

Formaliteitsnummer : 56-T-10/12/2013-17248

Rep: 10429 Datum: 6/11/13 Dos:13/112 Cli: 121	Aard : Wijz.statuten Recht op geschriften: 50 Euro	<input type="checkbox"/> O <input type="checkbox"/> I <input type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> KH <input type="checkbox"/> EA <input type="checkbox"/> CRT <input type="checkbox"/> AI Hyp.Mechelen	Uitgifte en uittreksels : Aangehecht stuk: 1 plan + volmacht + notulen AV
--	--	---	---

In het jaar tweeduizend dertien

Op zes november

Voor mij, **Annemie Coussement**, notaris met standplaats te Duffel,**ZIJN VERSCHENEN:**

TITEL I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

A. STATUTEN

Blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris, houder der minuut, en notaris Guy Van den Brande te Lier op 29 september 2011, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 25 oktober daarna, onder nummer 56-T-25/10/2011-15584, werden de statuten verleden met betrekking tot navermeld complex:

Beschrijving van het complex**STAD LIER (3^e afdeling)**

In een complex bestaande uit 2 appartementsgebouwen en een garagegebouw in oprichting, genaamd '**Residentie RINGENHOF**', op een perceel grond, gelegen te Lier, **langs de Lintsesteenweg en Mechelsesteenweg +212**, volgens titel gekend: sectie F, nummers 172/M/5, nummer 172/R/4/DEEL, nummer 172/N/5/DEEL en 172/P/4/DEEL, perceelsdeel zonder perceelnummer met een totale oppervlakte volgens metingsplan gehecht aan de voormelde basisakte van 1.674 m² en volgens recent kadastraal uittreksel gekend sectie **F**, nummer **172/G/6** voor een zelfde oppervlakte.

B. NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN 2 JULI 2013

Op de algemene vergadering van mede-eigenaars gehouden op 2 juli 2013, werd onder andere met unanimité beslist om voornoemde statuten op bepaalde punten te wijzigen.

De oproeping tot voornoemde algemene vergadering gebeurde door de syndicus per aangetekend schrijven gericht aan elke mede-eigenaar, op 14 juni 2013.

De syndicus overhandigt aan mij, notaris, een door mij, notaris, voor eensluidend verklaarde kopie van de notulen van de algemene vergadering, welke aan onderhavige akte worden gehecht.

Het verslag van de Algemene Vergadering werd, zoals voorgeschreven door artikel 577-6 §12 van het burgerlijk wetboek, eveneens per aangetekend schrijven de dato 17 juli 2013 bezorgd aan alle mede-eigenaars.

De syndicus verklaart dat de termijn van 4 maanden, om de op de algemene vergadering van 2 juli 2013 genomen beslissingen aan te vechten, verstreken is, zonder dat deze besluiten in rechte werden aangevochten. Voornoemde besluiten zijn derhalve definitief.

TITEL II. AANPASSING VAN DE STATUTEN AAN DE GENOMEN BESLISSINGEN

De syndicus verzoekt mij, notaris, om de statuten van het complex genaamd 'Residentie Ringenhof', aan te passen aan de genomen beslissingen en de volgende paragrafen/artikels/woorden te vervangen door wat volgt:

A. AANPASSING AAN DE EERSTE BESLISSING: RECHT VAN OPSTAL.

Voorafgaande verklaring

1/ De comparante sub 2/ a),

2/ De comparant sub 2/ b) vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart eigenaar te zijn van nabeschreven eigendom:

STAD LIER (3^{de} afdeling)

Een woonhuis op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te **Lier**, **Mechelsesteenweg 208**, volgens titel ten kadaster gekend sectie F, nummer 172/P /4/DEEL met een oppervlakte van **327 m²**, volgens recent kadastraal uittreksel gekend sectie **F**, nummer **172/A/6** voor een zelfde oppervlakte.

Deze stroken grond worden hierna "*de grond van het lijdend erf*" genoemd.

Recht van opstal met betrekking tot de ondergrond

Vornoemde eigenaars van het lijdend erf, comparanten sub 2/ a) en b), vertegenwoordigd zoals voormeld, en de syndicus, als vertegenwoordiger van de eigenaars van het heersend erf, verzoeken mij, notaris, te acteren wat volgt:

a) Zij verklaren te hebben ingestemd met de bouw van een kelder in de ondergrond van het lijdend erf, op de plaats gearceerd aangeduid in roze (groot 7,04 m²), genomen van het goed te Mechelsesteenweg 208 en blauw (groot 20,36 m²), genomen van het goed te Mechelsesteenweg 206 op voornoemd plan, aangehecht aan de voornoemde notariële volmacht en aan onderhavige akte, dit alles conform de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de Bestendige Deputatie van de provincie Antwerpen op 1 juli 2010, met dien verstande echter dat er geen verluchtingen, afzuigingen, leidingen, pijpen of andere constructies in de grond van het lijdend erf kunnen worden aangelegd, behoudens de ondergrondse kelder zelf.

b) Zij verklaarden te verzaken, doch enkel wat de ondergrond betreft, aan hun recht van natrekking op de grond van het lijdend erf en bijgevolg een recht van opstal toe te staan, zodat de kelder die gebouwd zal worden onder de grond van het lijdend erf, deel zal uitmaken van het complex.

De aanleg, herstelling en het onderhoud van de kelder gebeurt door en op kosten van de eigenaars van het complex. Na de uitvoering van de werken, zal de grond van het lijdend erf terug aangelegd worden met aarde.

Hypothecaire toestand

De opstalgever verklaart en waarborgt dat de grond van het lijdend erf vrij, zuiver en onbezwaard is van alle schulden, inschrijvingen, lasten, voorrechten en hypotheek hoegenaamd ook en dat deze toestand niet zal gewijzigd worden tijdens de duur van onderhavige overeenkomst.

Ruimtelijke ordening en stedenbouw

De opstalgever verklaart dat er haar betreffende de grond van het lijdend erf vrij geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend, noch een voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, stads-of dorpsgezichten, noch een besluit houdende de definitieve bescherming als monument, stads-of dorpsgezicht of als landschap.

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening,

- wordt vermeld dat er werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad dat de stad Lier beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister; uit de stedenbouwkundige uittreksels van de stad Lier blijkt wat volgt:

1. Voor het perceel thans ten kadaster gekend Lier, 3^{de} afdeling, sectie F, nummer 172/A/6 (Mechelsesteenweg 208):

- wordt overeenkomstig artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening vermeld wat volgt:

*voor het goed zijn stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd voor volgende werken: vergunning voor het bouwen van elf wooneenheden met handelsgelijkvloers en ondergrondse garages dd. 1 juli 2010 (beslissing Bestendige Deputatie);

*de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, met de benaming gebruikt in het plannenregister is: woongebied;

*voor het goed werd geen dagvaarding uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening;

*op het goed rust geen voorkeepsrecht zoals bedoeld in artikel 2.4.1 en 2.4.2 van de Codex;

*het goed maakt geen deel uit van een verkaveling;

*voor het goed werd geen as-built attest afgeleverd.

2. Voor het perceel thans ten kadaster gekend Lier, 3^{de} afdeling, sectie F, nummer 172/X/5 (Mechelsesteenweg 206):

- wordt overeenkomstig artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening vermeld wat volgt:

*voor het goed zijn stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd voor volgende werken: vergunning voor het bouwen van elf wooneenheden met handelsgelijkvloers en ondergrondse garages dd. 1 juli 2010 (beslissing Bestendige Deputatie);

*de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, met de benaming gebruikt in het plannenregister is: woongebied;

*voor het goed werd geen dagvaarding uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening;

*op het goed rust geen voorkeepsrecht zoals bedoeld in artikel 2.4.1 en 2.4.2 van de Codex;

*het goed maakt geen deel uit van een verkaveling;

*voor het goed werd geen as-built attest afgeleverd.

Ondergetekende notaris verwijst de comparanten naar het artikel 4.2.1 van Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening met betrekking tot de verplichting van het aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen voor vergunningsplichtige handelingen.

Bodemtoestand

De opstalgevers verklaren dat er op of in de grond van het lijdend erf bij hun weten geen inrichting gevestigd was of is, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 6, van het Bodemdecreet.

Door de OVAM werden bodemattesten afgeleverd op 4 november 2012 in overeenstemming met artikel 101 van voormeld Decreet.

De inhoud van deze attesten luidt:

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

De opstalhouder verklaart dat hij vóór de ondertekening van onderhavige akte op de hoogte werd gebracht van de inhoud van genoemd bodemattesten; hij bevestigt dat hij ervan op de hoogte is dat hij de nietigheid kan vorderen van een overdracht die plaatsvond zonder dat alle bepalingen uit het bedoelde artikel 101 werden nageleefd. Hij verklaart zo nodig de vroeger afgesloten overeenkomst te bevestigen en te

verzaken aan elke vordering tot nietigheid die door hem zou kunnen ingesteld worden op grond van artikel 116 van genoemd Decreet.

De opstalgevers verklaren met betrekking tot het voorschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de opstalhouder of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen. Voor zover voorgaande verklaring door de opstalgevers te goeder trouw afgelegd werd, zal de opstalhouder de opstalgever niet tot vrijwaring kunnen verplichten.

De opstalgever is niet gehouden tot ene waarborg voor de kwaliteit van de grond en de ondergrond en is geen vrijwaring verschuldigd voor verborgen gebreken die hij niet gekend heeft.

Vestiging recht van doorgang

Ten titel van erfdiensbaarheid wordt een recht van doorgang verleend op plaats in groen aangeduid op voormeld plan, teneinde vanuit de Mechelsesteenweg naar de kelder te komen, doch dit enkel om werken uit te voeren aan de ondergrondse kelder indien dit vereist zou zijn. Deze erfdiensbaarheid van doorgang zal echter enkel gebruikt kunnen worden na voorafgaande afspraak met de eigenaars/gebruikers van het lijdend erf.

Na de beëindiging van de bouwwerken en na afdekking van de grond van het lijdend erf met aarde, kunnen er enkel werken worden uitgevoerd aan de ondergrondse kelder, na voorafgaande afspraak met de eigenaars van het lijdend erf, en steeds nadat er een tegensprekelijke plaatsbeschrijving werd opgemaakt van het lijdend erf. Deze werken moeten volgens de regels van de kunst worden uitgevoerd, en alle beschadigingen aan het lijdend erf, zullen binnen de kortst mogelijke termijn worden hersteld door en op kosten van de eigenaars/gebruikers van het heersend erf.

De eigenaars van het lijdend erf verbinden zich ertoe om boven de ondergrondse kelder geen beplantingen aan te leggen of constructies te plaatsen, die de ondergrondse kelder kunnen beschadigen.

B. AANPASSING AAN DE TWEDE BESLISSING : RUIL - WIJZIGING TIENDUIZENDSTEN

De comparant sub 3/ *** , voornoemd, verklaart eigenaar te zijn van de privatieve "Berging 14", om de constructies te hebben laten bouwen op grond welke haar toebehoort zoals blijkt uit de oorsprong van eigendom opgenomen in de statuten van het gebouw.

In de tweede beslissing van de algemene vergadering van 2 juli 2013 werd deze "Berging 14" omgevormd in een gemeenschappelijke fietsenberging. Voornoemde vennootschap "****" bevestigt in te stemmen met deze wijziging.

In ruil voor het gemeen maken van de privatieve "berging 14", worden de 6 gemeenschappelijke buitenstaanplaatsen, genummerd 'P1' tot en met 'P6', privaat gemaakt en toebedeeld aan de voornoemde vennootschap "****".

De 48/10.000sten die in de statuten van het gebouw in de gemeenschappelijke delen verbonden waren aan de privatieve "berging 14", worden, samen met de reeds bestaande aandelen van de 7 in de statuten beschreven buitenstaanplaatsen, herverdeeld tussen al de 13 werkelijke en vergunde buitenstaanplaatsen, zodat aan de buitenstaanplaatsen P1 tot en met P3 elk 19/10.000sten worden toebedeeld, en aan de buitenstaanplaatsen P4 tot en met P13, elk 18/10.000sten worden toebedeeld.

De herverdeling van de gemene delen heeft uitsluitend betrekking op de buitenstaanplaatsen. In het bijzonder wordt gemeld dat er in de basisakte verleden voor ondergetekende notaris, met tussenkomst van notaris Van den Brande te Lier op 29 september 2011 werden er slechts 7 privatieve buitenstaanplaatsen beschreven, met name 'P7' tot en met 'P13', elke voor 27/10.000ste en in totaal voor de 7

buitenstaanplaatsen voor 189/10.000sten. Deze 7 buitenstaanplaatsen (P7 tot en met P13) zijn thans eigendom zijn van de BVBA***.

Eenzijds worden de aandelen in mede-eigendom verbonden aan deze 7 privatieve buitenstaanplaatsen thans gewijzigd, en worden er bijkomend 6 privatieve kavels gecreëerd, met name 'P1' tot en met 'P6' en anderzijds worden de aandelen in mede-eigendom herschikt, zoals hierboven vermeld.

Het totaal van de aandelen in gedwongen onverdeelde en mede-eigendom dat dient te worden herverdeeld tussen de 13 buitenstaanplaatsen bedraagt thans 237 met name de oorspronkelijke 189 aandelen van de 7 buitenstaanplaatsen (P7 tot en met P13) en 48 aandelen van voormelde berging '14' die gemeenschappelijk wordt gemaakt.

Ingevolge deze beslissing worden de statuten aangepast als volgt:

1. Onder TITEL V – HOOFDSTUK I. – AFDELING I, wordt artikel 1 aangepast als volgt:

“Beschrijvende staat van verdeling van het gebouwencomplex”:

APPARTEMENTSGEBOUW I

In het appartementsgebouw I bevinden zich:

- *in de ondergrondse verdieping: 13 ondergrondse bergingen, twintig ondergrondse parkeerplaatsen;*
- *op de gelijkvloerse verdieping: een handelsgelijkvloers*
- *op de eerste verdieping: zes appartementen*
- *op de tweede verdieping: drie appartement*

Tevens bevinden zich in de voortuinstrook langs de Lintsesteenweg nog dertien buitenstaanplaatsen.

Met name

....

B) op de ondergrondse verdieping: DERTIEN bergingen, gemerkt 'berging 1' tot en met 'berging 13', zoals aangeduid op het kelder- en rioleringsplan gehecht aan deze akte, begrijpende elk:

- *in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke berging met inkomdeur;*
- *in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde:*
 - * *de berging 1,4,11 en 12: dertien/tienduizendsten (13/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.*
 - * *de berging 2 en 6: vijftien/tienduizendsten (15/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.*
 - * *de berging 3: zevenentwintig/tienduizendsten (27/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.*
 - * *de berging 5-7-8-9: twaalf/tienduizendsten (12/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.*
 - * *de berging 10: achttien/tienduizendsten (18/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.*
 - * *de berging 13: tweeëntwintig/tienduizendsten (22/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.*

...

F) Dertien buitenstaanplaatsen

In de voortuinstrook langs de Lintsesteenweg en de zijtuinstrook bevinden zich nog dertien buitenstaanplaatsen, genummerd van 'P1' tot en met 'P13' op het inplantingsplan gehecht aan de oorspronkelijke basisakte, van links naar rechts bekeken vanuit de Lintsesteenweg met het gelaat naar het GEBOUW I en de rug naar de Lintsesteenweg en omvattende elk:

- *in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf.*
- *in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde:*

* P1 tot en met P3: elk negentien/tienduizendsten (19/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond.

* P4 tot en met P13: elk achttien/tienduizendsten (18/10.000sten) in de gemene delen van het gebouwencomplex waaronder de grond....”

2. Onder TITEL V – HOOFDSTUK I. wordt afdeling 4: Verdeling van de gemene aandelen aangepast als volgt: “Elke privatieve kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Het totaal bedraagt tienduizend eenheden.

Deze worden toebedeeld als volgt, overeenkomstig het verslag dat in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door de heer JACOBS Edwin, landmeter-expert te Sint-Katelijne-Waver, waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel:

IN GEBOUW 1 (gelegen langs de Lintsesteenweg te Lier)

-berging 1:	dertien/tienduizendsten
-berging 2:	vijftien/tienduizendsten
-berging 3:	zevenentwintig/tienduizendsten
-berging 4:	dertien/tienduizendsten
-berging 5:	twalf/tienduizendsten
-berging 6:	vijftien/tienduizendsten
-berging 7:	twalf/tienduizendsten
-berging 8:	twalf/tienduizendsten
-berging 9:	twalf/tienduizendsten
-berging 10:	achttien/tienduizendsten
-berging 11:	dertien/tienduizendsten
-berging 12:	dertien/tienduizendsten
-berging 13:	tweëntwintig/tienduizendsten
-autostaanplaats 1:	eenenveertig/tienduizendsten
-autostaanplaats 2:	eenenveertig/tienduizendsten
-autostaanplaats 3:	eenenveertig/tienduizendsten
-autostaanplaats 4:	eenenveertig/tienduizendsten
-autostaanplaats 5:	eenenveertig/tienduizendsten
-autostaanplaats 6:	eenenveertig/tienduizendsten
-autostaanplaats 7:	eenenveertig/tienduizendsten
-autostaanplaats 8:	eenenveertig/tienduizendsten
-autostaanplaats 9:	eenenveertig/tienduizendsten
-autostaanplaats 10:	eenenveertig/tienduizendsten
-autostaanplaats 11:	tweënvijftig/tienduizendsten
-autostaanplaats 12:	tweënvijftig/tienduizendsten
-autostaanplaats 13:	zesenvijftig/tienduizendsten
-autostaanplaats 14:	tweëntachtig/tienduizendsten
-autostaanplaats 15:	negenenvijftig/tienduizendsten
-autostaanplaats 16:	negenenvijftig/tienduizendsten
-autostaanplaats 17:	negenenvijftig/tienduizendsten
-autostaanplaats 18:	negenenvijftig/tienduizendsten
-autostaanplaats 19:	negenenvijftig/tienduizendsten
-autostaanplaats 20:	negenenvijftig/tienduizendsten
-handelsgelijkvloers:	drieduizend zeshonderdzestig/tienduizendsten
-appartement 1.1:	driehonderdzesendertig/tienduizendsten
-appartement 1.2:	driehonderdzesenvijftig/tienduizendsten
-appartement 1.3:	driehonderdtweënvijftig/tienduizendsten
-appartement 1.4:	driehonderdzesenvijftig/tienduizendsten
-appartement 1.5:	driehonderdachtenvijftig/tienduizendsten

-appartement 1.6:	<i>driehonderdzesenzeventig/tienduizendsten</i>
-appartement 2.1:	<i>driehonderdeenentachtig/tienduizendsten</i>
-appartement 2.2:	<i>driehonderdeenennegentig/tienduizendsten</i>
-appartement 2.3	<i>vierhonderdenvijf/tienduizendsten</i>
-buitenstaanplaats 1:	<i>negentien/tienduizendsten</i>
-buitenstaanplaats 2:	<i>negentien/tienduizendsten</i>
-buitenstaanplaats 3:	<i>negentien/tienduizendsten</i>
-buitenstaanplaats 4:	<i>achttien/tienduizendsten</i>
-buitenstaanplaats 5:	<i>achttien/tienduizendsten</i>
-buitenstaanplaats 6:	<i>achttien/tienduizendsten</i>
-buitenstaanplaats 7:	<i>achttien/tienduizendsten</i>
-buitenstaanplaats 8:	<i>achttien/tienduizendsten</i>
-buitenstaanplaats 9:	<i>achttien/tienduizendsten</i>
-buitenstaanplaats 10:	<i>achttien/tienduizendsten</i>
-buitenstaanplaats 11:	<i>achttien/tienduizendsten</i>
-buitenstaanplaats 12:	<i>achttien/tienduizendsten</i>
-buitenstaanplaats 13:	<i>achttien/tienduizendsten</i>

IN GEBOUW 2:

- handelsgelijkvloers: *vijfhonderdzeventien/tienduizendsten*
- appartement 1^e verdieping: *vierhonderddertien/tienduizendsten*
- appartement 2^e verdieping: *driehonderdeenveertig/tienduizendsten.*

IN HET GARAGEBOUW:

het garagegebouw: driehonderdachttien/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond."

Deze ruil wordt gedaan en aanvaard onder de volgende voorwaarden:

1. Voor vrij en onbelast van alle inschrijvingen en nadelige overschrijvingen;
2. De betrokken goederen worden geruild in hun toekomstige staat van afwerking volgens de plannen en bestekken van het gebouw, waarvan alle mede-eigenaars verklaren een origineel exemplaar te hebben ontvangen voor heden;
3. De eigendomsrechten van de grond gaan over op de nieuwe eigenaars vanaf heden, en van de constructies naarmate zij gebouwd worden; Het genot door het vrij gebruik gaat over op de nieuwe eigenaars vanaf de voorlopige oplevering;
4. De privaatieve parkings zullen worden verzekerd via de blokpolis;
5. Belastingen en taksen betreffende de toebedeelde privaatieve parkings zijn voor *** vanaf heden;
6. Bodemdecreet: Op de grond voorwerp van onderhavige ruil, is of was bij weten van de eigenaars geen inrichting gevestigd, of wordt noch werd een activiteit uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.
Vóór het sluiten van onderhavige overeenkomst werd elke respectievelijke nieuwe eigenaar op de hoogte gebracht van de inhoud van de bodemattesten, afgeleverd door de OVAM op 27 maart 2012. De inhoud van voormelde bodemattesten luidt als volgt : "De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."
- Met betrekking tot de geruilde goederen verklaren de respectievelijke eigenaars geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de latere eventuele koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
7. Om te voldoen aan de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
 - a) wordt vermeld dat werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad dat de stad Lier beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister; het stedenbouwkundig uittreksel

werd afgeleverd door de stad Lier op 14 december 2012, en elke nieuwe eigenaar verklaart het ontvangen te hebben van mij, minuuthoudende notaris.

b) verwijst ondergetekende notaris de comparanten naar het artikel 4.2.1 van Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening met betrekking tot de verplichting van het aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen voor vergunningsplichtige handelingen

c) wordt overeenkomstig artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening vermeld wat volgt:

- er werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de stad Lier voor volgende werken:

* plaatsen reclamepaneel type 16 m² tegen de wachtgevel dd. 6 september 2004;

* bouwen van 11 wooneenheden met handelsgelijkvloers en ondergrondse garages dd. 1 juli 2010 (beslissing Bestendige Deputatie provincie Antwerpen);

* plaatsen van 2x8 m² en 1x16 m² reclamepanelen in werfafsluiting dd. 12 april 2011

* plaatsen van 8 m² reclamepaneel in een werfaansluiting dd. 16 augustus 2011;

- de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de goederen, met de benaming gebruikt in het plannenregister is: *woongebied*;
- voor de goederen werd geen dagvaarding uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening;
- op de goederen rust geen voorkeurecht zoals bedoeld in artikel 2.4.1 en 2.4.2 van de Codex;
- de goederen maken geen deel uit van een verkaveling;
- voor het goed werd geen as-built attest afgeleverd.

Op voorschreven goed is een rooilijnplan 'Lintsesteenweg' dd. 5 augustus 1953 van toepassing, evenals een rooilijnplan 'Mechelen-Lier' dd. 2 mei 1922.

8. Opleg: Deze ruil wordt toegestaan en aanvaard zonder betaling van een opleg door de ene partij aan de andere.

C. AANPASSING AAN DE DERDE BESLISSING : VESTIGING RECHT VAN ERFPACHT

Voornoemde syndicus, comparant sub 1/ in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars van de residentie Ringenhof, hierna genoemd 'de erfpachtgevers' verlenen bij deze een erfpacht aan 'IVEKA', comparant sub 4/, hierna genoemd 'de erfpachter', met betrekking tot volgend onroerend goed:

IN GEBOUW 1 van de residentie Ringenhof

Een lokaal gelegen op de ondergrondse verdieping, afgebeeld als 'staanplaats fietsen' op het kelder- en rioleringsplan, gehecht aan de oorspronkelijke statuten van het gebouw, opgemaakt en aangeduid als 'HS-cabine' op het nieuwe kelder- en rioleringsplan dat gehecht wordt aan onderhavige akte, met een oppervlakte van twaalf vierkante meter (12 m²) en 2,42 m hoogte.

Dit recht van erfpacht wordt verleend en aanvaard onder nagemelde voorwaarden:

1) Geldende wetgeving – Voor alles wat niet uitdrukkelijk beschreven is in deze erfpachtovereenkomst verklaren de erfpachtgever en de erfpachter zich te schikken naar de bepalingen van de wet van 10 januari 1824 betreffende het recht van erfpacht.

2) Genot-Gebruik - De erfpachter bekomt het genot van de grond en de bestaande constructies van het voormelde goed vanaf heden door het vrij gebruik.

Het lokaal is bestemd om ingericht te worden als cabine voor de voeding van het gebouw van de erfpachtgever en, indien nodig, ook voor de openbare netten van de erfpachter. De erfpachter blijft eigenaar van deze uitrusting en de erfpachtgever verzaakt aan zijn recht van natrekking op de uitrusting.

3) Toegang – De erfpachtgever verleent aan de aangestelden die werken voor de erfpachter te allen tijde toegang tot het lokaal via zijn eigendom.

Eveneens bekomt de erfpachter toelating ondergrondse energieleidingen aan te leggen en te onderhouden in de gemeenschappelijk delen van het gebouw.

Het recht van toegang en doorgang over deze stroken wordt voor de ganse duur van het erfpachtrecht toegestaan en aanvaard ten titel van erfdienstbaarheid in het voordeel van de cabine, die ingericht is in het lokaal waarvoor het erfpachtrecht wordt verleend.

4) Hypothecaire toestand - Het hierbij in erfpacht gegeven goed is thans niet belast is met enig persoonlijk recht, noch met enig zakelijk recht. Het erfpacht wordt verleend voor vrij en onbelast van alle inschrijvingen en nadelige overschrijvingen.

5) Toestand van het goed - Het voormelde goed wordt ter beschikking van de erfpachter gesteld, in de staat waarin het zich op heden bevindt, met alle lasten waarmee het eventueel is bezwaard, inzonderheid alle heersende of lijdende, voortdurend of niet voortdurende, zichtbare of niet-zichtbare gebreken en erfdienstbaarheden die er op zouden rusten.

De erfpachter zelf mag het goed niet met erfdienstbaarheden bezwaren voor een periode die de duurtijd van het recht van erfpacht overstijgt.

5) Belastingen - Alle belastingen, van welke aard ook, te heffen op het in erfpacht gegeven goed en de eventueel door de erfpachter aangebrachte uitrustingen en aanplantingen zijn volledig ten laste van de erfpachter.

6) Gebruik, onderhoud en herstellingen - De erfpachter is gehouden het in erfpacht gegeven goed te gebruiken en te onderhouden als een goede huisvader en het geheel in goede staat van onderhoud en herstelling terug te geven bij het einde van de erfpachtovereenkomst.

7) Inwerkingtreding en duur van de overeenkomst – De erfpacht werd afgesloten in een onderhandse overeenkomst dd. 19 februari 2013 en nam een aanvang op 1 februari 2013 om van rechtswege te eindigen op 1 februari 2112.

8) Vergunningen - De erfpachtgevers verklaren dat alle tot op heden opgerichte constructies vergund of vermoed vergund zijn.

De erfpachter verbindt zich ertoe om voor alle vergunningsplichtige bouwwerken in het voormeld goed de nodige stedenbouwkundige vergunningen aan te vragen.

9) Einde van de erfpacht – Bij het einde van de erfpacht mag de erfpachter al de uitrusting uit het lokaal verwijderen zonder dat de erfpachtgever recht heeft op enige schadevergoeding hieromtrent.

10) Verzekering – De erfpachter behoudt zijn burgerlijke aansprakelijkheid voor de ongevallen veroorzaakt door zijn installaties.

De erfpachter zal uitsluitend aansprakelijk zijn voor de eventuele milieuschade die hij aan het goed zou hebben toegebracht tijdens de duur van deze overeenkomst. De erfpachtgever zal de erfpachter in elk geval schadeloos stellen voor de kosten en opgelegde beperkingen ingeval van enige vervuiling en/of milieuschade die niet door de erfpachter werd veroorzaakt.

De erfpachter is eveneens gehouden een verzekering af te sluiten voor voormeld goed tegen schade veroorzaakt door brand, ontploffing, blikseminslag, storm en andere verzekerbare risico's bij een verzekeringsmaatschappij met een goede reputatie, en die het voormeld goed dekt voor een wederopbouwwaarde.

In geval van schade zal de door de verzekeringsmaatschappij uitbetaalde vergoeding, worden aangewend voor het herstel van de schade.

11) Overdracht - De erfpachter mag zijn erfpachtrecht met bijhorende erfdienstbaarheid overdragen aan derden met last voor de overnemer in te staan voor de verdere uitvoering van deze overeenkomst.

12) Kosten - Alle kosten, met uitzondering van deze betreffende eventuele bodemproblematiek, rechten en erelonen die uit deze akte zouden voortvloeien vallen ten laste van de erfpachter.

De erfpachter wordt uitdrukkelijk ontslagen tot bijdrage in de gemene kosten of onderhoudskosten aan de gemene delen en die mogelijks ten laste van de ingelanden zouden gelegd worden. De erfpachter heeft dan ook geen zeggenschap in het college der mede-eigenaars, noch betreffende het beheer noch betreffende het onderhoud en herstellingen van het gebouw.

13) Bodemdecreet – Voormeld perceel wordt in erfpacht gegeven in het kader van de uitbating van het elektriciteits- en/of gasdistributienetwerk (zowel cabine als leidingen), waardoor deze grond is vrijgesteld van een bodemattest, overeenkomstig artikel 2,18° van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 en artikel 4,7° van het Vlarebo.

14) Prijs – Vermits de privatieve berging in de oorspronkelijke statuten genummerd 'berging 14' thans eigendom van de naamloze vennootschap "****", voornoemd, werd omgevormd tot gemeenschappelijke fietsenberging en de aanvankelijke gemeenschappelijke fietsenberging thans een gemeenschappelijke elektriciteitscabine wordt, komen de comparanten in deze overeen dat de erfpachter een vergoeding ad **zevenduizend achthonderd euro (7.800,00 €)** betaalt aan de naamloze vennootschap "****", voornoemd, hetgeen deze laatste aanvaardt. Deze vergoeding wordt betaald op heden door middel van een overschrijving van rekeningnummer BE39 0910 1699 3419.

Waarover volledige kwijting, dubbel gebruik uitmakende met alle eventuele met hetzelfde doel gegeven kwijtingen, cheques en/of overschrijvingen voor het geheel of een gedeelte dezer som en onder voorbehoud van inning voor wat de cheque(s) betreft.

De erfpachtgever en erfpachter komen uitdrukkelijk overeen dat deze canon niet onderhevig is aan enige indexaanpassing.

D. AANPASSING AAN DE VIERDE BESLISSING

Ingevolge de vierde beslissing hiervoor vermeld, wordt artikel 17 van TITEL V – HOOFDSTUK 2 – AFDELING 3, vervangen door de volgende tekst:

“Artikel 17. Verdeling verbruikskosten

Algemeen principe

De aan de mede-eigendom verbonden lasten, zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van gemeenschappelijke delen, zaken en installaties wordt onder de mede-eigenaars verdeeld naar verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Bijzondere verdeelsleutel

In afwijking van voormeld algemeen principe wordt een bijzondere verdeelsleutel bepaald op basis van het gegeven dat enkel de kavels die het uitsluitend genot hebben van bepaalde gemeenschappelijke delen, dienen bij te dragen in deze kosten van deze gemeenschappelijke delen, elk in verhouding tot hun respectievelijke aandelen in de mede-eigendom.

Zo worden bijvoorbeeld in GEBOUW I de kosten in verband met de inkomdeur, garagepoort, inkomhal, traphal en trap, lift en liftkoker, evenals de kosten in verband met de kelderverdieping – uitgezonderd het meterlokaal - niet ten laste gelegd van de eigenaars/gebruikers van de handelsruimtes op het gelijkvloers in GEBOUW I daar deze geen gebruik maken van deze gemene delen, noch van de kelderverdieping, gezien zij over een eigen ingang beschikken en geen toegang kunnen hebben tot de kelderverdieping behoudens om zichzelf toegang te verlenen tot het meterlokaal.

Zo worden bovendien bijvoorbeeld de aandelen van de buitenstaanplaatsen, niet mee in rekening gebracht voor de verdeling van de kosten van de gemeenschappelijke delen van de respectievelijke gebouwen zelf.”

E. AANPASSING AAN DE VIJFDE BESLISSING

Ingevolge de vijfde beslissing hiervoor vermeld, wordt artikel 3 van TITEL V – HOOFDSTUK 2 – AFDELING 3, aangevuld door de volgende tekst:

“De exploitant van de gelijkvloerse handelsruimte mag op de gelijkvloerse gevel van het gebouw, evenals voor en naast het gebouw publiciteit maken, mits deze niet in strijd is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften en geen buitensporige hinder veroorzaakt aan de andere privatieven in het gebouw. Wordt bijvoorbeeld beschouwd als buitensporig hinderlijk: lichtreclame die brandt van 10u ’s avonds tot 7u ’s morgens, reclame die lawaai maakt, evenals reclame van buitensporige afmetingen.”

F. AANPASSING AAN DE ZESDE BESLISSING

Ingevolge de zesde beslissing hiervoor vermeld, wordt artikel 1 van TITEL V – HOOFDSTUK 1 – AFDELING 1, gewijzigd als volgt:

“APPARTEMENTSGEBOUW I

...

C) op de gelijkvloerse verdieping: het handelsgelijkvloers, begrijpende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de handelsruimte zelf, welke eventueel kan ingedeeld worden in maximum 3 aparte handelsruimten;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieduizend zeshonderdzestig/tienduizendsten (3.660/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

....

APPARTEMENTSGEBOUW II

...

C) op de tweede verdieping: het appartement gemerkt ‘APP GEBOUW 2 tweede verdieping’, begrijpende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall, apart toilet, berging, burelen en kitchenette;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd eenenveertig/tienduizendsten (341/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.”

SLOTVERKLARINGEN

Diverse verklaringen

De statuten, opgemaakt blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Annemie Coussement te Duffel, houder der minuut, en notaris Guy Van den Brande te Lier, op 29 september 2011, vormen samen met onderhavige akte één geheel : samen vormen zij het zakelijk statuut van het gebouw.

De syndicus verzoekt, mij, notaris om de statuten van de residentie “Ringenhof” te coördineren, en de instrumenterende notaris stemt ermee in om dit te doen zonder kosten voor de vereniging van mede-eigenaars.

De voornoemde beslissingen, zoals vastgesteld in onderhavige akte, zijn bindend voor allen die in de toekomst op het appartementencomplex residentie Ringenhof, of welkdanig onderdeel van dit gebouw, om het even welk recht zouden bezitten en verbindt hen, alsook solidair en ondeelbaar hun erfgenamen, opvolgers en rechtverkrijgenden ten welke titel ook. Aan de bestaande en de toekomstige eigenaars van de privatieven zal een afschrift van deze akte worden overgemaakt, ter kennisgeving.

Fiscale verklaringen

Louter pro fisco wordt het recht van opstal gevestigd in de eerste beslissing geschat op veertigduizend euro (40.000,00 €), de erfdienstbaarheid van doorgang op vierhonderd euro (400,00 €), het erfpachtrecht op zeventuizend achthonderd euro (7.800,00 €), en de geruilde goederen als volgt:

- de berging 14 met de daaraan verbonden aandelen in de grond, welke gemeenschappelijk wordt gemaakt op 19.908,00 €;

- Aan de BVBA ***wordt in ruil voor het gemeenschappelijk maken van de Berging 14, de autostaanplaatsen genummerd P1 tot en met P6 als privaat toebedeeld. Deze autostaanplaatsen worden samen pro fisco in volle eigendom geschat op 36.000,00 €. Vermits de BVBA ***op 2 juli 2013 reeds onverdeelde mede-eigenaar was van 4.470/10.000sten in de gemeenschappelijke delen, waaronder de 6 parkeerplaatsen genummerd P1 tot en met P6, kan de waarde van de aan haar in tegenruil gegeven onverdeelde aandelen in diezelfde staanplaatsen geschat worden als volgt: 5.530/10.000sten x 36.000,00 € = 19.980,00 €.

Ontslag van ambtshalve inschrijving

De Hypotheekbewaarder wordt ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij overschrijving van deze akte.

Handelingsbekwaamheid

De comparanten en de tussenkomenende partijen verklaren éénieder voor zich, handelingsbekwaam te zijn en niet failliet verklaard te zijn, noch een gerechtelijk akkoord of een collectieve schuldenregeling aangevraagd of bekomen te hebben.

Woonstkeuze - Bewijs van identiteit

1. Tot uitvoering van deze akte doen de comparanten woonstkeuze op hun voormelde woonplaats en/of in hun respectievelijke maatschappelijke zetel.

2. Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van partijen, natuurlijke personen, aan de hand van hun trouwboekjes en/of identiteitskaarten en opzoeken in het rijksregister. Ondergetekende notaris wordt uitdrukkelijk gemachtigd om de rijksregisternummers van de comparanten te vermelden. Comparanten erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen en verklaren dat inzonderheid hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

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

De comparanten verklaren hierop dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij de bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

Zij verklaren dus de overeenkomst, voorwerp van deze akte, en de eraan verbonden rechten en verplichtingen, voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden zowel voor zichzelf als voor hun rechtsopvolgers.

Recht op geschriften

Het recht bedraagt 50,00 €.

WAARVAN AKTE

Verleden te Duffel, op het kantoor, op voormelde datum.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12 alinea 2 van de Organieke wet op het notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf op 30 oktober 2013 meegedeelde ontwerp van de akte. De gehele akte werd door mij, notaris, ten behoeve van de comparanten, toegelicht. Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten samen met mij, notaris, ondertekend.

(Volgen de handtekeningen)

Geregistreerd Mechelen 2^{de} kantoor, acht Blad(en) geen verzending(en), boek 316 Blad 46 Vak 19, op 25 november 2013. Ontvangen : tweeduizend negenhonderd zesentachtig Euro tachtig eurocent (2.986,80 Euro). De ontvanger : M-R Van Vlasselaer.

Bijlage : (3x)

Geregistreerd Mechelen 2^{de} kantoor, één Blad(en) geen verzending(en), boek 76 Blad 52 Vak 07, op 25 november 2013. Ontvangen : vijftig Euro (50,00 Euro). De ontvanger : M-R Van Vlasselaer.