

Repnr 47458
de dato 16.5.2022

Basisakte Kapelsesteenweg 611 Ekeren
H A II

20-01-8778/004

Op zestien mei tweeduizend eenentwintig
is voor Jef VAN ROOSBROECK, Notaris te Antwerpen-
Ekeren (handelend voor rekening van de bv "Notarissen Van
Roosbroeck" te 2180 Antwerpen-Ekeren Kristus Koningplein 11,
BTW BE0474.537.658 RPR Antwerpen), aanwezig.

"GEUKENS" besloten vennootschap, met zetel te 2930
Brasschaat, Wirkenlei 26, ingeschreven in het
rechtspersonenregister te Antwerpen, afdeling Antwerpen
onder het nummer BTW BE 0475.875.268, opgericht onder de
naam Toman bij akte verleden voor notaris Jef Van Roosbroeck
te Antwerpen (Ekeren) op 16 oktober 2001, bekendgemaakt in
de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 30 oktober 2001
onder nummer 144, waarvan de statuten meermaals werd
gewijzigd, onder andere bij akte verleden voor zelfde
notaris op 26 juli 2017, bekendgemaakt in de bijlagen tot
het Belgisch Staatsblad onder nummer 2017-08-10/0116955,
waarbij huidige naam werd aangenomen en laatst bij akte
verleden voor notaris Luc Dejongh te Kalmthout op 9
september 2019, bekendgemaakt in de bijlagen tot het
Belgisch Staatsblad onder nummer 2019-10-01/0336321.

Hier vertegenwoordigd, conform de statuten door haar
bestuurder, Tom Hendrik Theresia Geukens, wonende te 2930
Brasschaat, Wirkenlei 26.

Hierna ook als "eigenaar(s) of comparant(en)"
aangeduid.

Comparant verklaart dat hij eigenaar is van volgend
gebouw:

STAD ANTWERPEN, 33ste afdeling, EKEREN, 1ste afdeling

Een huis op en met grond en aanhorigheden gelegen
Kapelsesteenweg 611, gekadastreerd volgens titel sectie H
nummer 613/S/2 en thans volgens recent kadastraal uittreksel
sectie H nummer 0613A4P0000, groot volgens titel vijfhonderd
dertig (530) vierkante meter en thans volgens kadaster
vierhonderd en twee (402) vierkante meter.

Gereserveerd perceelnummer 613 K 4 P0000

Oorsprong van eigendom.-

Het eigendom hoort toe aan de besloten vennootschap
GEUKENS, door aankoop van de naamloze vennootschap LDBS
Insurance, ingevolge akte verleden op 30 juni 2020 voor
notarissen Jef van Roosbroeck te Ekeren en Dick Van Laere te
Antwerpen en werd overgeschreven op het kantoor
rechtszekerheid van Antwerpen 2 onder nummer 58-T-
01/07/2020-11164.

Bij akte verleden voor notaris Dick Van Laere uit Antwerpen op 28 juni 2017, overgeschreven onder nummer 58-T-04/07/2017-13629, werd de vennootschap bvba Dileass-Smets-Vereecke bij wijze van fusie overgenomen door de nv LDB Insurance (thans LDBS Insurance).

Bij akte verleden voor notaris Yves De Vil te Borgerhout op 13 juni 2005, overgeschreven onder nummer 58-T-03/08/2005-15051, werd een deel van het perceel, 128 m², verkocht.

Het eigendom, destijds 530 m² groot, hoorde toe aan bvba Dileass-Smets-Vereecke door aankoop van nv Fortis Bank ingevolge akte verleden voor notarissen Jef Van Roosbroeck te Ekeren en Damien Hisette te Brussel op 26 november 2004, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen onder nummer 58-T-03/12/2004-20565.

Bij akte verleden voor notarissen Willocx en Raucq te Brussel op 23 juni 1999, overgeschreven op 23 augustus 1999 deel 1996 nummer 7, werd ASLK Bank, toen eigenaar van het goed, overgenomen door Fortis Bank nv. Voorheen was het eigendom van nv NMKN, welk werd overgenomen door nv ASLK bank ingevolge akte verleden voor notaris Raucq op 29 oktober 1997, overgeschreven op 25 november 1997 deel 1230 nummer 1. NKMN (Nationale Maatschappij voor Krediet aan de Nijverheid) was er eigenaar van om het te hebben aangekocht van mevrouw De Backer Emma Hortensia Maria Lucia, weduwe van de heer Peeters Petrus Josephus, te Ekeren (Antwerpen), ingevolge akte verleden voor notaris Paul De Decker te Brasschaat op 23 augustus 1979, overgeschreven.

Bodemdecreet.-

a) De Stad heeft recent vastgoedinformatie en een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd. Uit deze informatie blijkt dat op het eigendom geen inrichting is of was gevestigd die is opgenomen in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 2,14° en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

b) De verschijner verklaart dat er op de grond, voorwerp van deze akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 2,14° en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

c) De verschijner verklaart met betrekking tot de grond, voorwerp van deze akte, geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers van de privatieve kavels in deze residentie 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.

d) De inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 6 december 2021 luidt:

"Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatie-register.

Extra Informatie: Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen in deze gemeente vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrund is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

g) De verschijner verklaart door ondergetekende notaris op de hoogte te zijn gebracht van de bepalingen van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Stookolietanks:

Comparant erkent dat de ondergetekende notaris hem uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen aangaande de verplichte periodieke controle en het verplicht periodiek onderhoud van stookolietanks, overeenkomstig VLAREM II.

Dienaangaande verklaart comparant dat er in dit gebouw noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

Stedenbouw

In het kader van de informatieverplichtingen opgenomen in artikel 5.2.1.§ 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna verder aangeduid met de term 'Vlaamse Codex', deelt de notaris mee dat de stad, waarin het goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Verder verklaart de notaris, zoals blijkt uit a) het bovenvermeld stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Antwerpen b) de verklaringen van de eigenaar en c) het hypothecair getuigschrift:

1° dat voor het onroerend goed volgende omgevingsvergunning en voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd:

- 21/01/1980: vergunning voor verbouwen van een agentschap

- 12/11/1986: vergunning voor verbouwing - vergunning 12.11.1986
- 25/11/2005: vergunning voor vervangen van een bestaande gevelreclame
- 22/4/2021: bijbouwen van een tweede verdieping, vermeerderen van het aantal wooneenheden en het omvormen van kantoor naar handelsruimte op de gelijkvloers

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het gebied waarin het onroerend goed gelegen is, met de benamingen gebruikt in het plannenregister 'Artikel 1: Zone voor Wonen (WSol) / Artikel 7: Overdruk - detailhandel; RUP contour - Algemene voorschriften' is.

3° dat voorschreven goed, geen voorwerp uitmaakt van een (rechterlijke of bestuurlijke) maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° er op het onroerend goed geen voorkeurecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° er geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codes Ruimtelijke Ordening;

7° het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of projectbesluit.

Comparant wordt bovendien gewezen op artikel 4.2.1. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijk of mobiele bouwplaatsen:

De eigenaar erkent dat de ondergetekende notaris hem uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen (bepalingen die in werking zijn getreden op 01 mei 2001), zoals gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 19 januari 2005 (wijzigingen die in werking zijn getreden op 27 januari 2005).

Dienaangaande verklaart de eigenaar dat hij een postinterventiedossier zal (laten) opmaken.

Teneinde de kopers der privatieve kavels toe te laten hun toekomstige verplichtingen uit te oefenen zal de eigenaar: a) het deel van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de privatieve kavels, overhandigen aan deze kopers; b) het deel van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen van de residentie, overhandigen aan de mede-eigenaar die het

dagelijks beheer doet van het gebouw, die dit dossier zal bewaren en waar het vrij zal kunnen geraadpleegd worden door de mede-eigenaars en diegenen door hen tot het uitvoeren van de werken aangesteld.

BASISAKTE EN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM:

Comparant verklaart bij deze akte de bepalingen te willen vastleggen die de rechten en plichten zullen beheersen van de onderscheiden eigenaars van de kavels van dit gebouw.

Onttrekking aan het appartementsrecht:

Comparant verklaart ingelicht te zijn over de draagwijdte van de bepalingen van titel 4, ondertitel 3, hoofdstuk 2 van het burgerlijk wetboek betreffende het appartementsrecht en meer in het bijzonder over artikel 3.84 van het burgerlijk wetboek, krachtens hetwelk de beginselen vervat in ondertitel 3 betreffende de gedwongen mede-eigendom toepasselijk zijn op ieder onroerend goed waarop een gebouw of groep van gebouwen is opgericht of kan worden opgericht waarvan het eigendomsrecht verdeeld is volgens kavels die elk een privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

Comparant is er tevens over ingelicht dat van deze beginselen en bepalingen evenwel kan worden afgeweken indien de aard van de gemene delen dat rechtvaardigt zolang alle mede-eigenaars met die afwijking instemmen en middels een basisakte waarin afzonderlijke privaat delen worden ingesteld.

Comparant verklaart dat de aard van de gemene delen de onderwerping aan de appartementsrecht niet vereist. De gemene delen die enkel de grond en constructie met gemeenschappelijk hal betreffen, vergen in casu weinig onderhoud en de organisatie van het beheer van het gebouw behoeft de zware structuur van een vereniging met rechtspersoonlijkheid niet, integendeel, de daarbij horende formele regels zouden eerder als een belemmering voor een goed beheer dan als een steun daarvoor worden ervaren.

Bijgevolg verklaart de comparant, het gebouw overeenkomstig artikel 3.84, 1^{ste} lid van het burgerlijk wetboek, uitdrukkelijk te onttrekken aan de toepassing van de wettelijke bepalingen inzake appartementsmede-eigendom, zodat ook de hierna volgende bepalingen niet zullen kunnen worden beschouwd als statuten van het gebouw in de zin van het appartementsrecht, waarvan de overschrijving op het kantoor rechtszekerheid rechtspersoonlijkheid aan de vereniging van mede-eigenaars zou verlenen.

Tegenwerpelijkheid:

De bepalingen van dit reglement van mede-eigendom zullen bindend zijn voor alle kopers, titularissen van zakelijke rechten en huurders of bewoners in de mate door de

wet of door de overeenkomst bepaald, doch niet krachtens het appartementsrecht. De bepalingen van dit reglement zullen gelden als erfdienstbaarheden, opgelegd ten laste van iedere privaatieve kavel en ten voordele van iedere privaatieve kavel met het oog op de ordening van de mede-eigendom en het beheer van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. De bepalingen die een verplichting om iets te doen of iets te betalen bevatten, moeten als accessoria van de erfdienstbaarheden worden beschouwd en als dusdanig zullen zij dus evenzeer de kopers, titularissen van zakelijke rechten en huurders of bewoners binden. De wet op de appartementsmede-eigendom zal evenmin kunnen ingeroepen worden om daaruit enig verhaalrecht bij de vrederechter te putten tegen beslissingen die rechtsgeldig en wetmatig door de eigenaars zouden zijn genomen, en waarmee sommige eigenaars, titularissen van zakelijke rechten of huurders en bewoners, het niet eens zouden zijn.

RECHTEN EN PLICHTEN MET BETREKKING TOT HET GEBOUW

Artikel 1- Beschrijving van het gebouw:

a) Het appartementsgebouw bestaat uit drie (3) units gelegen langs de Kapelsesteenweg 611 en een fietsenberging achteraan in tuin tegen de perceelsgrens en bereikbaar langs de doorgang rechts van het gebouw.

b) Bouwplannen:

De bouwplannen van het gebouw werden opgemaakt, in opdracht van de eigenaar, voornoemd, door a.d. archdesign, en M2 partners bv te Antwerpen.

De eigenaar heeft de volgende bouwplannen overhandigd om aan deze akte gehecht te blijven:

- * Detail inplantingsplan toekomstige toestand (schaal 1cm/m)
- * Inplantingsplan toekomstige toestand (schaal 1:200)
- * Terreinprofiel toekomstige toestand (schaal 1:200)
- * Plannen toekomstige toestand kelderverdieping, gelijkvloers unit 0.1, 1^{ste} verdieping unit 1.1 en 2^{de} verdieping unit 1.2 (schaal 2cm/m)
- * Plannen toekomstige toestand doorsnede a-a', doorsnede b-b', voorgevel, zijgevel en achtergevel (schaal 2cm/m)
- * legende

c) omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

de vergunning werd afgeleverd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 22 april 2021 met referentie omgevingsloket 2020100455 (referentie provincie: OMBER-2020-1007). Een kopie van deze vergunning wordt aan deze akte gehecht.

Artikel 2 - Opsomming der privaatieve kavels met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen

Hierna volgt de beschrijving van de privatieve kavels met vermelding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Overeenkomstig artikel 3.56 van het Burgerlijk Wetboek dient het aandeel van de gemeenschappelijk delen dat aan ieder privaatief deel verbonden is beschreven te worden in die zin dat een met reden omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of vastgoedmakelaar dient opgemaakt te worden met betrekking tot de respectievelijke waarde van deze delen.

Aan deze akte zal dan ook het verslag van Philip Kegels, landmeter expert te Ekeren, gehecht worden.

Zoals blijkt uit dit verslag is de waarde bepaald in functie van:

- netto-vloeroppervlakte
- de bestemming
- de ligging van het privaatieve deel.

Het gebouw wordt gesplitst in de hierna beschreven privaatieve kavels als volgt:

a. In de kelderverdieping bevinden zich geen privaatieve kavels, wel de vuilbakken en de tellers.

b. **Unit 0.1 (handelsruimte) op het gelijkvloers,** omvattende:

- *in privaatieve eigendom*: polyvalente ruimte, bureau en kitchenette.
- *In privaatief genot*: de voor- en achtertuin.

- *in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid*: vijfenveertig honderdsten (45/100sten) van en in de gemene delen van het gebouw en de grond.

c. **Unit 1.1 (app. 1.1) op de eerste verdieping,** omvattende:

- *in privaatieve eigendom*: leefruimte, badkamer, keuken, berging en twee (2) slaapkamers.
- *In privaatief genot*: het terras en groendak gelegen aan de achterzijde.

- *in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid*: dertig honderdsten (30/100sten) van en in de gemene delen van het gebouw en de grond.

d. **Unit 1.2 (app. 2.1.) op de tweede verdieping,** omvattende:

- *in privaatieve eigendom*: leefruimte, badkamer, keuken, bureel en één (1) slaapkamer.
- *In privaatief genot*: het terras en groendak gelegen aan de achterzijde.

- *in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid*: vijftwintig honderdsten (25/100sten) van en in de gemene delen van het gebouw en de grond.

Gereserveerde perceelsidentificatie

Unit 0.1 (handelsruimte):

613 K 4 P0003

Unit 1.1 (app 1.1):	613 K 4 P0001
Unit 2.1 (app 2.1):	613 K 4 P0002

Artikel 3 - Onderdelen van privatieve kavels:

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels en zijn dus het voorwerp van een exclusief eigendomrecht:

- de elementen waaruit deze kavels zijn samengesteld en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden: onder meer: vloeren, tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zijn rusten; bekleding van de muren en plafonds met versiering: de vensters (raam-glaswerk-luiken en zonneblinden); de binnenmuren, met uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken; de bevloering en bekleding van de terrassen; de portaaldeuren, de deuren binnen de kavel, de deuren van de privatieve afhankelijkheden: de schrijnwerkerij en het ijzerwerk; de sanitaire installaties; de verwarmingsinstallaties in elk privaat; de apparaten van parlofoon en videofoon en de deuropener, de leidingen die dienen tot uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt)
- de onderdelen ervan die zich buiten de kavel bevinden maar tot exclusief gebruik en nut van de kavel dienen (onder meer: de brievenbus; de apparaten van parlofoon en videofoon en deuropener en de leidingen die dienen tot uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich buiten de kavel bevindt).

Artikel 4 - Voorschriften betreffende het gebruik van privatieve kavels

4.1. De units mogen gebruikt worden voor bewoning, bureel of vrij beroep, handelsactiviteiten en daghoreca (tot maximum 19u). Andere activiteiten zijn niet toegelaten, behoudens eenparig akkoord van alle eigenaars.

4.2. Het is de eigenaars verboden aan hun kavels wijzigingen aan te brengen die de stevigheid van het gebouw of de veiligheid ervan in gevaar brengen.

4.3. De eigenaars moeten zorgen voor het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw, en met name van die delen van hun kavels die voor derden of voor mede-eigenaars zichtbaar zijn.

4.4. Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij na goedkeuring van de overige mede-eigenaars.

4.5. publiciteit

Algemeen

Slechts deze vormen van publiciteit zijn toegelaten:

- deze die verenigbaar zijn met de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening;
- deze die zich bevinden aan de binnenzijde van een privatieve kavel achter het raam en maximaal twintig procent van de glasoppervlakte in beslag nemen;
- deze die zich bevinden aan de buitenmuur van een privatieve kavel binnen de grenzen van de betrokken privatieve kavel, bepaald door de binnenzijde van de zijmuren, de bovenzijde van de ondervloerplaat en de onderzijde van de plafondplaat.

Lichtreclame

Lichtreclame is slechts toegelaten indien:

- deze niet bestendig uitdooft en weer oplicht;
- deze de medebewoners op generlei wijze storen kan.

Vrij beroep of kantoor

De beoefenaar van een vrij beroep die zijn praktijk uitoefent in het gebouw of de persoon die kantoor houdt in het gebouw, mag, op de inkomdeur van zijn eigen privatieve kavel en op de gemeenschappelijke inkomdeur van het betrokken gebouw, een naamplaat aanbrengen die niet langer mag zijn dan veertig centimeter en niet hoger mag zijn dan vijftientig centimeter.

Het is tevens toegelaten om in de gemeenschappelijke inkomhal van het betrokken gebouw, evenals in de betrokken traphal en/of de lift, de nodige richtingaangevende plaatjes te bevestigen met het oog op het aanduiden van de praktijk.

4.6. De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen. Ze zorgen voor beperking van alle vormen van burenhinder.

4.7. Bij verhuring zorgt iedere eigenaar dat de huurder de verbintenis aangaat de bepalingen van dit reglement na te leven. Zo ook voor tijdelijke of toevallige bewoners. De eigenaar zorgt er ook voor dat alle risico's door een behoorlijke verzekeringspolis zijn gedekt, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars.

Artikel 5 - Definitie van gemeenschappelijke delen :

Overeenkomstig artikel 3.56 van het burgerlijk wetboek (artikel 577-2, §9, lid 2 van het oud BW) zijn de gemeenschappelijke delen van het gebouw, die aan alle mede-eigenaars toebehoren en bestemd zijn tot gebruik en genot van alle kavels of van sommige daarvan, niet vatbaar voor verdeling. Het aandeel in deze onverdeelde zaken kan niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard worden of in beslag genomen worden, dan samen met het erf waarvan het onafscheidbaar is.

De aan deze mede-eigendom verbonden lasten, met name de kosten van onderhoud, verbruik, herstelling, vernieuwing,

moeten worden omgeslagen tussen de eigenaars, volgens de hierna vermelde verdeelsleutel die werd vastgesteld rekening houdend met het dwingend voorschrift van artikel 3.56 van het burgerlijk wetboek.

Artikel 6 - Beschrijving van gemeenschappelijke delen:

6.1. De delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels zijn gemeenschappelijk.

Zo zijn onder meer gemeenschappelijk: de grond, de grondvesten en de steunmuren, het geraamte van het gebouwen en het ruw metselwerk; het buizenet van de riolering en de putten (de septische put en/of beerput); de bekleding en versiering van de gevels; de ruwbouw van de balkons en terrassen; de schoorsteenpijpen; de gewelven; alle daken; de afvoerbuizen; de aflopen van water, de schouwen, verluchtingspijpen; de leidingen van water, gas en elektriciteit tot aan de gemeenschappelijke meters; deze voor de telefoon, radio- en tv distributie, hetzij voor gemeenschappelijk gebruik hetzij ter uitsluitend gebruik voor de secties van deze leidingen die zich buiten de kavels bevinden die ze bedienen; de parlofoon of videofoon, de deuropener en bellen aan de hoofdingangdeur voor de elementen ervan die tot gemeenschappelijk gebruik dienen; in het algemeen al de delen van het gebouw bestemd tot gebruik van alle kavels.

6.2. In deze residentie bevinden er zich de hierna vermelde zaken die, niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars:

De tuin gelegen aan de voor-en achterzijde van het appartement gelegen op de gelijkvloerse verdieping en gemerkt **Unit 0.1** dient tot het uitsluitend genot en gebruik van deze unit.

Alle kosten van **aanleg en onderhoud** van deze tuin zijn ten laste van de kavel die er het uitsluitend genot en gebruik van heeft.

De beplanting zal verplichtend bestaan uit sierplanten en uit laagbegroeiing opdat het uitzicht van de hoger gelegen appartementen geenszins zou gehinderd worden.

De eigenaar die het beheer van het gebouw doet, dient toezicht uit te oefenen op de aanleg en het onderhoud gezien een verwaarloosd aspect schade kan berokkenen aan de waarde en het genot van al de privatieve kavels en van het gehele gebouw.

De eigenaar van een gelijkvloerse privatieve kavel, begunstigd met het uitsluitende genot en gebruik van een tuin, dient na voorafgaand schriftelijk verzoek van de eigenaar van een privatieve kavel die zich bevindt geheel of gedeeltelijk boven zijn privatieve kavel, het tijdelijk plaatsen, toe te staan, van een ladder of ladderlift, voor

het uitvoeren van onderhouds-, herstellings-, of bouwwerken of voor het leveren of weghalen van roerende goederen. Wanneer een eigenaar of bewoner van een bovenliggende privaatieve kavel door zijn tijdelijk gebruik schade aanbrengt, dan dient deze eigenaar of bewoner die schade op zijn last en kosten te doen herstellen, bij gebrek echter aan herstel binnen de drie weken nadat de schade is ontstaan, mag de begunstigde van het uitsluitend genot en gebruik, het initiatief nemen om die schade op kosten van de eigenaar of bewoner te doen herstellen.

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars. De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

Deze gebruiksrechten dienen dan ook beschouwd te worden als een erfdienstbaarheid.

De **terrassen en groendaken** gelegen aan de **achterzijde** van de appartementen op de eerste en tweede verdieping, gemerkt **unit 1.1 en Unit 1.2**, dienen uitsluitend tot het respectievelijk genot en gebruik van deze appartementen.

Alle kosten van **aanleg en onderhoud** van deze terrassen en groendaken zijn ten laste van de kavel die er het uitsluitend genot en gebruik van heeft.

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars. De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

Deze gebruiksrechten dienen dan ook beschouwd te worden als een erfdienstbaarheid.

6.3 Gemeenschappelijk genot en gebruik

- Meterruimtes en algemene water, elektriciteits- en gasmeters

- *De eigenaars, bewoners en/of gebruikers der privaatieve kavels, mogen de meterruimte, waarin zich de meters bevinden die het verbruik van hun privaatieve kavel aangeven, te allen tijde betreden.
- *Ook elke daartoe aangewezen aannemer of uitvoerder van onderhouds- of herstellingswerken, mogen de meterruimte ten allen tijde betreden.
- *Het is de eigenaars, gebruikers of bewoners der privaatieve kavels echter verboden - tenzij omstandigheden dringend en noodzakelijke optreden vereisen - de toestand van de meters enigszins te wijzigen.
- *Slechts elke daartoe aangewezen aannemer of uitvoerder van onderhouds- of herstellingswerken mogen deze toestand wijzigen.

*Het is de eigenaars, gebruikers of bewoners der privatieve kavels te allen tijde verboden enig voorwerp achter te laten in de meterruimte.

- **Vuilniscontainerruimtes**

*De eigenaars, bewoners en/of gebruikers der privatieve kavels, mogen de vuilniscontainerruimtes gebruiken voor het stallen van vuilniscontainers of het bewaren van gesloten vuilniszakken.

*De gebruikers van de vuilniscontainerruimtes dienen zich te schikken naar de sorteringsreglementen en -voorwaarden opgelegd door de bevoegde overheden.

- **Fietsenstalling in het gebouw en in de tuin**

De eigenaars, bewoners en/of gebruikers der privatieve kavels, mogen de fietsenstallingen enkel gebruiken voor het stallen van rijtuigen op luchtbanden bestemd voor het vervoer van personen (volwassen personen en/of kinderen).

Het is te allen tijde verboden in fietsenstallingen rijtuigen voorzien van een verbrandingsmotor, aanhangwagens, zijspannen en andere zaken te laten staan, zelfs tijdelijk.

De rust en de veiligheid van de gebruikers en bewoners van het gebouw dient door de gebruikers van de fietsenstallingen gewaarborgd te blijven.

Het zal aldus onder meer te allen tijde verboden zijn gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingssystemen.

De toegang naar deze fietsenstallingen moet te allen tijde vrij blijven.

Artikel 7 - Gemeenschappelijke lasten:

7.1. Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken; alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap van mede-eigenaars of door haar verschuldigd; eventuele kosten van vervuiling of sanering, de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen; belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht.

7.2. De mede-eigenaars moeten de beerput éénmaal per jaar op gemeenschappelijke kosten laten ruimen.

7.3. Alle gemeenschappelijke lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien:

- De mede-eigenaar die het genotsrecht heeft van een tuin moeten op zijn kosten en lasten het nodige doen om deze tuin, een verzorgd uitzicht te geven.

- De mede-eigenaar die het genotsrecht heeft van een terras en groendak moet op zijn kosten en lasten het nodige doen om dit terras en dit groendak een verzorgd uitzicht te geven.

Artikel 8 - Brandverzekeringspolis-Overstromingsrisico:

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

8.2. De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw. De mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

8.3. Aansprakelijkheidsverzekering: De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar wegens schade aan derden op grond van artikelen 1382 tot 1386bis van het oud Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

8.4. Risicozone overstromingsgebied

De notaris verklaart overeenkomstig artikel 129 van de Wet Verzekeringen van 4 april 2014 dat het eigendom niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Codex Integraal Waterbeleid

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, verklaart de notaris, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten, dat het eigendom niet gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering en niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering.

Artikel 9 - Beheer van de gemeenschappelijke zaken:

9.1. Beslissingen met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken worden genomen door de mede-eigenaars die daarvoor met volstreekte meerderheid moeten beslissen.

9.2 Jaarlijks zullen de mede-eigenaars overleg plegen over het beheer van de gemeenschappelijke zaken en hun rekeningen daaromtrent beoordelen en desgevallend goedkeuren.

9.3. Het dagelijks beheer kan toevertrouwd worden aan één bepaalde mede-eigenaar, die bevoegd is om alle beslissingen van louter beheer en alle handelingen die hetzij hoogdringend vereist zijn, hetzij louter bewarend zijn, alleen te treffen. Voor alle overige beslissingen moet hij overleg plegen met de overige eigenaars en zijn instemming bekomen, hetzij op een daartoe bijeen te roepen vergadering, hetzij per brief of e-mail.

9.4. Aldus is deze eigenaar ook ertoe gehouden te waken over het goed onderhoud van de gemeenschappelijke delen; over de werking van de gemeenschappelijke diensten; te zorgen voor de herstellingen die aan gemeenschappelijke delen moeten worden uitgevoerd. Hij is ertoe gemachtigd van de overige eigenaars een provisie te vragen om het hoofd te kunnen bieden aan te verwachten uitgaven, en hij kan voorstellen om een provisie aan te leggen voor meer uitzonderlijke werken of zwaardere uitgaven waarvan het bedrag aldus voor rekening van de mede-eigenaars zal worden opgebouwd.

9.5. Indien een mede-eigenaar weigert een beslissing van noodzakelijk beheer goed te keuren, staat beroep open bij de daartoe bevoegde rechter, overeenkomstig artikel art 3.56 van het burgerlijk wetboek (art. 577-2 § 6 oud BW).

Artikel 10. Erfdienstbaarheden

Bestaande erfdienstbaarheden

De eigenaar verklaart zelf geen erfdienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom te hebben gevestigd, noch kennis te hebben van erfdienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom. In de eigendomstitel van de eigenaar staan volgende erfdienstbaarheden vermeld, waarbij verwezen wordt naar vroegere akten:

In een akte verleden voor notaris Joseph Van Roosbroeck te Antwerpen (Ekeren) en notaris Damien Hisette te Brussel op 26 november 2004 staat:

"....

Artikel 5.-

In afwijking van de duur van de termijn, en - gedeeltelijk zoals uitdrukkelijk vermeld hieronder - van artikelen twee en drie, zijn de elementen hieronder onderworpen aan het volgende stelsel: Betrokken elementen:

- kofferzaal met inbegrip van de safeloketten en de kofferzaaluitrustingen*
- de alarmcentrale, uitgezonderd de bekabeling en de detectieapparatuur*
- de panelen en/of lichtreclames.*

voor deze elementen: is de duur van de termijn gelijk aan deze van de agentschapsovereenkomst;

de termijn zal dus eindigen bij de afloop van de agentschapsovereenkomst (zonder afbreuk te doen aan het uitstel van drie maand voor het verwijderen van de installaties waarvan sprake in artikel 1);

op de vervalldag van deze termijn, dit wil zeggen van de agentschapsovereenkomst, zal de verkoper die elementen binnen de twee maand die volgen op deze vervalldag moeten verwijderen en de plaatsen in hun normale staat herstellen, zonder at het aangehechte toebehoren waarvan spraken in artikel 3 moet worden verwijderd.

Artikel 6.-

De bepalingen van de huidige clause van eigendoms voorbehoud, doen geen afbreuk aan het recht van de ene of de andere partij om schadeloosstelling te eisen van de in fout zijnde partij, ingeval de agentschapsovereenkomst zou ontbonden worden wegens een ernstige fout van deze laatste, of om in zo'n geval alle in de wet voorziene rechtsmiddelen aan te wenden.

Artikel 7.-

Gedurende de duur van de termijn, (te begrijpen als de duur van de agentschapsovereenkomst voor de gevallen van artikel 5) zullen alle akten van eigendomsoverdracht en aanwijzing, van gebruik of andere, huurcontracten inbegrepen, de huidige beschikkingen met betrekking tot het eigendomsvoorbehoud moeten bevatten en de vermelding dat de belanghebbenden, rechthebbende ten allen titel, zich verbinden deze in alle opzichten na te leven."

Verder staat in een akte verleden voor notaris De Vil te Antwerpen de dato 13 juni 2005, betreffende een perceel achtergrond, letterlijk vermeld hetgeen volgt:

"Als bijzondere voorwaarden van onderhavige verkoping verklaren de verkopers een erfdienstbaarheid van doorgang te vestigen, ten laste van hun voorliggend eigendom Kapelsesteenweg 611 te Antwerpen-Ekeren, naar en in voordeel van het bij deze verkochte perceel, rechtdoor lopend tegen de rechterperceelgrens op een breedte van twee meter vijftig centimeter (2.50 m).

Tevens zal een oprit worden aangelegd op kosten van de respectieve partijen aan wie de ondergrond toebehoort.

De kosten voor het automatisch openen van de poort worden door beide partijen gedeeld, ieder ten belope van de helft."

De verkrijgers van de privatieve kavels in de onderhavige residentie zullen dienaangaande in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen van de eigenaar.

Nieuw gevestigde erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden:

Door de juridische verdeling van de residentie in privatieve kavels, die in deze basisakte werd tot stand gebracht, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen uit de aard en de indeling van de residentie met zijn ganse infrastructuur.

Ze vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader zoals omschreven in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de wil van de bouwheer, in de plannen en bestekken van de architect, in de uitvoering van de werken, in het doelmatig gebruik dat van de residentie gemaakt wordt en in de overeenkomsten tussen partijen die, door hun aankoop en de basisakte onderschrijven.

Dit geldt in het algemeen voor:

- de toegang tot de funderingen en de gemeenschappelijke kanalen voor toevoer en afvoer van water en rioleringen en de erbij behorende buizen en kokers;
- de toegang tot de gemene delen van leidingen en kanalen van alle aard in de ganse residentie;
- de lichten en zichten tussen de kavels onderling en tussen de kavels en de gemeenschappelijke delen;
- alle gemeenschappen die bestaan tussen privatieve kavels onderling of tussen privatieve kavels en gemeenschappelijke delen.

Dit geldt in het bijzonder voor:

De toegang - langs de daartoe voorziene luiken in de tuin waarvan het uitsluitend genot en gebruik is toegekend aan unit 0.1 gelegen op de gelijkvloerse verdieping - tot de regenwaterputten, septische putten en de toezichtspuiten, welke te allen tijde gegarandeerd dient te blijven voor de eigenaar die het beheer van het gebouw doet en elke daartoe aangewezen aannemer, uitvoerder van ruimings-, onderhouds- of herstellingswerken.

De fietsstalling in de tuin is te bereiken langs de oprit rechts het gebouw vanuit de Kapelsesteenweg. Deze toegang dient te allen tijde vrij te zijn. Het is m.a.w. verboden voertuigen te parkeren op of andere zaken achter laten op deze oprit.

Artikel 12 - Kosten: Alle kosten, rechten en erelonen in verband met het opstellen van dit reglement van het gebouw, zijn ten laste van comparant in deze die van latere kopers zullen kunnen vorderen dat ze hun aandeel daarin aan hem terugbetalen.

Plan - Meting.

De grond waarop voorschreven appartementsgebouw zal worden opgericht staat afgebeeld op een plan na meting opgesteld door Philip Kegels, landmeter, op 6 december 2021,

dat aan deze akte zal gehecht blijven, maar dat niet mee dient te worden overgeschreven.

Referentienummer

Het plan werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplans met het referentienummer 11014-10111 en werd nadien niet meer gewijzigd.

Burgerlijke stand

a) Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partijen aan de hand van opzoeken in het rijksregister. De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijke instemming van de betrokkenen.

b) Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de comparant op zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

Bekwaamheid.-

Alle comparanten verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen, zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling voorlopig bewindvoerder of andere.

Keuze van woonplaats

Voor de uitvoering dezer kiest de comparant woonst in zijn voormelde woonplaats.

Informatieplicht - raadgeving

Comparanten erkennen dat hen voorlezing is gegeven van de vermeldingen vervat in het eerste en tweede lid van artikel 12 van de Organieke Wet Notariaat, dat de minuuthoudende notaris elke partij volledig heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken zijn, de aandacht heeft gevestigd op tegenstrijdige belangen en/of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen, en hen gewezen heeft op ieders recht op eigen notariskeuze en op bijstand van een eigen raadsman.

Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

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

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Antwerpen.

Comparant verklaart en erkent:

1. een ontwerp van onderhavige akte tijdig, dit is meer dan vijf werkdagen voor heden, te hebben ontvangen.

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

3. dat de gehele akte door ondergetekende notaris werd toegelicht ten behoeve van de comparanten.

Na voorlezing en toelichting heeft comparant samen met mij, notaris, ondertekend.

Volgen de handtekeningen. Voor eensluidend afschrift