting en is uit te voeren in spanten.

De roostering boven de dakstudio's en één-slaapkamer-dakapartement zal bestaan uit een houten roostering

Dikte van de spantstijlen 3,5 cm.

Spanten te plaatsen om de 45 cm.

### DAKBEDEKKING.

Afwerking: Op de constructie worden over de volledige oppervlakte van het dak MINUSERITE platen geplaatst.

Verder zullen stoflatten en vervolgens panlatten genageld worden.

Bedekking: De bedekking zal bestaan uit pannen met dubbele kop- en zijsluiting.

De dakbedekking zal uitgevoerd worden in gebakken kleipannen - half geglazuurd - kleur zwart/bruin - merk BISCH PANNEN.

Alle nodige hulp- en afwerkingsstukken, zoals gevelpannen, halve pannen, vorsten e.d. zullen ervoor zorgen dat het dak een zorgvuldig geheel vormt.

### GEVELOVERSTEEKEN.

Geveloverstekten zijn in de aanneming begrepen, zoals voorzien op het bouwplan.

Totale breedte van de overstekten: 30 cm.

### DAKRAMEN.

Dakvlakramen merk Velux - dubbele beglazing.

### GOTEN.

Type:BAKGOTEN.  
Voorzien aan VOORGEVELS.  
Uit te voeren in SIERBETON.

### DAKWATERAFLOPEN.

De regenafvoerbuizen zijn in ronde bruine P.V.C. buizen met een doormeter van 80 mm. en worden alle meters bevestigd met geplastificeerde beugels.

### DAKISOLATIE.

In de nieuwbouw zal de dakverdieping geïsoleerd worden met spijkerflenzen in GLASWOLL met een dikte van 6 cm.  
De plaatsen tussen de roostering, de spantenwanden rakende aan de dakkamers en de schuine dakspanten rakende aan de kamers van de dakverdieping.



## VOEGWERKEN.

Het voegwerk van de buitengevels zal worden uitgevoerd met de juiste mortelspecie, door een specialist, volgens de regels van de goede vakkennis.

Kleur licht grijs.

De voegen tussen de gevelmetselwerken en het schrijnwerk zullen opgespoten worden met plastische voegspecie.

Alle zichtbaar blijvende binnenmuren worden meegaand opgevoegd achter de hand.

## BUITENSCHRIJNWERK.

### RAMEN.

Technische omschrijving:

- Uit te voeren in ALUMINIUM.
- Kleur: Bruin "Acryl nr 8.019"
- Voorzien van thermische onderbreking.
- Vuurvast gebakken 60 à 70 microns x 45 min.
- De draairichting der ramen van de appartementen zijn voorzien op bijgaande schets.
- De etalageramen der winkels zijn vaste ramen.
- De dakramen zijn kantelramen.
- Geschikt voor montage van dubbele beglazing.
- Voorzien van:
  - Waterprofiel.
  - Rondom winddichtin in P.V.C. strip.
  - Alle nodige draai- en sluitwerken.

### BUITENDEUREN

Technische omschrijving:

- Zie rubriek "ramen"
- hoogte en vorm volgens bouwplan.
- Voorzien van
  - winddichting in P.V.C. strip.
  - hangwerken: inboorscharnieren.
  - Sluitwerken: cilinderslot met afdekplaatje.

Volgende buitendeuren zijn in de aanneming begrepen:  
Vorm, aantal en afmetingen van de buitendeuren volgens aanduidingen op het bouwplan.

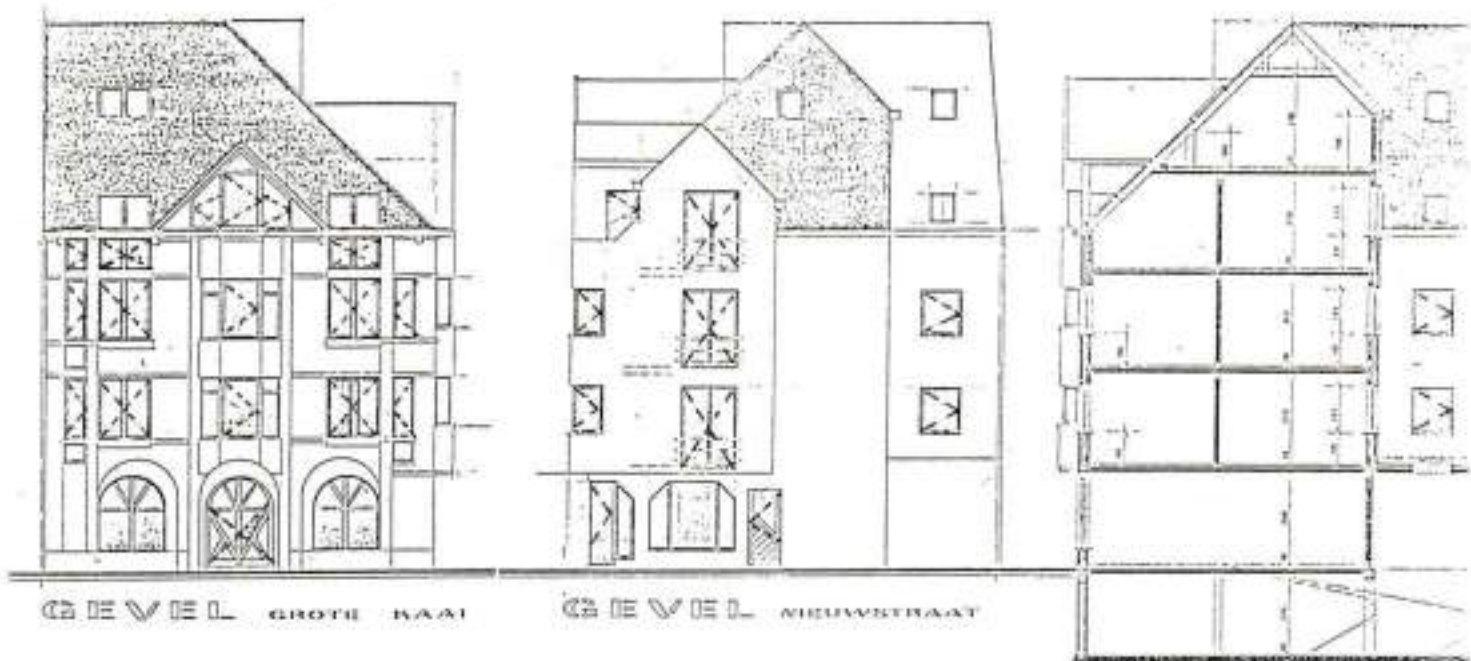
### GARAGEPOORT.

De garagepoort is een sektionele garagepoort in aluminium.  
Type vertikaal openend.  
Te voorzien van de nodige draai- en sluitwerken en met elektrische slot.  
In de aanneming is één garagepoort voorzien.

### GLAS.

Doorzichtbaar dubbele beglazing is voorzien in de ramen van de nieuwbouw.  
Alle glas zal geplaatst worden met SYLICONEN.

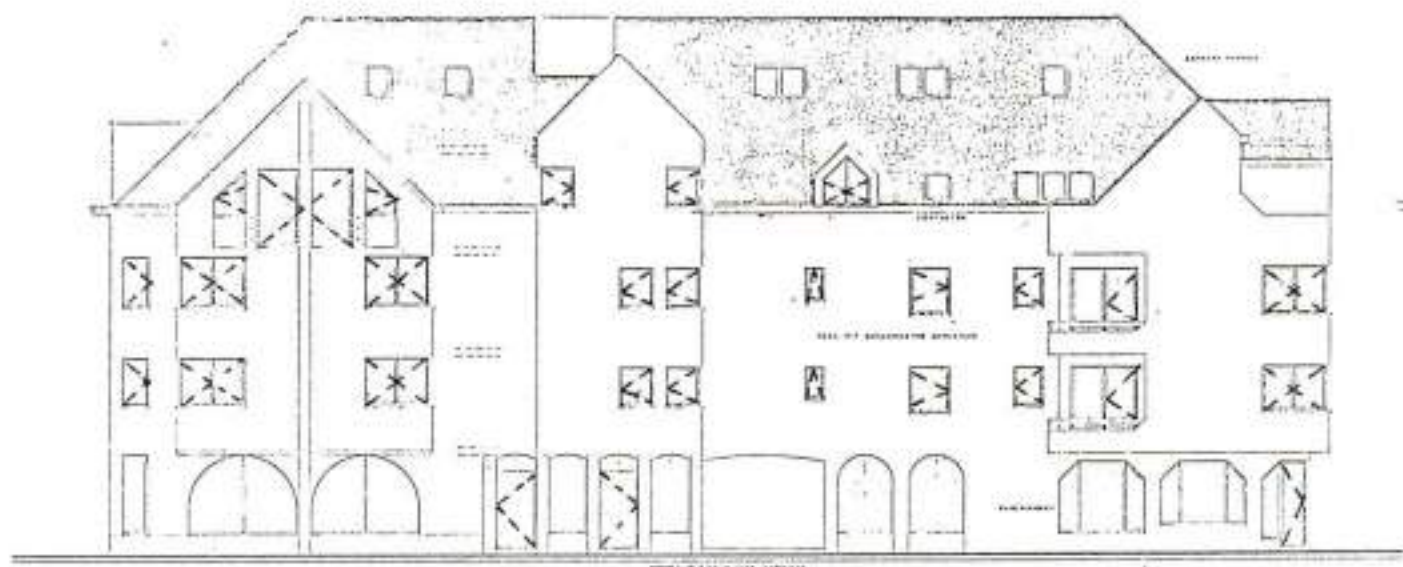
**ramen**



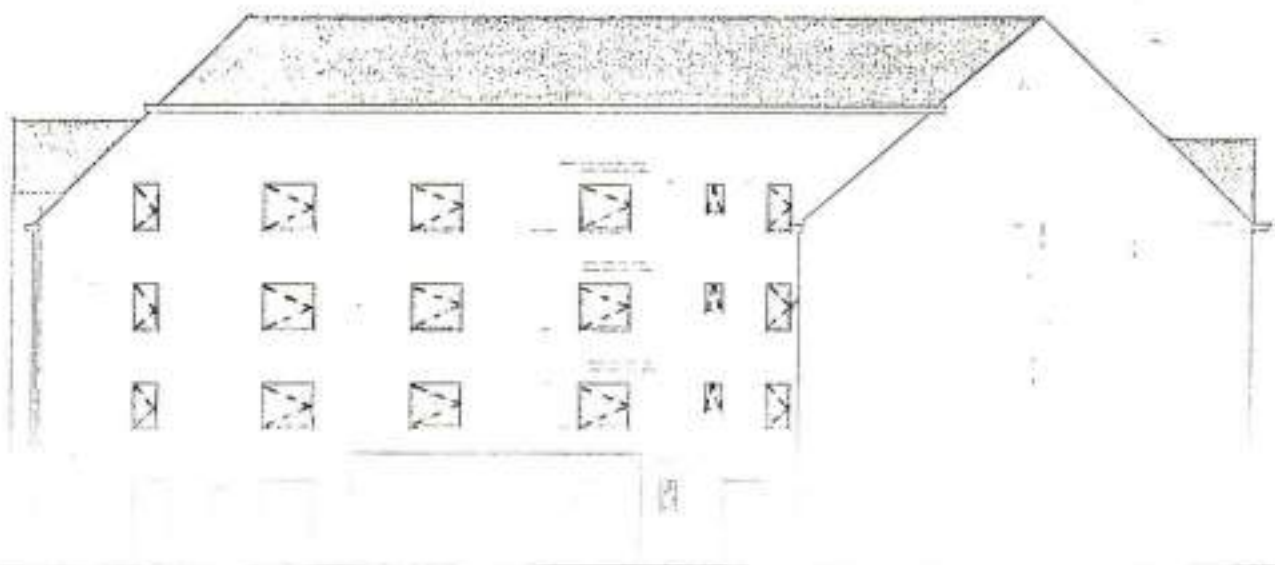
GEVEL GROTE WAAI

GEVEL NIEUWSTRAAT

DOORSNEDDE



VOORGEVEL NIEUWSTRAAT



## BEZETWERKEN.

### VOORBEREIDING.

Alle onzuiverheden en materialen welke buiten het metselwerk steken worden verwijderd.

### PLEISTERWERK OP MUREN

Het pleisterwerk bestaat uit een compleet droog mengsel in zakken geleverd op de werf.

Merk GYPROC SPIJLITH.

Voor de bewerking zal enkel zuiver water toegevoegd worden met uitzondering van gelijk welke andere grondstof.

De mortel waarvan de binding zou begonnen zijn mag noch herbruikt noch omgezet worden.

Het pleisterwerk wordt aangebracht met een gemiddelde laagdikte van circa 1 cm. machinaal of met de hand.

Deze laag wordt afgestroken met een trapezuim afstrijkat tot men volledige gladheid bekomt.

De hoeken worden eerst met stevige hoekbeschermers afgewerkt op de volledige hoogte van de muren.

Afwerklaag: Deze zal in twee lagen aangebracht worden.

Samenstelling van de afwerklaag: 3 delen kalk - 1 deel plaatser.

Deze laag wordt afgewerkt zodat men een geheel glad en behangklare oppervlakte bekomt.

### PLEISTERWERK OP BETONNEN ROOSTERING.

De ondergrond moet met BETONGRIP of BETONKONTAKT ingstreken of gespoten worden 24 uur voor de bepleistering.

De bepleistering wordt verder uitgevoerd zoals voorzien op de muren.

### PLEISTERWERK OP HOUT.

Te voorzien op houten roosteringen en spantenwanden.

Men plaatst gipsplaten "GIPLAT" 9 mm. dikte verbandsgewijs dwars op het timmerwerk.

De kopse voegen moeten verspringen.

Tussen de langskanten van de platen met een voeg gelaten worden van 5 à 6 mm.

De kopkanten worden geplaatst zonder voeg midden op een draaglat of roostering

De platen dienen bevestigd te worden met roestvrije nagels of vijzen circa 20 stuks per vierkante meter.

De bepleistering van de Giplatplaten wordt uitgevoerd is een laagdikte van 5 à 6 mm.

### UITBEKLEDING.

In tegenstellen van de ramen van de appartementen, welke worden uitbekleed in hout - zie rubriek "binnenschrijnwerk" zullen de dakramen van de studio's en de etalageramen van de winkelpanden "uitbezet" worden.

### GARAGE.

De muren van de garage zullen bezet worden over de volledige oppervlakte met rijzand-cement.(dichtingsbezetwerk)

### SIERPLEISTERWERKEN.

#### a) ALGEMENE DELEN IN HET GEBOUW

Uit te voeren aan alle muren van het portaal, hall, trappenhuis en palters in structuurbezetting.  
Fijne korrel - nr 701.

#### b) MOLURES.

Uit te voeren in "plaaster"lijsten.  
In de verkoopprijs begrepen tot een waarde van - plaatsing inbegrepen - à 740,- frs./m.  
Keuze aan de kopers uit de monsters door de aannemer voor te leggen.  
Rondom in de living van de appartementen (niet in studio's of winkels)

## VLOER & TEGELWERKEN.

### ARGEX.

Over de volledige oppervlakte van alle plaatsen met chape of tegelvloer zal een ARGEX uitvullings- en isoleerlaag gelegd worden met een dikte van circa 5 cm.

Op de argex-laag wordt een isolatielaag voorzien in ETAFOAM met een dikte van circa 5 mm.

### CHAPEVLOEREN.

De ondergrond zal zorgvuldig gereinigd en natgemaakt worden voor de aanvang der werken.

De chapevloeren zijn geheel vlak en effen en zullen op de voorgeschreven hoogte liggen.

Het oppervlak zal nergens hoogten of laagten vertonen en zal zuiver en regelmatig zijn.

Dikte circa 5 cm.

Samenstelling mortel: 200 kg cement per kubieke meter zand.

Een vrijdragende chapevloer is voorzien in de paller en slaapkamers van de appartementen.

Een chapevloer is eveneens voorzien in de woon/slaapkamer der studio's.

### TEGELVLOER.

De vloerder zal het plaatsingssysteem kiezen dat de meeste waarborgen biedt tegen verzakking en loskomen.

De bevoering zal in alle richtingen horizontaal en volkomen vlak liggen.

- Een tegel of parketvloer - aankoopwaarde 1650,- frs./m<sup>2</sup> - met aangepaste faience of houten plint is voorzien in de LIVING DER APPARTEMENTEN.

- Een tegelvloer - aankoopwaarde 1.000,- frs./m<sup>2</sup> - met een aangepaste plint is voorzien in HALL - TOILET - KEUKEN & BADKAMER.

- Een tegelvloer - aankoopwaarde 600,- frs./m<sup>2</sup> - met zwarte faience plint (hoogte 7 cm.) is voorzien in de BERGING.

- Een tegelvloer - aankoopwaarde 600,- frs./m<sup>2</sup> - is voorzien op het terras.

- Een GEPOLLIERDE BETONVLOER is voorzien over de volledige oppervlakte van de garage.

- Een tegelvloer - aankoopwaarde 1.000,- frs./m<sup>2</sup> - met aangepaste plint is voorzien in de handelspanden op het gelijkvloers in het gebouw.

#### ALGEMENE DELEN IN HET GEBOUW.

In de portalen, inkomhallen op gelijkvloers en de palliers op de verdiepingen is een tegenvloer voorzien - aankoopwaarde van 1.650,- frs./m<sup>2</sup> - met aangepaste plinten. TE KIEZEN DOOR DE VERKOPERS.

#### MUURTEGELS.

Muurtegels zijn in de aanneming begrepen - aankoopwaarde à 1.000,- frs./m<sup>2</sup>.

Zij worden op de vooraf bezette muren nauwkeurig haaks geplaatst met een aangepaste voeg.

Te plaatsen:

- 1° In de keuken: tussen de staan- en hangkasten.
- 2° In het toilet: rondom tot 1 m. hoogte.
- 3° In de badkamer der studio's: rondom tot 1,5 m. hoogte.
- 4° In de badkamer der appartementen: rondom tot plafond.

#### PARKETVLOER.

In de slaapkamers van de appartementen is op de chapevloer een parketvloer voorzien tot een aankoopwaarde - plaatsing inbegrepen - van 1.860,- frs./m<sup>2</sup>.

## MARMERWERKEN.

### MARMER.

De bouwheer zal de keuze hebben uit een reeks monsters door de aannemer voor te leggen.

### BINNENDEURDORPELS.

Aan alle binnendeuren zijn marmeren tussendorpels voorzien. Zij zullen een breedte hebben aangepast aan de dikte van de muren en zullen om breuken te vermijden volledig in de mortelspecie liggen.

Eventueel wegiaten van de tussendeurorpels om deze op verzoek van de bouwheer te vervangen door vloertegels zal gebeuren zonder prijsverrekeningen.

### RAAMTABLETTEN.

Aan alle ramen met een gemetselde borstwering zijn marmeren tabletten voorzien, behalve in de garage en op de zolderverdiepinge raamtabletten zullen vlak gepolijst worden aan de zichtbare oppervlakten en zullen volledig horizontaal liggen.

Breedte van de tabletten:

- Living 30 cm. met dubbeling.
- Elders 20 cm. zonder dubbeling.
- Op de vrijstaande radiatoren: volgens breedte van het verwarmelement - zonder dubbeling - met steunen uit te voeren in marmer.



## BINNENSCHRIJNWERK.

### AFWERKING BUITENSCHRIJNWERKERIJ.

De ramen en buitendeuren worden aan de binnenzijde van de nieuwbouw afgewerkt met binnenkasten en chambrans in MERANTIEHOUT, zoals voorzien voor de binnendeuren.

De etalageramen en de velux-dakramen worden uitbezet.

### BINNENDEUREN.

#### STUDIO'S & WINKELS.

Binnendeuren zijn vlakke standaard binnendeuren in SAPOLIFINEER.

Omljstingen in MERANTIEHOUT: binnenkasten 3/4 & chambrans 7 cm.

Voorzien van: - slot en sleutel.  
- deurkruk - aankoopwaarde 450,- frs per deur.  
- verkoperde bolscharnieren.

#### APPARTEMENTEN.

Merantiehouten "Louan" binnendeuren met stijlomlijsting in MERANTIEHOUT.

Voorzien van: - slot en sleutel  
- deurkruk - aankoopwaarde 450,- frs per deur.  
- verkoperde bolscharnieren.

#### GORDIJNKASTEN.

Er worden gordijnkasten voor gordijnen en overgordijnen geplaatst aan de ramen van de living, keuken, badkamer en de slaapkamers.

Zij worden vervaardigd in MERANTIEHOUT 18 mm dikte.

Uit te voeren in een horizontale plank en af te werken met een geprofileerde lat.

De zijvlakken worden in VERSTEK afgewerkt.

#### HOUTEN PLINTEN.

Te voorzien in alle plaatsen met een chapevloer.

Uit te voeren in MERANTIEHOUTEN plinten 3/4 x 7 cm.

## ELEKTRICITEIT.

De installatie is volledig voorzien tot aan de teller.  
NIET INBEGREPEN: teller, tellerkast, aanvoerkabel.  
Zij wordt gebruiksklaar afgeleverd volgens de terzake  
geldende technische voorschriften, inbegrepen de AARDINGSLUS.  
Schakelaars en stopkontakten:  
- inbouw in het woongedeelte van de nieuwbouw.  
- opbouw in garage.  
Buizen in P.V.C.  
Draad in V.O.B.

### DE INSTALLATIE BESTAAT UIT

#### PRIVATE INRICHTING.

Voor zover de opgesomde plaatsen voorzien zijn i.d. nieuwbouw.

Inkomhall	1 lichtpunt - enkele richting 1 stopkontakt
Toilet:	1 lichtpunt - enkele richting
Living:	2 lichtpunten - dubbele richting 6 stopkontakten
Keuken:	1 lichtpunt - dubbele richting 1 aansluiting voor DAMPKAP, KOEL- KAST, KOOKVUUR & BAKOVEN 4 stopkontakten
Badkamer:	1 lichtpunt - enkele richting 2 stopkontakten
Slaapkamers (elk):	1 lichtpunt - dubbele richting 2 stopkontakten
Berging of washuis:	1 lichtpunt - enkele richting 1 aansluiting voor DIEPVRIES, WASMACHINE & DROOGKAST
Verwarming:	1 aansluiting aan installatie centrale verwarming/waterverwarmer.
Wachtleiding:	wachtleiding tot in living voor telefoon en kabel t.v.
Verdeelbord:	1 verdeelbord met enkelpolige AUTOMATISCHE ZEKERINGEN: - 3 kringen stopkontakten 15 A. - 2 kringen verlichting 10 A. - 1 kring voor wasmachine 15 A. - 1 kring voor bel 6 A. - 1 kring voor kookvuur 20 A.

#### ALGEMENE DELEN IN HET GEBOUW.

De algemene delen van het gebouw zullen uitgerust worden met  
een lichtminuteriëesysteem met drukknop per verdieping en in  
de hall en de garage.  
Plafondarmaturen met lampen in het trappenhuis en 10 TL arma-  
turen in de garage.

Een videfoon-deuropener is voorzien in de appartementen uitgevende op Grote Kaai en de studio's.

Een parlefoon-deuropener is voorzien in de appartementen uitgevende enkel in de Nieuwstraat.

Twee afzonderlijke tellers zullen voorzien zijn, één voor elk der inkomhallen van het gebouw, met verdeelbord en enkelpolige automatische zekeringen met voldoende kringen.

Enkel de kosten voor het plaatsen van de teller elektriciteit voor de algemene delen van het gebouw zijn ten laste van de verkopers.

## LEIDINGEN SANITAIR.

De installatie wordt uitgevoerd volgens het bouwplan.

Het volledige sanitaire buizenet wordt gelegd in KOPERBUIS van de sekte 22 en 15 mm.

LEVENSDUUR:

De buizen en hulpstukken worden gebraseerd met zilverzuur door middel van zuurstof en acetyleen; dit geeft aan de verbindingen een hogere treksterkte en smeltveiligheid.

De buizen worden ondergronds en in de muur overtrokken met een FEXIBELMANTEL in P.V.C. tegen oxydatie en maakt de uitzetting van de buizen mogelijk.

De buizen van het warm water worden overtrokken met ISOLERENDE GAINES.(vochtwerend door gesloten celstructuur)

Alle leidingen worden evenwijdig en in 90° geplaatst in 22 mm aftakkingen in 15 mm. om zodoende een goed debit te kunnen waarborgen.

De leidingen stoppen met een schroefdraad uit de muur. Verdere aansluiting is begrepen in de plaatsing van de sanitaire toestellen.

De afvalwaterleidingen zijn te voorzien tot aan de binnenriolering. Alle afvoeren worden met "rubbers" voorzien en geplaatst in HOGE-TEMPERATUURBUIZEN (100 °C.) met een voldoende diameter.

### LEIDINGEN.

PRIVATE INRICHTING.

voor zover de opgesomde plaatsen voorzien zijn in het pand.

1. Koud en warm water met aansluiting aan de gootsteen in de keuken.
2. Koud water met afloop in de berging of washuis voor wasmachine of uitgietbak.
3. Koud water met aansluiting aan de installatie centrale verwarming/waterverwarmer.
4. Koud en warm water voor aansluiting aan de toestellen in de badkamer.
5. Koud water voor aansluiting aan de toestellen in toilet.

ALGEMENE DELEN.

In de beide Inkomhallen van de nieuwbouw zal een waterkraan voor onderhoud algemene delen voorzien zijn en één watermeter. De aansluitingskosten van de watermeter t.l.v. verkopers.

## CENTRALE VERWARMING.

De nieuwbouw zal uitgerust worden met een installatie centrale verwarming/waterverwarmer op gas, individueel per pand.

De installatie wordt gebruiksklaar afgeleverd en met de gebruikelijke documenten en FABRIEKSWAARBORGEN.

Type: Wandketel met ingebouwde waterverwarmer: Geiser.  
Merk: CHAFFOTEAUX ET MAURY.

De installatie zal een capaciteit hebben bij buitentemperaturen - 10 °C. en met een reserve van 20 % om de volgende temperaturen te kunnen waarborgen:

- 25 ° C. in de badkamer.
- 22 ° C. in de living en de keuken (appartement) en studio's.
- 20 ° C. in de winkelpanden.
- 18 ° C. in de slaapkamers.
- 16 ° . in de hall.

### DE INSTALLATIE OMVAT.

#### 1. VERWARMINGSKETEL.

- Uitgerust met:
- automatische ontluchter.
  - geïsoleerde mantel.
  - aflaatkraan.
  - 1 thermometer.
  - 1 drukmeter (manometer)
  - 1 watermeter-(aquastaat)
  - 1 gesloten expantievat.
  - 1 veiligheidsventiel.

#### 2. BRANDER.

Vermogen aangepast aan de capaciteit van de brander.

#### 3. VERWARMELEMENTEN.

Naar keuze van de bouwheer uit te voeren in plaatstalen radiatoren of standaard uitgevoerde convektoren.  
Plaatsing en grootte volgens de gewaarborgde temperaturen.  
Met: - handbediende radiatorkraan.  
- ontluchtingsleuteltje.  
- steunen en hechtingen.

#### 4. CIRCULATIEPOMP.

Pomp met elektrisch regelbaar debiet.

#### 5. BUIZENINSTALLATIE.

##### TWEE PIJP SYSTEEM.

Het volledige buizennet zal bestaan uit ROOD-KOPEREN BUIS.  
Overtrokken met gaines over de volledige lengte en zonder lassen in muur of ondergronds sektie 12 - wanddikte 1 mm.

#### 6. THERMOSTAAT.

Klokthermostaat.

## INRICHTINGEN.

### A) KEUKENINRICHTING.

De keukeninstallatie is in de aanneming begrepen - voor materialen, toebehoren en plaatsing samen - voor een bedrag van:

- 180.000,- frs voor de twee-slaapkamer-appartementen.
- 120.000,- frs voor de één-slaapkamers-appartementen.
- 80.000,- frs voor de studio's.
- 40.000,- frs voor de winkelpanden.

### B) SANITAIRE TOESTELLEN.

Voor de sanitaire toestellen met toebehoorten in de nieuwbouw is een forfaitaire prijs - plaatsing inbegrepen - bedongen en voorzien ten bedrage van:

- 100.000,- frs voor de twee-slaapkamer-appartementen.
- 60.000,- frs voor de één-slaapkamer-appartementen.
- 30.000,- frs voor de studio's.
- 10.000,- frs voor de winkelpanden.

### C) INGEBOUWDE KUIS.

In de appartementen (niet in studio's en winkels) is een ingebouwde kluis voorzien, op de plaats aan te duiden door de kopers.

Afmetingen: H. 335 mm x B 255 mm x D 162 mm.

Merk: Melsmetall.

Voorzien van een veiligheidslot.

## TRAPPEN.

Plaats en vorm uit te voeren volgens het bouwplan.

Uit te voeren:

- betonnen slede.
- Granito (beige) treden en tegentreden.
- Metalen sierbalustrade in koperkleur met bevestiging aan de muur en plastieken handgreep in Bronskleur.

## LIFT.

Het gebouw zal uitgerust worden voor de twee-slaapkamer-apartementen vanaf de kelderverdieping tot en met de derde verdieping met een lift met stopplaatsen op elke verdieping.

De cabine zal bekleed zijn met Skinplate en verlicht met T.L. lampen en voorzien van een noodverlichting en beveiligd met 2 foto-elektrische cellen.

De bediening zal bestaan uit ingebouwde roep-, alarm- en stopknoppen. Roep- en beletknop per verdieping.

De installatie zal uitgerust zijn met een blokkeerbestand waarbij het eerste bevel geregistreerd wordt.

De lift zal een capaciteit hebben voor 4 personen of 300 kg. en is voorzien met metalen draaideuren met kijkvenster.

De installatie wordt afgeleverd conform met de voorschriften van A.R.A.B.

Motor 1 snelheid.  
Verplaatsing 0.63 m. per seconde.

Het alles met de gebruikelijke fabriekswaarborgen en gebruiks klaar af te leveren.

Elektriciteit aan te sluiten aan gemeenschappelijke teller.

**LOKEREN**  
**MARKT**  
**residentie**  
**" ISABEL "**

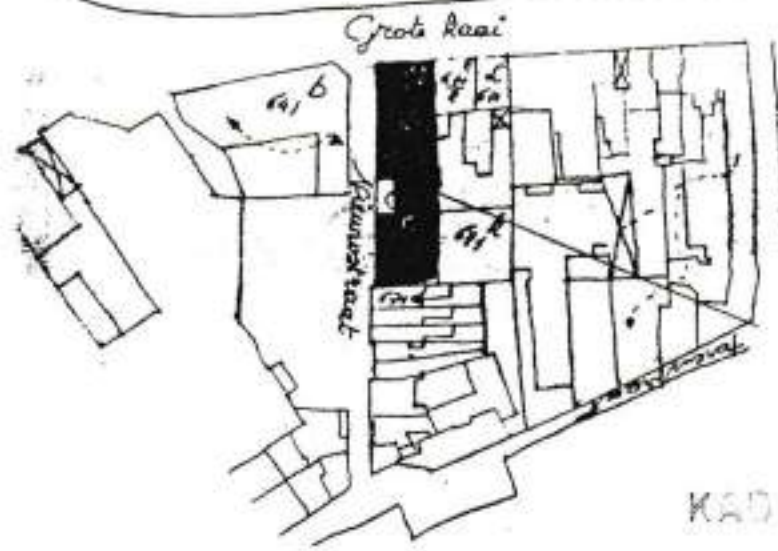
**REALISATIE**

**BORUMA**

**plannenboek**



Durme



KAD LIGGING



ALG. LIGGING

BIJLAGE VI.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

TITEL I. - Inleiding.

Artikel 1.

In toepassing van artikel 577bis paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek (wet van 8 juli 1924) heeft de eigenaar het statuut van het gebouw opgemaakt met betrekking tot de verdeling van het eigendom, de bewaring, het onderhoud en eventueel de heropbouw van het gebouw.

Alle deze bepalingen en de erfdienstbaarheden die daaruit kunnen voortvloeien moeten beschouwd worden als zijnde van zakenrechtelijk statuut. Zij zijn bindend voor alle huidige en toekomstige mede-eigenaars en houders van zakelijke rechten

Zij kunnen slechts gewijzigd worden mits eenparig akkoord van de mede-eigenaars en zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het hypotheekkantoor van de plaats waar het goed is gelegen.

Artikel 2.

Tevens wordt een reglement van inwendige orde opgemaakt om te gelden tussen partijen en hun rechthebbenden ten welke titel ook, met betrekking tot het genot van het gebouw en het leven in gemeenschap. Dit reglement van inwendige orde is niet van zakenrechtelijk statuut en kan gewijzigd worden onder de voorwaarden die het bepaalt.

Deze wijzigingen zijn niet onderworpen aan overschrijving op het hypotheekkantoor, doch dienen opgelegd te worden aan alle verkrijgers van eigendoms- en genotsrechten van een deel van het gebouw.

Artikel 3.

Het zakenrechtelijk statuut en het reglement van inwendige orde vormen samen het reglement van mede-eigendom.

## TITEL II. - Statuut van het gebouw.

### Sektie 1. Mede eigendom en Privaat eigendom.

#### Artikel 4.

Het goed behelst delen waarvan elke eigenaar het privaat eigendomsrecht bezit en delen waarvan het eigendomsrecht in onverdeeldheid toebehoort aan alle eigenaars, elk voor een fractie.

De private delen zijn appartementen, studio's, winkels en parkeerplaatsen. Teneinde aan de verdeling in private en gemeenschappelijke delen een wettelijke basis te verlenen, doen alle mede eigenaars van de grond, huidige en toekomstige, de ene aan de andere, afstand van het recht van natrekking dat zij bezitten krachtens artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek, doch slechts voor zover dit recht geen betrekking heeft op:

- hun privaat waarvan zij zich het uitsluitend eigendomsrecht voorbehouden;
- de kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw met betrekking tot hun privaat.

Deze afstand wordt door elkeen gedaan ten bezwarende titel mits wederkerige afstand van het recht van de anderen.

#### Artikel 5.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in duizend/duizendsten en worden toegekend aan de appartementen, studio's, winkels en parkeerplaatsen.

#### Artikel 6.

De gemeenschappelijke delen van het gebouw begripen onder meer:

- de grond;
- de funderingen, de steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gevels rondom, het buizenet der riolering en putten, de algemene leidingen van water, gas, elektriciteit radio- en televisiedistributie tot aan de onderscheiden tellers binnen het gebouw; de apparatuur voor brandveiligheid; de bestrating en koeraanleg van de grond voor zover deze toebehoort aan het gebouw; de ruimten voor plaatsing van alle soorten tellers en meters en gemeenschappelijke apparatuur

de bevoering en versiering van de inkom; de verlichting van de inkom; de in- en uitgangdeuren; het dak; de halls; de trappen met balustrades; de parlofoon en videofoon voor het gedeelte in de hall en de gemeenschappelijke leidingen (niet inbegrepen de drukknopjes en naamplaatjes); de deuropeners aan de inkomdeuren en de gemeenschappelijke leidingen daarvan; de verluchtungskokers; de trapzalen en halls op de verdiepingen; de apparatuur met leidingen der verlichting voor halls en trapzalen; de plateaus der terrassen; de liften, liftkokers en machines; de gangen ondergronds.

De muren of andere elementen die twee kavels scheiden zijn gemeenschappelijk aan die twee kavels, voor zover ze niet bijdragen tot de stevigheid van het gebouw.

#### Artikel 7.

De gemeenschappelijke delen kunnen niet vervreemd, bezwaard met zakelijke rechten of in beslag genomen worden dan samen met de private delen waarvan zij het accessorium zijn. De hypotheek en alle andere zakelijke rechten bezwaren noodzakelijkerwijze en het privaat en de kwotiteiten in de gemene delen.

#### Artikel 8.

Elk privaat eigendom behelst de wezensbestanddelen van het appartement, de studio, de winkel en de parkeerplaats met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen, namelijk ondermeer:  
de vloer; de binnenmuren en plafonnering (ter uitzondering van steunmuren, betonnen pijlers en balken) de deuren uitgaande op de gemeenschappelijke gangen en trapzalen, de deuren binnen de kavels; de schrijnwerkerij; het beslag; de sloten; de ramen; het glaswerk; de sanitaire installaties binnen de kavels; de installaties van individuele centrale verwarming en verluchting; alle leidingen dienende tot privaat gebruik van een kavel voor het deel dat zich binnen de kavel bevindt of zelfs erbuiten vanaf de private teller tot de kavel; de vloerbedekking van de terrassen; de afrastering der terrassen begripjende de balustrade en het glaswerk; de brievenbussen; de parlofoon binnen de appartementen, de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon en videofoon; de deuropener voor het gedeelte binnen een kavel; de individuele bellen aan een appartement.

#### Artikel 9.

Elke eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privaatief binnen de grenzen van dit reglement en voor zover hij niet schaadt aan de rechten van de andere eigenaars of de stevigheid van het gebouw niet in het gedrang brengt.

Elke eigenaar mag op zijn eigen verantwoordelijkheid de binneninrichting van zijn kavel wijzigen en inrichten. Binnen zijn kavel is het echter verboden wijzigingen te brengen aan gemeenschappelijke delen, behalve zoals voorzien in volgend artikel.

#### Artikel 10.

Veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen kunnen slechts uitgevoerd worden met toestemming van de algemene vergadering der mede-eigenaars beslissend met een meerderheid van drie/vierden der stemmen, en onder toezicht van de architect van het gebouw of degene aangesteld door de algemene vergadering.

De erelonen van deze laatste zijn ten laste van de mede-eigenaar die de werken laat uitvoeren.

#### Artikel 11.

Wijzigingen aan delen van het gebouw, zelfs al zijn ze privaatief, die enigszins verband houden met de stijl en harmonie van het gebouw, mogen slechts geschieden met toestemming van de algemene vergadering der mede-eigenaars beslissend met een meerderheid van drie/vierden der stemmen.

Dit is onder meer zo met betrekking tot de inkomdeuren van de appartementen en andere private lokalen, de vensters, borstweringen, terrassen, alsmede alle delen zichtbaar vanop de begane grond, evenzeer met betrekking tot de schildering.

#### Artikel 12.

De eigenaars mogen blinden of rolluiken plaatsen volgens modellen aangenomen door de algemene vergadering.

De eigenaars mogen draadloze private telefooninstallaties of televisie plaatsen mits zich te gedragen naar de politiereg-

lementen dienaangaande en mits de andere eigenaars in hun genot niet te storen.

Telefooninstallaties mogen in de appartementen geplaatst worden doch op verantwoordelijkheid en kosten van de betrokken eigenaar.

Draden en aansluitingen mogen echter niet langs en aan de voorgevels aangebracht worden.

De commerciële kavels op het gelijkvloers mogen gebruik maken van de voorgevel tot tachtig centimeter boven hun ramen voor het aanbrengen van publiciteit, die niet intermitterend mag zijn.

#### Artikel 13.

De ruimten voor parkeerplaatsen mogen enkel gebruikt worden voor het plaatsen van private voertuigen, motorfietsen, fietsen en kinderwagens.

#### SEKTIE 2. - Onderhoud en Beheer van het gebouw.

#### Artikel 14.

Door de algemene vergadering der medeëigenaars wordt beroep gedaan op een syndicus, al of niet gekozen onder de medeëigenaars; hij is belast met het algemeen toezicht over het gebouw en onder meer met de uitvoering van herstellingen aan de gemeenschappelijke delen.

Indien de syndicus afwezig is of belet, wordt zijn functie waargenomen door de medeëigenaar met het grootste aantal kwotiteiten in de gemene delen; ingeval van gelijkheid van rechten is het de oudste die de taak waarneemt.

#### Artikel 15.

De algemene vergadering der medeëigenaars is oppermachtig voor het beheer van het gebouw wat de gemeenschappelijke belangen betreft.

#### Artikel 16.

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld indien alle medeëigenaars tegenwoordig of behoorlijk opgeroepen zijn. Haar beraadslagingen en beslissingen over de punten die op de dagorde vermeld zijn bindend voor alle medeëigenaars, tegenwoordig of afwezig.

#### Artikel 17.

Elk jaar wordt een statutaire algemene vergadering gehouden op dag, uur en plaats aan te duiden door de eerste gewone algemene vergadering welke zal worden samengeroepen door de verkoper.

Buiten deze verplichte vergadering wordt de algemene vergadering in buitengewone zitting bijeengeroepen door de voorzitter van de vergadering of de syndicus, zo dikwijls als het nodig is.

Zij dient bijeengeroepen te worden op verzoek van de medeëigenaars die samen minstens vijftwintig procent van de duizendsten vertegenwoordigen. Bij stilzitten van de syndicus gedurende meer dan acht dagen, wordt zij rechtsgeldig bijeengeroepen door een van de medeëigenaars.

#### Artikel 18.

De uitnodigingen worden verstuurd minstens acht dagen op voorhand per gewone brief; de uitnodiging is eveneens geldig gedaan door overhandiging aan de eigenaar tegen zijn schriftelijke ontlasting.

#### Artikel 19.

De dagorde wordt samengesteld door degene die de oproepingen doet. Nochtans heeft elkeen het recht een punt op de dagorde te laten verschijnen, hetgeen aan de syndicus uiterlijk veertien dagen voor de algemene vergadering moet medegedeeld worden. Alle punten van de dagorde dienen behoorlijk vermeld te worden in de uitnodigingen.

De vergadering kan enkel beslissingen treffen over de punten in de dagorde opgenomen; nochtans staat het haar vrij andere punten te bespreken doch de beslissingen daaromtrent zijn niet bindend.

#### Artikel 20.

De algemene vergadering bestaat uit alle medeëigenaars. Indien de syndicus geen medeëigenaar is wordt hij toch tot de vergadering uitgenodigd, doch enkel met raadgevende stem.

Nochtans indien de syndicus optreedt als mandataris van een of meerdere medeëigenaars dient hij hen te vertegenwoordigen en in hun naam te stemmen volgens de voorschriften van een schriftelijke volmacht welke aan de notulen van de vergadering gehecht blijft.

Kunnen enkel optreden als gevolmachtigde van een medeëigenaar: de syndicus, een ander medeëigenaar, een houder van een zakelijk of genotsrecht op een deel of het geheel van het gebouw; gehuwde echtgenoten kunnen elkaar vertegenwoordigen.

De volmachten dienen schriftelijk te zijn en dienen duidelijk te bepalen of het algemene volmachten zijn of volmachten die enkel betrekking hebben op bepaalde punten. Bij gebreke daaraan zullen zij als onbestaande beschouwd worden.

Ingeval een kavel als gevolg van een opengevallen nalatenschap of andere wettelijke reden, toebehoort hetzij aan onverdeelde eigenaars, meerderjarige of minderjarige of onbekwamen, hetzij aan een vruchtgebruiker en een blote eigenaar, dienen al deze personen tot de vergadering te worden opgeroepen met raadgevende stem; doch zij dienen een enkel persoon aan te duiden welke voor hen en in hun naam het stemrecht zal uitoefenen. Deze volmacht of het proces-verbaal van verkiezing zal aangehecht worden aan de notulen van de algemene vergadering.

#### Artikel 21.

De algemene vergadering kiest een voorzitter en twee bijzitters met eenvoudige meerderheid van stemmen en voor de duur die zij bepaalt. Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering wordt waargenomen door de medeëigenaar met het grootste aantal duizendsten en ingeval van gelijkheid de oudste onder hen.

#### Artikel 22.

Het bureau is samengesteld uit de Voorzitter bijgestaan door de twee bijzitters; bij gebreke daaraan wordt de voorzitter bijgestaan door twee medeëigenaars met het grootste aantal duizendsten.



Het bureau stelt een sekretaris aan die geen medeigenaar dient te zijn.

#### Artikel 23.

Er wordt een zittingsblad of aanwezigheidslijst gehouden die getekend wordt door de voorzitter, de bijzitters en de sekretaris.

#### Artikel 24.

De beslissingen worden genomen bij meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars, behalve in de gevallen waar een speciale meerderheid of zelfs unanimitéit is voorzien in huidig onroerend statuut of in het reglement van inwendige orde.

De beslissingen met betrekking tot het genot van de gemeenschappelijke delen worden genomen met eenvoudige meerderheid van stemmen.

#### Artikel 25.

Elke medeigenaar beschikt over zoveel stemmen als hij duizendsten bezit in de gemeenschappelijke delen.

#### Artikel 26.

Teneinde rechtsgeldig te kunnen beslissen dient de algemene vergadering minstens de helft van de medeigenaars te verenigen die samen minstens de helft van de duizendsten bezitten

Indien de vergadering deze dubbele voorwaarde niet vervult zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden ten vroegste veertien dagen nadien en met dezelfde dagorde; deze vergadering kan beslissen welke ook het aantal aanwezige of vertegenwoordigde medeigenaars is en welke ook het aantal vertegenwoordigde duizendsten is, behalve in de gevallen waar de eenparigheid vereist is.

#### Artikel 27.

De beheersrekeningen van de syndicus dienen goedgekeurd te worden door de gewone algemene vergadering; de syndicus moet minstens een maand voor de vergadering aan elke medeigenaar

kennis geven van zijn beheersrekening; de voorzitter en de bijzitters dienen deze rekening na te zien, er een verslag over te maken en daarvan kennis geven op de algemene vergadering.

De syndicus stuurt jaarlijks aan elke medeigenaar een individuele rekening.

De medeigenaars dienen aan de leden van het bureau en aan de syndicus kennis te geven van de fouten die zij ontdekken in de rekeningen.

#### Artikel 28.

De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgelegd in notulen welke in een speciaal daartoe gehouden register worden ingeschreven en getekend door de voorzitter, de bijzitters, de sekretaris en de eigenaars die het wensen.

Elke medeigenaar heeft het recht dit register te raadplegen en er kopijen van te nemen zonder verplaatsing op de plaats aangeduid door de algemene vergadering voor de bewaring ervan en in aanwezigheid van de syndicus.

### SEKTIE 3. - Verdeling der gemeenschappelijke lasten en inkomsten.

#### Artikel 29. - Principe.

Er zijn individuele tellers van water en elektriciteit voor elk appartement en de gemeenschappelijke delen.

Het partikulier verbruik op deze tellers valt ten laste van elke gebruiker en voor de gemeenschappelijke delen aan alle medeigenaars in verhouding tot hun duizendsten.

#### Artikel 30. - Kontributie.

Normaal vallen alle kosten van onderhoud en verbruik van de gemeenschappelijke delen ten laste van de medeigenaars in verhouding tot hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen.

Dit stelsel heeft een forfaitair karakter voor alle uitgaven behoudens de speciale regelingen hierna.

Behoudens bijzondere overeenkomsten dragen de eigenaars bij vanaf de voorlopige oplevering.

#### Artikel 31. - Opsomming.

De gemeenschappelijke lasten begrijpen onder meer:

1. De verwarming, water en elektriciteit van de gemeenschappelijke delen;
2. De vergoeding van de syndicus en de erelonen van de architect indien zijn tussenkomst gevraagd wordt;
3. De kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vervanging van het gemeenschappelijk meubilair;
4. De betaling van de premies van verzekeringen aangegaan in het belang van allen;
5. De kosten van aankoop van vuilbakken en diverse behoeften voor het kuisen en onderhoud van het gebouw.

#### Artikel 32. Lift.

Het gebruik van de lift wordt geregeld door de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen. De kosten met betrekking tot de lift worden gedragen door de eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun duizendsten, met uitzondering van de winkels, de appartementen 3, 6 en 9 alsmede de parkeerplaatsen indien zij zouden toebehoren aan een persoon welke tevens eigenaar zou zijn van één of meerdere van deze appartementen 3, 6 en 9.

#### Artikel 33.

De herstellingen en werken worden ingedeeld in drie groepen: dringende herstellingen; noodzakelijke doch niet dringende herstellingen; nuttige herstellingen en werken.

#### Artikel 34. - Dringende Herstellingen.

Alle herstellingen met een dringend karakter zoals deze van waterleiding en gasleidingen, aflopen en dergelijke, worden uitgevoerd op verzoek van de syndicus zonder machtiging.

#### Artikel 35. - Noodzakelijke doch niet dringende herstellingen

Tot deze herstellingen wordt beslist door de leden van het bureau, namelijk de voorzitter en de twee bijzitters, zetelend als beheersraad.

De beheersraad beslist of het nodig is de kwestie voor te leggen aan de algemene vergadering.

#### Artikel 36. - Nuttige herstellingen en werken.

Deze herstellingen en werken dienen aangevraagd te worden door de eigenaars die minstens een/vierde van de duizendsten bezitten; de beslissing wordt genomen door een buitengewone algemene vergadering beraadslagende met een meerderheid van minstens drie/vierden van de stemmen.

#### Artikel 37.

De eigenaars dienen toegang te verlenen tot hun appartementen en standplaatsen voor alle herstellingen en reinigingswerken aan gemeenschappelijke delen.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn dienen zij verplichtend een sleutel van hun eigendom aan de syndicus te geven teneinde deze laatste toegang te verlenen indien nodig.

De mede-eigenaars dienen alle herstellingen aan gemeenschappelijke delen, beslist en toegelaten als hiervoor gemeld, te laten uitvoeren en dit zonder enige schadevergoeding.

#### Artikel 38. - Belastingen.

De belastingen worden verdeeld onder de mede-eigenaars in evenredigheid van hun duizendsten in de gemene delen, behalve indien deze belastingen rechtstreeks door de administratieve overheden worden gelegd op elk privaat eigendom.

#### Artikel 39.

De verantwoordelijkheid met betrekking tot het gebouw en in het algemeen alle lasten van het gebouw worden verdeeld volgens de regels van de mede-eigendom voor zover het gemeenschappelijke zaken betreft en zonder afbreuk te doen aan het recht van de mede-eigenaars om zich te verhalen tegen diegene, derde of mede-eigenaar, van wie de persoonlijke verantwoordelijkheid in aanmerking komt.

#### Artikel 40.

Indien een medeigenaar de gemeenschappelijke lasten verhoogt voor zijn persoonlijk voordeel, dient hijzelf die verhoging te dragen.

#### Artikel 41. - Inkomsten.

De inkomsten welke verwezenlijkt worden uit hoofde van de gemeenschappelijke delen worden verdeeld onder alle mede-eigenaars volgens hun duizendsten.

#### SEKTIE 4. - Verzekering en heropbouw.

##### A. Gebouw.

#### Artikel 42.

De verzekering van het gebouw zal, zowel wat de gemeenschappelijke delen als de private zaken met uitzondering van de inboedel betreft, afgesloten worden bij een zelfde maatschappij voor alle mede-eigenaars door de zorgen van de syndicus; deze verzekering dient volgende risico's te dekken: brand, bliksem, gasontploffingen, ongevallen te wijten aan de elektriciteit, het eventueel verhaal van derden en het verlies van huishuren; de verzekeringsmaatschappij en de bedragen dienen vastgesteld te worden door de algemene vergadering.

De verzekeringspremies worden verhaald op de mede-eigenaars door de syndicus volgens het principe van de duizendsten.

De mede-eigenaars dienen zo nodig hun medewerking te verlenen voor het afsluiten van de polissen en het tekenen van de contracten; bij weigering heeft de syndicus van rechtswege en zonder ingebrekestelling de macht deze verzekeringscontracten in hun naam te ondertekenen.

#### Artikel 43.

Elke mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de verzekeringspolissen. De syndicus dient deze op eerste verzoek af te leveren.

De verzekering thans afgesloten door de eigenaar voor twintig jaar dient verplicht behouden te worden voor haar duurtijd.

Artikel 44.

Indien een meerpremie verschuldigd is uit hoofde van een door een medeigenaar uitgeoefend beroep, van zijn personeel of om welke reden ook van persoonlijke aard, zal deze medeigenaar alleen deze meerpremie dragen en betalen.

Artikel 45.

Bij schadegeval zullen de vergoedingen betaald door de verzekeringsmaatschappijen ontvangen worden door de syndicus in bijzijn van de medeigenaars aangewezen door de algemene vergadering; deze gelden dienen door genoemden geplaatst te worden op de wijze als door de vergadering bepaald.

Nochtans zal er rekening dienen gehouden te worden met de rechten van bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers van de medeigenaars; hun medewerking zal bijgevolg dienen gevraagd te worden teneinde hen geen nadeel te berokkenen.

Artikel 46.

De aanwending van de vergoedingen geschiedt als volgt:

a/ indien de schade slechts betrekking heeft op een deel van het gebouw zal de syndicus de door hem ontvangen vergoedingen aanwenden tot herstel van de plaatsen in hun oorspronkelijke toestand; indien de vergoeding ontoereikend zou zijn voor het herstel in oorspronkelijke toestand, zal het verschil betaald worden door de syndicus ten laste van de medeigenaars; indien een der medeigenaars door de heropbouw een meerwaarde van zijn kavel zou realiseren hebben de andere medeigenaars tegen hem verhaal tot beloop van deze meerwaarde.

Indien de vergoeding groter is dan de kosten voor herstel, zal het overschot toekomen aan de medeigenaars in verhouding tot hun kwotiteiten in de gemene delen.

b/ indien de schade gans het gebouw betreft zal de vergoeding aangewend worden tot heropbouw, tenzij de algemene vergadering ander beslist met een meerderheid van drie/vierden van het totaal aantal stemmen.

Ingeval de vergoeding ontoereikend zou zijn voor de heropbouw zal het tekort dienen betaald door de medeigenaars in verhouding tot hun duizendsten; dit tekort is eisbaar binnen de drie maand na vaststelling door de algemene vergadering van het bedrag van het tekort; bij gebrek aan betaling binnen

voormelde termijn zal de verschuldigde som een intrest opbrengen aan de wettelijke rentevoet en dit van rechtswege en zonder aanmaning.

Nochtans, indien de algemene vergadering beslist tot wederopbouw, zullen de medeëigenaars die niet hebben deelgenomen aan de stemming of die tegen de heropbouw hebben gestemd, verplicht zijn hun rechten in het eigendom af te staan aan de andere medeëigenaars of aan diegenen die erom verzoeken, en dit binnen de maand na de beslissing tot wederopbouw door de algemene vergadering; de afstanddoeners behouden alsdan hun aandeel in de vergoeding van de verzekeringsmaatschappij.

De afstandsprijs zal, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld worden door een expert benoemd door de rechtbank van eerste aanleg van de ligging van het goed op verzoekschrift door de meest gerede partij. Deze prijs zal dienen betaald te worden binnen de drie maanden na de kennisgeving ervan door de expert aan partijen.

Indien het gebouw niet wordt heropgebouwd, zal de onverdeeldheid een einde nemen en de gemeenschappelijke zaken worden verdeeld of geveild; de schadevergoeding betaald door de verzekeringsmaatschappij alsmede het produkt van de veiling zullen verdeeld worden onder de medeëigenaars in verhouding tot hun rechten.

#### Artikel 47.

a/ Indien bepaalde medeëigenaars aan hun privaat eigendom verfraalingen en verbeteringen hebben aangebracht dienen zij zich ten persoonlijke titel te verzekeren; zij kunnen deze risico's in de globale polis van het gebouw laten verzekeren mits de meerpremie te hunnen uitsluitelijke laste te nemen.

b/ De eigenaars die van oordeel zijn dat de verzekering afgesloten voor de kollektiviteit ontoereikend is kunnen voor hun persoonlijke rekening een bijkomende verzekering afsluiten, mits er dan ook alleen de premies van te betalen.

In beide voormelde gevallen hebben de betrokken eigenaars alleen recht op de bijkomende vergoeding welke bij schade zou uitbetaald worden door de verzekeringsmaatschappijen.

#### B. Ongevallen.

Artikel 48.

De syndicus dient een verzekering af te sluiten voor ongevallen welke zich kunnen voordoen bij het gebruik van de liften en dit zowel met bewoners van het gebouw als met derden.

Het bedrag van deze verzekering zal bepaald worden door de algemene vergadering. De premies zullen betaald worden door de syndicus welke ze zal verhalen op de eigenaars in verhouding tot hun duizendsten.



### TITEL III. - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

#### Artikel 49.

Er wordt een reglement van inwendige orde opgesteld door alle medeëigenaars hetwelk voor hen en hun rechthebbenden bindend is; het kan slechts gewijzigd worden door de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van twee/derden van de stemmen.

Deze wijzigingen dienen op hun datum ingelast te worden bij de notulen van de algemene vergaderingen; daarenboven dienen zij ingelast te worden in een speciaal register, beheersregister genaamd, gehouden door de syndicus, hetwelk bevat: het statuut van het gebouw, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen.

De medeëigenaars kunnen op hun kosten kopies of uittreksels uit het beheersregister en de notulen bekomen.

#### Artikel 50.

Bij vervreemding van een kavel in het gebouw zal de oude eigenaar de nieuwe eigenaar dienen te wijzen op het bestaan van dit beheersregister en hem uitnodigen ervan kennis te nemen, gezien hij door het enkel feit van eigenaar te zijn of rechthebbende ervan gesubrogeerd wordt in alle rechten en plichten voorspruitend uit de beslissingen opgenomen in het beheersregister.

### SEKTIE 1. - Onderhoud.

#### Artikel 51.

De schilderwerken van gevels, borstweringen, blinden en andere delen van het gebouw zullen geschieden op vooraf door de vergadering bepaalde tijdstippen en onder controle van de syndicus.

De werken aan private delen die deel uitmaken van de stijl en harmonie van het gebouw dienen door elke eigenaar gedaan te worden te gepasten tijde en op dergelijke wijze dat het gebouw een verzorgd uitzicht bewaart.

Artikel 52.

De eigenaars dienen de schouwen en kachels allerhande minstens eenmaal per jaar te laten vegen en desgevallend het bewijs ervan leveren aan de syndicus die erom vraagt.

SEKTIE 2. - Uitzicht.

Artikel 53.

De eigenaars en hun gebruikers mogen aan vensters en balkons noch op de terrassen enige uithangborden, reclames, linnen en andere voorwerpen uithangen.

SEKTIE 3. - Inwendige orde.

Artikel 54.

De eigenaars mogen in het gebouw geen hout zagen of klieven. Hout en kolen mogen in het gebouw niet vervoerd worden.

Artikel 55.

De gemeenschappelijke delen zoals de inkomhalls, de trappen en trapzalen, dienen steeds vrij gehouden te worden; er mag bijgevolg niets gestald of gehangen worden. Dit verbod heeft onder meer betrekking op fietsen en kinderkoetsen.

Tapijten mogen slechts geschud en geklopt worden op de plaats aangeduid door de algemene vergadering, beslissend met eenvoudige meerderheid van stemmen.

Artikel 56.

In de gangen en overlopen mag geen enkel huishoudelijk werk verricht worden zoals borstelen van tapijten, beddegoed, klederen, meubelen, kuisen van schoenen, enzovoort.

Artikel 57.

Het is streng verboden in het gebouw gasleidingen in rubber of fleksibele stoffen te gebruiken.

#### Artikel 58.

De eigenaars, alsmede hun huurders of gebruikers, mogen slechts honden, katten en vogels houden ten titel van gedogen nochtans indien een of andere van deze dieren in het gebouw of aan een ander eigenaar nadeel berokkent door geluid, reuk of anderszins, kan de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid beslissen dat het gedogen voor dat dier ingetrokken wordt.

Indien alsdan de eigenaar van het dier weerspanning is kan de vergadering een boete opleggen van honderd frank per dag vertraging vanaf de betekening haar beslissing. Dit bedrag dient gestort in het reservefonds. Tevens kan in zelfde geval de algemene vergadering beslissen met drie/vierden meerderheid om het dier ambtshalve te laten weghalen door de Dierenbescherming.

#### SEKTIE 4. - Moraliteit, Rust.

#### Artikel 59.

De eigenaars, hun huurders, hun dienstboden en andere gebruikers van het gebouw dienen het gebouw steeds te bewonen en te gebruiken op een behoorlijke en eerlijke wijze als een goed huisvader.

X Zij dienen erover te waken dat de rust in het gebouw op geen enkel moment verstoord wordt noch door henzelf, de leden van hun familie, hun personeel, hun huurders of bezoekers.

X Zij mogen geen buitensporig lawaai veroorzaken noch laten veroorzaken; zij mogen muziekinstrumenten en onder meer draadloze telefoons gebruiken doch de gebruikers dienen erover te waken dat deze apparaten op geen enkel moment van de dag of van de nacht enig ongemak aan andere personen veroorzaakt.]

Indien in het gebouw elektrische apparaten gebruikt worden dienen zij aangepast te worden zodat zij geen parasieten te weegbrengen.

[Geen motoren mogen in het gebouw geplaatst worden, behalve huishoudelijke apparaten, alsmede motoren dienstig voor het algemeen belang als onder meer deze van de liften en apparaten voor het onderhoud van de gemene delen.]

#### Artikel 60.

De huurkontrakten dienen uitdrukkelijk te voorzien in de verbintenis van de huurders om het goed als een goed huisvader te bewonen en zich volledig te schikken naar alle bepalingen van het reglement van mede-eigendom alsmede naar alle beslissingen van de algemene vergadering waarvan zij dienen te verklaren kennis te hebben, op straf van onmiddellijke verbreking van het huurkontraat na vaststelling van overtredingen.

Elk appartement mag slechts bewoond worden door personen van eenzelfde familie, hun gasten en hun huispersoneel.

#### SEKTIE 5. - Bestemming der lokalen.

#### Artikel 61.

In het gebouw mag geen handel gedreven worden, ter uitzondering van het gelijkvloers.

De lokalen mogen wel gebruikt worden voor het uitoefenen van een vrij beroep. Geneesheren mogen echter slechts hun beroep uitoefenen voor zover zij geen besmettelijke of venerische ziekten behandelen en op voorwaarde dat zij niet schaden aan de rust en hygiene van het gebouw.

#### Artikel 62.

Het is verboden op het gebouw reclame te voeren, behalve met schriftelijk verlof van de algemene vergadering. Bijgevolg mogen geen opschriften of aanplakbrieven gehangen worden aan vensters en balkons, op deuren en buitenmuren, noch in de trappen, halls en gangen. Deze verbodsbepalingen gelden niet voor het kommercieel gelijkvloers.

Het is toegelaten op de deuren van de appartementen een plaat aan te brengen met naam en beroep van de bewoner ervan.

Aan de inkomdeur is het toegelaten een plaat aan te brengen met vermelding van naam en beroep, de openings- of zittingsuren en de nummer van het appartement; het model van deze plaat dient vastgesteld door de algemene vergadering.

Elk appartement beschikt over een brievenbus in de hall; op deze bus mag de naam en beroep van de titularis, alsmede het verdiep en de nummer van het appartement aangebracht worden.

#### Artikel 63.

In het gebouw mogen geen gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde en onwelriekende stoffen gehouden worden.

De eigenaars van motorvoertuigen mogen enkel de normale brandstof in de tank van hun wagen bezitten; zij mogen met hun voertuigen geen lawaai maken, noch rookhinder veroorzaken en olievlekken achterlaten; het is verboden binnen het gebouw te toeteren. Indien zij 's nachts met hun voertuigen binnenkomen dienen zij dit op de meest voorzichtige manier te doen om geluidshinder te vermijden.

De garagepoort zal steeds gesloten dienen te zijn. Het parkeren op de garagestandplaatsen dient binnen de lijnen te geschieden konform de plannen.

#### SEKTIE 6. - Beheer van het Gebouw.

#### Artikel 64.

Het beheerscomite bestaat uit de voorzitter en twee bijzitters.

De syndicus van het gebouw woont de vergaderingen van het beheerscomite bij met raadgevende stem.

Het beheerscomite waakt over het beheer van de syndicus, controleert zijn rekeningen, brengt verslag uit aan de algemene vergadering en beveelt de noodzakelijke doch niet dringende werken.

Het beheerscomite controleert de aankoop van brandstof, laat zich prijzen en namen van de leveranciers voorleggen, vergewist zich van de kwaliteit en de kwantiteit van de geleverde brandstoffen.

Het beheerscomite waakt erover dat de gemeenschappelijke uitgaven zo klein mogelijk gehouden worden.

Het beheerscomite kan geldig beraadslagen en beslissen indien minstens twee van zijn leden aanwezig zijn; de beslissingen worden genomen met meerderheid van stemmen.

#### Artikel 65.

De syndicus wordt gekozen door de algemene vergadering hetzij onder de medeëigenaars hetzij buiten hen.

#### Artikel 66.

De syndicus heeft als opdracht te waken over het onderhoud van de gemene delen, over de goede werking van de liften, van de verwarmingsinstallatie en de warmwaterdienst; hij beveelt de dringende noodzakelijke herstellingen en werken en doet de beslissingen van het beheerscomite uitvoeren.

Hij heeft eveneens tot taak de verdeling van de gemeenschappelijke lasten onder de medeëigenaars, het inzamelen van de gelden en de nodige betalingen te doen.

#### Artikel 67.

De syndicus onderzoekt de betwistingen met derden of medeëigenaars in verband met de gemeenschappelijke delen; hij brengt daaromtrent verslag uit bij het beheerscomite en bij de algemene vergadering die de nodige beslissingen neemt met het oog op de verdediging van de gemeenschappelijke belangen; bij hoogdringendheid neemt de syndicus zelf alle bewarende maatregelen.

#### Artikel 68.

De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen voor aan de algemene vergadering.

Hij levert per jaar aan elke medeëigenaar zijn persoonlijke rekening.

Een provisie dient door elke medeëigenaar aan de syndicus gestort te worden teneinde hem toe te laten de gemeenschappelijke lasten te voldoen. Het bedrag van die provisie wordt door de algemene vergadering vastgesteld.

De algemene vergadering bepaalt eveneens het bedrag dat door de eigenaars dient gestort te worden in een reservefonds dat moet dienen om later de noodzakelijk geworden herstellingen uit te voeren; de vergadering bepaalt het gebruik en de wijze van plaatsing van dit reservefonds.

De syndicus heeft het recht de betaling van provisies zoals bepaald door de algemene vergadering, te eisen.

Indien een mede-eigenaar weigert zijn provisie te storten heeft de syndicus het recht met voorafgaande toelating van het beheerscomite, de bediening van gemeenschappelijke diensten aan het privaatief van de weigeraar stop te zetten; deze bepaling is geen stijlklausule doch een formeel beding; de gebrekkige eigenaar die zich op welke wijze ook verzet tegen deze sankties wordt beboet met duizend frank per overtreding, te storten in het reservefonds.

De weerspannige eigenaar kan vervolgd worden door de syndicus in naam van alle mede-eigenaars. Zolang hij in funktie is heeft de syndicus daartoe een kontraktueel en onherroepelijk mandaat.

Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen dient de syndicus het akkoord te vragen van het beheerscomite, doch hij dient het bewijs van dit akkoord niet voor te leggen aan derden of rechtbanken.

De sommen verschuldigd door de weigerende partij brengen een intrest op aan de wettelijke rentevoet.

Indien het privaatief van de weerspannige verhuurd is, heeft de syndicus het recht de huurgelden te ontvangen tot beloop van de verschuldigde sommen.

De syndicus heeft daartoe volle recht en volmacht en hij verleent geldig kwijting over de ontvangen sommen; de huurder kan zich tegen deze werkwijze niet verzetten en is geldig bevrijd tegenover zijn verhuurder voor alle sommen gekweten door de syndicus.

#### SEKTIE 7. - Algemene bepalingen.

##### Artikel 69.

In geval van onenigheid tussen de mede-eigenaars of tussen een of meerdere onder hen en de syndicus, zullen de betwistingen met betrekking tot het statuut van het gebouw of het reglement van inwendige orde voorgelegd worden aan een arbiter gekozen bij onderling akkoord of bij gebreke daaraan, benoemd door de rechtbank van de ligging van het goed op verzoek van de meest gereede partij.

De algemene vergadering kan de regeling in voorgaand lid afschaffen bij meerderheid van twee/derden der stemmen.

Bovenstaand reglement van eigendom zal neergelegd worden onder de minuten van notaris Matthys te Lokeren.  
Getekend ne varietur door partijen en mij notaris om gehecht

te blijven aan de basisakte van tweeëntwintig maart negen-  
tienhonderd achtentachtig.



BIJLAGE VII.

VERKOOPSVORWAARDEN.

De verkopeningen van de privatieve kavels zullen geschieden onder de voorwaarden in de basisakte en verkoopsakte vermelde en onder meer onder de navolgende voorwaarden:

1/ De verkrijgers zullen verklaren volkomen op de hoogte te zijn van de inhoud van de basisakte en van alle bijlagen aan deze akte en van het lastenkohier der gebouwen en van de eraangehechte dokumenten die er een onafscheidbaar geheel mee uitmaken en van het algemeen reglement van medeigendom. Zij zullen gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen die er uit voortspruiten.

Bij alle eigendoms- of genotsoverdracht zullen de desbetreffende bepalingen moeten inhouden dat de nieuwe belanghebbende volkomen kennis heeft van de voormelde dokumenten en akten, alsmede van het algemeen reglement van medeigendom en dat hij in alle rechten en verplichtingen gesubrogeerd is alsook in deze kunnen voortspruiten uit de regelmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering der medeigenaars.

2/ De verkrijgers zullen geen aanspraak kunnen maken op vergoeding of prijsvermindering wegens aard van de bodem, materialen welke er zich in zouden kunnen bevinden, en zij verzaken uitdrukkelijk aan elke vordering tot schadevergoeding of koopverbreking uit dien hoofde.

3/ De kadastrale aanduidingen van de eigendom worden niet gewaarborgd en worden slechts ten titel van inlichting gegeven; ook de uitgedrukte oppervlakte wordt niet gewaarborgd - het verschil tussen deze oppervlakte en de werkelijke, zelfs al was het verschil één/twintigste of meer, blijft in voor- of nadeel van de kopers.

4/ De verkrijgers zullen hun eigendom slechts kunnen betrekken na volledige betaling van de koopprijs, zelfs zo zij wenssen hun goed te betrekken voor de algehele afwerking.

5/ De kopers zullen de door hen aangekochte kavels niet mogen hypothekeren dan mits voorafgaandelijk en geschreven akkoord van de verkopers en mits delegatie in hun voordeel van de ontleende sommen.

6/ Bij elke verkoping welke zal gebeuren voor de afwerking van de gebouwen of waarbij de kopers zullen verplicht worden

voor de voltooiing van het gebouw één of meer stortingen te doen, zullen volgende bedingen van kracht zijn:

- a. De rechten van de verkoper van de grond gaan dadelijk op de kopers over en de eigendomsovergang van de bouwwerken zal geschieden naarmate de bouwstoffen in de grond of in het gebouw worden geplaatst of verwerkt.
- b. Het risico naar de bepalingen van artikelen 1788 en 1789 van het burgerlijk wetboek gaat over op de koper vanaf de voorlopige oplevering van de gedeelten voor privaat gebruik

#### 7/ Termijnen.

De werken werden aangevat op één december negentienhonderd zevenentachtig.

De uitvoeringstermijn van de privaatieve delen, waardoor deze in voorlopige oplevering kunnen worden genomen, en van de gemeenschappelijke delen, waardoor de normale bewoonbaarheid van de privaatieve delen wordt verzekerd, zal beëindigd zijn op één oktober negentienhonderd achtentachtig.

De uitvoeringstermijn van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waardoor deze voorlopig in oplevering kunnen worden genomen belooft op 90 werkdagen vanaf 1 oktober 1988.

Elke gebeurtenis die een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de verkoper of waardoor hij gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van heirkraft (bijvoorbeeld ongevallen, oorlogen en daarmee verbonden gevolgen, stakingen, lock-out).

De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn en zonder schadevergoeding met zich, en wel voor een periode gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd met de tijdsspanne welke normaal noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen.

Wanneer de uitvoering van de overeenkomst op bevel of door toedoen van de koper wordt onderbroken voor een periode van minstens dertig kalenderdagen, dient aan de verkoper een voorschot op de lopende schijf te worden betaald ten belope van de waarde der reeds uitgevoerde werken.

Voor de door de koper bevolen of aan hem te wijten onderbrekingen, andere dan die wegens weerverlet en welke niet in het bijzonder bestek werden bepaald, die zich in de kontraktuele uitvoeringstermijn voordoen en over het algemeen één/twintigste van deze termijn en tenminste tien werkdagen overschrijden, heeft de verkoper het recht een schadevergoeding te vorderen waarvan het bedrag in gemeen overleg wordt vastgelegd; hij mag zich evenwel niet beroepen op de in dat verband aan de gang zijnde besprekingen om de overeenkomst niet verder uit te voeren.

Als de koper tijdens de uitvoering van de overeenkomst bijkomende werken eist, behoudt de verkoper zich eveneens het recht voor een verlenging van de oorspronkelijk vastgestelde termijn te vorderen. Deze verlenging wordt in een afzonderlijk, door verkoper en koper ondertekend geschrift vastgelegd

Worden niet als werkdagen aangerekend, dagen waarop ongunstige weersomstandigheden rechtstreeks of onrechtstreeks het werk tenminste vier uur lang onmogelijk maken, evenals zaterdagen, zon- en wettelijke feestdagen, jaarlijkse verlofdagen.

#### 8. Verwijlvergoedingen.

Bij aan de verkoper te wijten vertraging in de uitvoering of de levering dient deze aan de koper bij wijze van forfaitaire schadevergoeding 500 frank per dag te betalen; die schadevergoeding bevat de normale huurprijs die de koper zou kunnen ontvangen bij de verhuring van zijn privaatief alsmede van alle andere geleden schade.

Deze vergoeding is in voorkomend geval slechts verschuldigd voor de periode volgend op de aanmaning per aangetekend schrijven die de koper aan de verkoper heeft toegestuurd.

#### 9. Oplevering.

##### a/ Voorlopige oplevering.

De werken die voorlopig in oplevering kunnen worden genomen, worden behoudens tegenbewijs geacht te zijn opgeleverd op de door de verkoper aangewezen werkelijke voltooiingsdatum

De werken kunnen voorlopig in oplevering worden genomen wanneer zij geheel voltooid zijn, niettegenstaande bepaalde geringe onvolmaaktheden, welke tijdens de waarborgtermijn kunnen worden hersteld, en het goed volgens zijn bestemming in gebruik kan worden genomen.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring door de koper van de hem afgeleverde werken in en sluit ieder verhaal van zijnentwege voor zichtbare gebreken uit.

De tienjarige aansprakelijkheid begint te lopen op de dag van de voorlopige oplevering.

#### a.1. Voorlopige oplevering van de privatieve delen.

De voorlopige oplevering van de privatieve delen, waarvoor deze overeenkomst geldt, dient op tegenspraak tussen de verkoper, de architect en de koper te worden uitgevoerd.

Enkel een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs van de voorlopige oplevering van een kavel.

Een eventuele weigering van de koper om over te gaan tot de voorlopige oplevering van het werk of het te aanvaarden, dient bij een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed, aan de verkoper te worden betekend, zoniet wordt een proces-verbaal van weigering opgesteld.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van het werk over te gaan of het te aanvaarden aan de verkoper werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken, die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Als de koper evenwel, behoudens tegenbewijs, het goed voor de voorlopige oplevering betreft of gebruikt, wordt hij geacht de voorlopige oplevering uitdrukkelijk aanvaard te hebben.

De koper wordt eveneens geacht de voorlopige oplevering van de privatieve delen te hebben aanvaard, als hij geen gevolg geeft aan het verzoekschrift van de verkoper de oplevering op een bepaalde datum te laten verrichten en als hij ten vroegste binnen vijftien dagen nadat hij door de verkoper daartoe bij gerechtsdeurwaardereksploot werd aangemaand, op de daarin gestelde datum voor de oplevering niet is verschenen.

#### a.2. Voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen dient op tegenspraak te worden verricht tussen de verkoper, de architect en de raad van bestuur, welke is aangewezen door de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars en voor

de gelegenheid door een of meer uit hun midden gekozen of van buiten aangetrokken deskundigen op kosten van de mede-eigenaars mag worden bijgestaan. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De eventuele weigering van de lasthebbers van de mede-eigenaars om over te gaan tot de oplevering der gemeenschappelijke delen of het werk te aanvaarden, dient met een bij ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden gestuurd.

Als de met redenen omkleede weigering om tot de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen over te gaan of deze te aanvaarden aan de verkoper werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Indien voor de geldigheid van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen de aanwezigheid van één van de mede-eigenaars is vereist, en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de verkoper hem bij gerechtsdeurwaarderseksploot heeft gesteld, beslist wat hem betreft, de rechtbank over de oplevering.

Als de verkoper op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent hij bij de oplevering geen der aan de mede-eigenaars verbonden rechten uit.

## b. Eindoplevering.

### b.1. Eindoplevering der gemeenschappelijke delen.

De eindoplevering der gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangen, zodanig dat een normale bewoonbaarheid verzekerd is, dient ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden; zij moet op tegenspraak worden verricht tussen de verkoper, de architect en de raad van bestuur welke is aangewezen door de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars, en die voor de gelegenheid door een of meer uit hun midden of van buiten aangetrokken deskundigen op kosten van de mede-eigenaars mag worden bijgestaan. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen. De eventuele weigering van de lasthebbers der mede-eigenaars

naars om tot de oplevering over te gaan of deze te aanvaarden dient met een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden gestuurd.

Als de met redenen omklede weigering om tot de eindoplevering van het werk over te gaan of het te aanvaarden aan de verkoper werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de kosten der eventuele herstellingswerken vastleggen.

Indien voor de geldigheid van de eindoplevering der gemeenschappelijke delen de aanwezigheid van één der mede-eigenaars is vereist, en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de verkoper hem bij gerechtsdeurwaarders-exploot heeft gesteld, beslist wat hem betreft de rechtbank over de oplevering.

Als de verkoper bij de eindoplevering der gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent hij bij de oplevering geen der aan de mede-eigenaars verbonden rechten uit.

## b.2. Eindoplevering van de privatieve delen.

De eindoplevering van de privatieve delen waarvoor deze overeenkomst geldt, dient ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden, voor zover de gemeenschappelijke delen zoals bepaald onder b.1. hiervoor reeds definitief werden opgeleverd. De eindoplevering moet op tegenspraak tussen de verkoper, de architect en de looper worden verricht.

Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partij en geldt als bewijs voor de eindoplevering van de kavel.

De eventuele weigering van de looper over te gaan tot de eindoplevering van het werk of deze te aanvaarden, dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper te worden betekend.

Als de met redenen omklede weigering om tot de eindoplevering over te gaan of deze oplevering te aanvaarden, aan de verkoper werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingen te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken.

ken en de eventuele kosten der herstellingswerken zal vastleggen.

De koper wordt geacht de eindoplevering van de private gedeelten te hebben aanvaard, als hij geen gevolg geeft aan het verzoekschrift van de verkoper de oplevering op een bepaalde datum te laten verrichten en als hij vijftien dagen nadat hij door de verkoper daartoe bij gerechtsdeurwaarderseksploot werd aangemaand, op de daarin gestelde datum voor de oplevering niet verschenen is.

Na de eindoplevering is de aansprakelijkheid van de verkoper slechts bindend op grond van de artikelen 1792 en 2270 van het burgerlijk wetboek betreffende de tienjarige aansprakelijkheid.

De procedure van oplevering waarvan sprake hierboven geldt slechts voor de winkels, appartementen en studio's. De oplevering van de garages geschiedt ten definitieve titel bij de aanvaarding.