

EV/2226393/D

REP. 2026/1331

**WIJZIGENDE STATUUTAKTE VAN RESIDENTIE "ISABELLA BRANT" GELEGEN
TE 2018 ANTWERPEN, RUBENSLEI 25**

Op één april tweeduizend zesentwintig, in mijn kantoor.

Voor mij, Meester **Veronique HULPIAU**, geassocieerd notaris met standplaats te Antwerpen (tweede kanton), handelend voor rekening van de BV "Deckers notarissen", met zetel te 2000 Antwerpen (district Antwerpen), Léon Stynenstraat 75B (BTW BE 0469.875.423 RPR Antwerpen afdeling Antwerpen), is verschenen:

De vereniging van mede-eigenaars genaamd "**V.M.E. ISABELLA BRANT TE ANTWERPEN, RUBENSLEI 25**", gevestigd te 2018 Antwerpen, Rubenslei 25, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Antwerpen afdeling Antwerpen met ondernemingsnummer 0882.117.604, bestaande uit volgende mede-eigenaars:

Vertegenwoordiging

In haar hoedanigheid van orgaan van de rechtspersoon treedt in deze akte de **syndicus** van de vereniging van mede-eigenaars op, te weten de besloten vennootschap "**EVA-RES**", gevestigd te 2018 Antwerpen, Rubenslei 34, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Antwerpen afdeling Antwerpen met ondernemingsnummer 0447.340.046, waarbij zijn mandaat werd verlengd voor een periode van twee (2) jaar ingevolge beslissing van de algemene vergadering de dato 30 maart 2026.

De voornoemde vennootschap wordt alhier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten door haar bestuurders, gezamenlijk handelend, te weten:

- de heer GALLE Filip Elza Philemon, wonende te 8301 Knokke-Heist, Louis Parentstraat 9 0012; in die hoedanigheid benoemd ingevolge beslissing van de algemene vergadering de dato 20 september 2007, gepubliceerd inde bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 30 november nadien onder nummer 07172723 en waarbij diens mandaat werd herbevestigd ingevolge de statutenwijziging verleden voor notaris Nicolas Ide, te 30 november 2023, gepubliceerd inde bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 14 december nadien onder nummer 23457925;
- de heer GALLE Louis Willy Daniel Filip, wonende te 9200 Dendermonde, Bakkerstraat 172; in die hoedanigheid benoemd ingevolge beslissing van de algemene vergadering de dato 31 december 2024, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 3 januari 2025, onder nummer 25300555.

De syndicus heeft zijn mandaat aanvaard, bevestigt bij deze zijn aanvaarding en treedt op enerzijds krachtens de wettelijke opdracht hem verleend en anderzijds krachtens uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering.

De voornoemde vereniging van mede-eigenaars wordt hierna ook "**de comparante**" genoemd.

Doel van de wijzigende statuten

De vereniging van mede-eigenaars, vertegenwoordigd als gezegd, verklaart dat voorafgaandelijk deze wijziging volgende algemene vergaderingen werden gehouden:

- op 14 november 2022;
- op 25 maart 2024;
- op 19 maart 2025;
- op 30 maart 2026.

Op deze vergaderingen werd telkens expliciet het akkoord gegeven door de mede-eigenaars met de hierna vermelde wijzigingen van de statuutakte.

De comparante verzoekt thans ondergetekende notaris de bestaande statuten van het gebouw aan te passen aan de nagemelde beslissingen van de algemene vergadering inzake de privatisering van de voormalige conciërgewoning.

I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

Bevoegdheid - Bekwaamheid

De comparante verklaart bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling bewindvoerder of andere maatregelen die een onbekwaamheid in het leven kunnen roepen of een bijstand zouden noodzakelijk maken.

Ondergetekende notaris verklaart de beslagberichten op heden te hebben geraadpleegd betreffende de in onderhavige akte verschenen comparante.

Ontwerp - toelichting - voorlezing

De comparante verklaart dat hetgeen vooraf gaat integraal werd voorgelezen.

De comparante verklaart het ontwerp van onderhavige akte tijdig te hebben ontvangen en bevestigt voldoende tijd te hebben gehad om het te lezen en er kennis van te nemen.

Op vraag van de minuuthoudende notaris verklaart zij naast de toelichting geen integrale voorlezing van de akte te wensen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen echter steeds integraal worden voorgelezen.

II. WIJZIGING

1. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

1.1 Beschrijving van het onroerend geheel

De syndicus, verklaart dat voormelde mede-eigenaars eigenaar zijn van de hierna vermelde kavels, deel uitmakende van volgend onroerend geheel:

STAD ANTWERPEN – 8^{ste} AFDELING

Een appartementsgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen te **2018 Antwerpen, Rubenslei 25**, volgens statuutakte als een perceel grond ten kadaster gekend sectie H, nummers 1206/H/3, 1206/P/6, 1206/Q/6 en 1206/R/6, en volgens recente kadastrale legger gekend sectie H, nummer **1206M7P0000**, voor een oppervlakte volgens statuutakte en kadastrale legger van zeshonderdzevenenzeventig vierkante meter (677 m²).

Hierna genoemd: "**het onroerend geheel**".

1.2 Oorspronkelijke statuten

De privatieve kavels en de gemeenschappelijke delen van het onroerend geheel staan beschreven in de statuten van het gebouw (basisakte, reglement van mede-eigendom) verleden voor notaris Antoine Cols, te Antwerpen op 19 juni 1958, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 18 juli nadien, boek 3340, nummer 1.

De statuten werden gewijzigd ingevolge wijzigende statuutakte verleden voor notaris Baudouin Cols, te Antwerpen op 7 maart 1968, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 19 maart nadien, boek 4279 nummer 4.

1.3 De vereniging van mede-eigenaars

a) De vereniging van mede-eigenaars heeft uit kracht van wet sedert 1 augustus 1995 rechtspersoonlijkheid omdat volgende drie voorwaarden cumulatief vervuld zijn:

- de statuutakte betreffende het gebouw werd verleden zoals voormeld en nadien overgeschreven;

- het gebouw werd opgedeeld in verschillende kavels, die elk een privaat gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, en;

- deze kavels werden vervolgens aan verschillende personen verkocht door de destijdsse eigenaar, zoals hierna uitvoerig vermeld, waardoor het eigendomsrecht tot op heden tussen verschillende personen verdeeld is.

b) De vereniging van mede-eigenaars heeft als naam "V.M. ISABELLA BRANT TE ANTWERPEN, RUBENSLEI 25", haar zetel gevestigd in voormeld gebouw gelegen te 2018 Antwerpen, Rubenlei 25, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Antwerpen afdeling Antwerpen met ondernemingsnummer 0882.117.604.

c) Het doel van de vereniging is het behoud en het bestuur van het gebouw. In het kader van haar doel achtte zij het noodzakelijk om de bestaande statuten van het gebouw aan te passen aan de nagelmede beslissingen van de algemene vergadering.

1.4 Oorsprong van eigendom

1.5 Vaststellingen

De comparante stelt vast dat volgende appartementen beschreven in de initiële statuten verleden voor notaris Antoine COLS, te Antwerpen op 19 juni 1958, overgeschreven zoals voormeld, als:

- derde verdieping A-B (105/1.000sten)
- vierde verdieping A-B (105/1.000sten)
- achtste verdieping A-B (105/1.000sten)

telkens werden opgesplitst in een A-appartement en B-appartement, overeenkomstig de indeling van de overige appartementen in het gebouw, zodoende er thans achttien (18) appartementen en een (1) conciërgewoning aanwezig zijn in het gebouw.

De comparante verwijst dienaangaande naar volgende passage uit de initiële statuten: *"De eigenaars van privatieve lokalen op een zelfde verdieping zullen deze eventueel tot een geheel mogen omvormen. De eigenaars van een volledige verdieping zullen deze terug mogen verdelen in twee delen, doch dit alles zonder te schaden aan de stevigheid van het gebouw en op hun volledige verantwoordelijkheid en kosten."*

De comparante bevestigt dat voor alle appartementen en de conciërgewoning een afzonderlijk busnummer toegekend is door stad Antwerpen (van 101 tot 902), voor de conciërgewoning is dat 001.

De comparante legt dienaangaande volgende stukken voor:

- het vergunde bouwplan van 30 juli 1957 gevoegd bij de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Antwerpen de dato 22 november 1957 tot "gebouw afbreken ; appartementsgebouw oprichten" met referte "18/37338", alhier aangehecht;
- het vergunde bouwplan van 25 maart 1959 gevoegd bij de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Antwerpen de dato 17 april 1959 tot "binnenveranderingen uit te voeren op de appartementen van het appartementsgebouw Rubenslei 25-26" met referte "18/39562", alhier aangehecht;
- een verkoopakte verleden voor notaris Antoine COLS, te Antwerpen op 15 december 1958, meer dan dertig jaar vóór heden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor, met betrekking tot de verkoop van het appartement op de vierde verdieping gemerkt 4/A, die bewaard wordt in het elektronisch dossier van ondergetekende notaris;
- een verkoopakte verleden voor notaris Charles SLUYTS, te Antwerpen op 29 maart 1979, meer dan dertig jaar vóór heden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor, met betrekking tot de verkoop van het appartement op de vierde verdieping gemerkt 4/B, die bewaard wordt in het elektronisch dossier van ondergetekende notaris.

De comparante wordt er op gewezen dat constructies waarvan kan worden aangetoond dat ze dateren van:

- vóór de stedenbouwwet van 22 april 1962 kunnen worden opgenomen in het vergunningenregister als zijnde onweerlegbaar vermoed vergund;
- vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, bij gebreke aan een proces-verbaal of niet-anoniem bezwaarschrift, kunnen worden opgenomen in het vergunningenregister als zijnde weerlegbaar vermoed vergund.

Volgens recent kadastraal uittreksel werden de werken beëindigd in 1959.

De comparante verklaart dienaangaande dat de huidige opdeling in de A- en B- appartementen zoals voormeld destijds bij de eerste verkoop na statuutakte door de toenmalige promotor zo uitgevoerd werd, voor wat betreft de appartementen op de vierde verdieping, hetgeen blijkt uit de voormelde stukken.

Voor de appartementen op de 8^{ste} verdieping, werd er in de eigendomstitels verwezen

naar volgende passage uit de voormelde initiële statuten de dato 19 juni 1958:

"De eigenaars van privatieve lokalen op een zelfde verdieping zullen deze eventueel tot een geheel mogen omvormen. De eigenaars van een volledige verdieping zullen deze terug mogen verdelen in twee delen, doch dit alles zonder te schaden aan de stevigheid van het gebouw en op hun volledige verantwoordelijkheid en kosten."

De verschijner verklaart dat de effectieve opdeling dateert van vóór de eerste definitieve vaststelling van het gewestplan "Antwerpen" de dato 3 oktober 1979 en verklaart geen weet te hebben van vergunningsplichtige werken die nadien zouden zijn uitgevoerd. Comparante wordt er op gewezen dat er op heden echter nog geen procedure tot opname in het vergunningenregister op basis van het vermoeden van vergunning werd opgestart.

2. WIJZIGINGEN

2.1 Privatisering van de voormalige conciërgewoning en kelderberging

De vereniging van mede-eigenaars wenst, met het oog op de verkoop ervan, de conciërgewoning op het gelijkvloers, alsook de kelder in de ondergrondse kelderverdieping, beiden thans deel uitmakende van de gemeenschappelijke delen, **om te vormen tot twee (2) afzonderlijke privatieve kavels waaraan een bepaald aandeel in de gemeenschappelijke delen wordt toegekend.**

Deze twee gecreëerde privatieve kavels zullen toebehoren aan alle mede-eigenaars in dezelfde verhouding als hun actuele grondaandelenbezit. Van een gedeelte van een gemeenschappelijk goed worden aldus nieuwe privatieve en daarbij horende aandelen in de gemene delen gevormd en toebedeeld aan de verschillende mede-eigenaars zonder wijziging van hun aandeel in de gemene delen.

Voormelde privatisering doet de conciërgewoning verglijden van een gedwongen onverdeeldheid naar een gewone onverdeeldheid.

2.2 Wijziging aantal aandelen in de mede-eigendom

Het voorstel om de conciërgewoning alsook de kelder te privatiseren en om hieraan aandelen toe te kennen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond werd unaniem goedgekeurd bij:

- a) de bijzondere algemene vergadering van mede-eigenaars gehouden op 25 maart 2024, als volgt:

"9. Opmaak nieuwe statuten – toekomstige verkoop conciërgewoning – bespreking en goedkeuring reglement interne orde (1/2+1)

Er wordt nogmaals verwezen naar de beslissing van de bijzondere algemene vergadering van 14 november 2022 om de voormalige conciërgewoning te privatiseren teneinde een verkoop in de toekomst mogelijk te kunnen maken.

Alle aanwezigen ontvangen een kopie van het aandelenverslag dat werd opgemaakt door beëdigd landmeter Jan Vermeiren. Volgens zijn berekening dienen er aan de gelijkvloerse conciërgewoning 19 aandelen en aan de ondergrondse kelder 2 aandelen toegekend worden.

Het notariaat Deckers is gelast met de opmaak van een ontwerp van nieuwe statuten."

b) de algemene vergadering van 19 maart 2025, als volgt:

“10. Verkoop conciërgewoning – goedkeuring ontwerp wijzigende basisakte (4/5)
Alle eigenaars ontvingen het ontwerp van de wijzigende basisakte. Er worden geen opmerkingen geformuleerd waardoor er wordt voorgesteld om dit principieel goed te keuren.”

11. Mandaat syndicus ter vertegenwoordiging van de VME in de wijzigende statuutakte opgemaakt door notariaat Deckers te Antwerpen

Er wordt voorgesteld om de syndicus te mandateren om namens te VME te mogen verschijnen nadat de raad van mede-eigendom haar formele goedkeuring heeft meege-deeld.”

Teneinde de nieuwe aandelenverdeling op te maken werd de heer Jan Vermeiren, landmeter-expert (LAN 131542) gelast met de opmaak van een quotiteitenverslag.

Er worden ingevolge hetgeen voorafgaat **eenentwintig (21) nieuwe aandelen** gecreëerd, toe te bedelen als volgt:

- negentien (19) aan het appartement 0/B op het gelijkvloers (de voormalige conciërgewoning);

- twee (2) aan de kelderberging K19 in de ondergrondse verdieping, hetgeen het totaal aantal aandelen op duizend eenentwintig (1.021) brengt.

Ingevolge deze herziening van het aantal aandelen in de mede-eigendom, zullen de aandelen in de gemeenschappelijke delen van alle kavels in het gebouw thans gebracht worden op **duizend eenentwintigsten (1.021sten)**. De aandelen in de mede-eigendom zullen aldus uitgedrukt worden in een nieuw breukgetal waarvan de teller telkens onveranderd is gebleven en enkel de noemer is vergroot.

Aan het appartement wordt volgend gereserveerd perceelsidentificatienummer toegekend: **1206 M7 P0027**.

Aan de kelder K19 wordt volgend gereserveerd perceelsidentificatienummer toegekend: **1206 M7 P0028**.

2.3 Rechtzetting keldernummering

Het blijkt dat de werkelijke opdeling van de kelderverdieping afwijkt van het plan zoals gehecht gebleven aan de initiële statuten van 19 juni 1958.

De verschijner verwijst hiervoor naar een akte inhoudende de verkoop van appartement 8/B verleden voor notaris Marc Demaeght, te Laakdal (Veerle), met tussenkomst van notaris Christian Lambrecht, te Kortrijk (Heule) op 18 juni 2014, waarin het volgende werd opgenomen:

“Bijzondere afspraken tussen partijen in verband met de kelder.

Verkopers verklaren dat de huidige indeling van de kelders niet overeenstemt met de omschrijving in de aankoop- en statutenakte.

Verkopers zijn eigenaars van kelders 6 en 8.

De kelder 6 is thans opgedeeld in kelder 6A (in gele kleur aangeduid op bijgaand plan) en doorgang 6B (in rode kleur op plan).

De kelder 8 is thans opgedeeld in kelder 8A (in groene kleur op plan) en kelder 8B (in

grijze kleur op plan).

Kelders 8A en 8B blijven de verkopers toebehoren.

Kelder 6A hoort bij het appartement 8B, verkocht in deze akte aan bvba 'ImHotel Services', en kan nooit groter zijn dan zijn feitelijke, huidige toestand, hetzij het deel gaande vanaf de steunpilaar tot aan de scheidingsmuur met kelder 4.

De koopster zal met betrekking tot deze kelder als volwaardig eigenaar alle rechten en plichten ten overstaan van de mede-eigendom overnemen en rechtstreeks aansprakelijk zijn voor haar aandeel in de kosten gebonden aan deze kelder, zijnde twee/duizendste (2/1.000ste).

De verkopers en eigenaars van kelders 8A en 8B verbinden zich ertoe de doorgang naar kelder 6A (via doorgang 6B (rode kleur)) te allen tijde vrij te houden ten voordele van de koopster en haar rechtsopvolgers.

Partijen zijn uitdrukkelijk overeengekomen dat de kosten die gepaard gaan met de split-sing van de elektriciteitsvoorzieningen, om de feitelijke opdeling van de kelders mogelijk te maken, uitsluitend gedragen worden door de verkopers."

Hieruit vloeit voort dat ook de huidige situatie niet overeenstemt met voormelde juridische beschrijving in gemelde statuutakte.

In werkelijkheid bestaat de kelderverdieping uit:

- 19 privatieve kelders;
- gemeenschappelijke delen waaronder de meterlokalen, lokaal met waterpompinstallatie, stookkelder, sas en kelderhal met lift en aanhorigheden.

Verder is het de bedoeling in onderhavige akte om de feitelijke toestand van de kelderverdieping in kaart te brengen en houdt dit bijgevolg een loutere rechtzetting van een onzekere rechtssituatie in.

Deze herverdeling brengt dan ook geen verdere wijziging van de quotiteiten met zich mee.

Plan

Zoals deze kelders en het meterlokaal verder voorkomen en afgebeeld staan op het bijgevoegde kelderplan, opgemaakt door de landmeter Jan Vermeiren, de dato 14 oktober 2025, hierna nader vermeld.

Er wordt tevens het plan bijgevoegd met vermelding welke kelder toebehoort aan welk appartement.

3. AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee uit te maken na "ne varietur" te zijn ondertekend door partijen en mij, notaris:

a) het afbakeningsplan met het oog op de prekadastratie opgemaakt door de heer Jan Vermeiren, landmeter-expert (LAN 131542) de dato 18 juli 2023, voor wat betreft het conciërgeappartement en bijhorende kelder K19.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentenummer **11808/10400** en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit afbakeningsplan zal - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het bevoegde kantoor worden aangeboden. Partijen vragen toepassing van artikel 26,3de lid, 2° W.Reg. en van artikel 3.30 §3 BW.

b) het afbakeningsplan opgemaakt door de heer Jan Vermeiren, landmeter-expert (LAN 131542) de dato 14 oktober 2025, voor wat betreft de kelderverdieping.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer **11808/10463** en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit afbakeningsplan zal - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het bevoegde kantoor worden aangeboden. Partijen vragen toepassing van artikel 26,3de lid, 2° W.Reg. en van artikel 3.30 §3 BW.

c) het quotiteitenverslag met quotiteitentabel in toepassing van artikel 3.85 van het Burgerlijk Wetboek opgesteld door de voornoemde heer Jan Vermeiren, de dato 20 april 2023, ter bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan iedere kavel is verbonden, zoals hierna vermeld.

d) samenvatting prekadastratie zoals deze werd bezorgd door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

4. TEKSTUELE WIJZIGING VAN DE STATUTEN VAN HET GEBOUW

De comparante verklaart, rekening houdend met het voorgaande, om volgende wijzigingen aan te brengen aan de statuten van het gebouw:

4.1 In Bijlage I. Beschrijving van het eigendom:

1/ De comparante schrapt de verwijzing naar de conciërgewoning en bijhorende kelder uit de beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw als volgt:

1° - Onderaards : schrapping "*en de huisbewaarder*";

2° - Gelijkvloers : schrapping "*Woning voor huisbewaarder omvattende : hall, woonkamer, slaapkamer, keuken en badkamer*" en "*bergplaats voor huisbewaarder*".

2/ De comparante voegt de privatieve kelder en appartement toe in de omschrijving van de privatieve delen:

Op het gelijkvloers, privaat deel:

Het appartement 0/B op het gelijkvloers, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, keuken, wc, badkamer, woonkamer en slaapkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negentien/duizend éénentwintigsten (19/1.021sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer **1206M7P0027**.

Onderaards, privaat deel:

De kelderberging K19, onderaards, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de kelderberging zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee/duizend éénentwintigsten

(2/1.021sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer **1206M7P0028**.

Wijziging dat de onderaardse privatieve gedeelten 19 kelders betreffen, genummerd van K1 tot en met K19.

4.2 In Bijlage IV. Verdeling van aandelen in grond en gemene gedeelten:

De comparante vervangt de quotiteitentabel integraal als volgt:

TABEL GEMENE DELEN

Kavel 1 (kelderberging K1)	2
Kavel 2 (kelderberging K2)	2
Kavel 3 (kelderberging K3)	2
Kavel 4 (kelderberging K4)	2
Kavel 5 (kelderberging K5)	2
Kavel 6 (kelderberging K6)	2
Kavel 7 (kelderberging K7)	2
Kavel 8 (kelderberging K8)	2
Kavel 9 (kelderberging K9)	2
Kavel 10 (kelderberging K10)	2
Kavel 11 (kelderberging K11)	2
Kavel 12 (kelderberging K12)	2
Kavel 13 (kelderberging K13)	2
Kavel 14 (kelderberging K14)	2
Kavel 15 (kelderberging K15)	2
Kavel 16 (kelderberging K16)	2
Kavel 17 (kelderberging K17)	2
Kavel 18 (kelderberging K18)	2
Kavel 19 (kelderberging K19)	2
Kavel 20 (garage G1)	4
Kavel 21 (garage G2)	3
Kavel 22 (garage G3)	4
Kavel 23 (garage G4)	4
Kavel 24 (garage G5)	4
Kavel 25 (garage G6)	4

Kavel 26 (garage G7)	4
Kavel 27 (garage G8)	4
Kavel 28 (garage G9)	4
Kavel 29 (garage G10)	4
Kavel 30 (garage G11)	4
Kavel 31 (garage G12)	4
Kavel 32 (appartement 1/A)	65
Kavel 33 (appartement 1/B)	40
Kavel 34 (appartement 2/A)	65
Kavel 35 (appartement 2/B)	40
Kavel 36 (appartement 3/A)	65
Kavel 37 (appartement 3/B)	40
Kavel 38 (appartement 4/A)	65
Kavel 39 (appartement 4/B)	40
Kavel 40 (appartement 5/A)	65
Kavel 41 (appartement 5/B)	40
Kavel 42 (appartement 6/A)	65
Kavel 43 (appartement 6/B)	40
Kavel 44 (appartement 7/A)	65
Kavel 45 (appartement 7/B)	40
Kavel 46 (appartement 8/A)	65
Kavel 47 (appartement 8/B)	40
Kavel 48 (appartement 9/C)	46
Kavel 49 (appartement 9/D)	31
Kavel 50 (appartement 0/B)	19
TOTAAL	1.021

4.3 In het reglement van mede-eigendom:

1) De comparante schrapt de verwijzingen naar de conciërgewoning en bijhorende kelder uit het reglement van mede-eigendom als volgt:

- ARTIKEL 7 : schrapping "*de loge en lokalen bestemd voor de huisbewaarder*";
- ARTIKEL 34 : *De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk :*
 - o schrapping in 1/ "*voor de dienst van de huisbewaarder*"

- schrapping in 2/ "het loon van de huisbewaarder"
 - schrapping in 6/ "van de huisbewaarder"
 - ARTIKEL 40 : schrapping "en de huisbewaarder"
 - ARTIKEL 51 : schrapping "Dit geldt eveneens voor de verzekering die moet afgesloten worden voor ongevallen die de huisbewaarder zouden kunnen treffen."
 - ARTIKEL 69 : schrapping "waar de woning van de huisbewaarder zich bevindt,"
 - ARTIKEL 86 : schrapping "loge van de huisbewaarder".
- 2) De comparante schrapt integraal de passage "SECTIE VII. - HUISBEWAARDER."

III. ADMINISTRATIEVE INLICHTINGEN EN GEGEVENS

1. Stedenbouw

1.1 Verklaringen van de comparante

a- De comparante verklaart dat bij haar weten het onroerend geheel niet is opgenomen in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten noch in de inventaris van a) de leegstaande, b) verwaarloosde, c) ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen en/of woningen en dat bij zijn weten het onroerend geheel niet onderworpen is aan enige belastingheffing of een bijzondere reglementering inzake afgedankte bedrijfsruimten of verlaten en verwaarloosde woningen.

b- De comparante verklaart dat het onroerend geheel, bij haar weten, niet het voorwerp uitmaakt van a) een besluit tot ongezondverklaring of een maatregel of ontwerp van maatregel met betrekking tot bescherming van monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten, archeologische sites, cultuurhistorische landschappen b) opname in de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, inventaris landschappelijk erfgoed, c) bescherming als duingebied, d) onteigening, e) ondergrondse inneming, f) opeising van verlaten goed zoals bedoeld in artikel 134bis van de gemeentewet en g) ruilverkaveling.

c- Ondergetekende notaris en de comparante verklaren dat het onroerend geheel niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

1.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

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 "VCRO" - deelt ondergetekende notaris, houder van de minuut, mee dat de stad Antwerpen, waarin het onroerend geheel gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister. De comparante verklaart dat haar een stedenbouwkundig uittreksel, dat ten hoogste één jaar vóór het verlijden van de authentieke akte werd verleend, werd overhandigd.

Verder verklaart de minuuthoudende notaris, zoals blijkt uit a) het boven vermeld stedenbouwkundig uittreksel door de stad Antwerpen afgeleverd op datum van 16 december 2025, b) de verklaringen van de comparante, c) het hypothecair getuigschrift, d) de raadpleging de dato 29 maart 2024 van het register van herstellvorderingen conform artikel 3.51 Vlaamse Codex Wonen:

1° dat voor het onroerend geheel geen stedenbouwkundige vergunningen en/of volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn afgegeven;
De comparante wordt er op gewezen dat constructies waarvan kan worden aangetoond dat ze dateren van:

- vóór de stedenbouwwet van 22 april 1962 kunnen worden opgenomen in het vergunningenregister als zijnde onweerlegbaar vermoed vergund;
- vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, bij gebreke aan een proces-verbaal of niet-anoniem bezwaarschrift, kunnen worden opgenomen in het vergunningenregister als zijnde weerlegbaar vermoed vergund.

Volgens recent kadastraal uittreksel werden de werken beëindigd in 1959.

Partijen verklaren op de hoogte te zijn gesteld van de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof nr. 2023/140 van 19 oktober 2023, met als gevolg dat de beroepstermijn voor een belanghebbende derde om een registratiebeslissing van een opname in het vergunningenregister als vermoed vergund aan te vechten wordt berekend vanaf de datum van feitelijke kennisname van deze registratiebeslissing door deze belanghebbende derde. De comparanten verklaren te weten dat het vermoeden van vergunning hierdoor ook nog na de opname in het register kan worden aangevochten.

De comparante wordt erop gewezen dat indien hij dit vermoeden via de gemeente of stad wenst te laten inschrijven voor voormeld onroerend goed, hij daartoe desgevallend zelf de procedure dient te volgen en de nodige bewijsstukken zal dienen te verzamelen.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het gebied waarin het onroerend geheel gelegen is, volgens het gewestplan Antwerpen is: “woongebieden” en “aanvullende voorschriften gp 14 : art 1”, alsook dat het onroerend geheel deel uitmaakt van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “GRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen”;
3° dat het onroerend geheel niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) Vlaamse Codex dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is en dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een rechtelijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke orderingsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, en ook geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat voor het onroerend geheel (nog) geen recht van voorkoop geldt zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van zelfde Codex (zone die in het definitief vastgesteld Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) wordt aangeduid als een zone waarin het voorkooprecht geldt) of in de zin van artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat het onroerend geheel niet gelegen is in een verkaveling;

6° dat het onroerend geheel op dit ogenblik niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7° dat het onroerend geheel niet is opgenomen in het register van de herstellvorderin-

gen;

8° dat het onroerend geheel niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied.

De instrumenterende notaris verklaart dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de stad Antwerpen wordt bekomen en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het onroerend geheel goed werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de stad Antwerpen verstrekte gegevens.

1.3 Verwijzing naar artikel 4.2.1 Vlaamse codex

De comparante erkent te zijn gewezen op en kopie ontvangen te hebben van de tekst van artikel 4.2.1. van de Vlaamse codex, en verklaart te weten dat geen werken of handelingen die daar opgesomd worden mogen verricht en uitgevoerd worden zolang er geen vergunning is verkregen; voor bepaalde werken geldt er een gewone meldingsplicht en is geen vergunning vereist.

1.4 Kaderdecreet Vlaamse Handhaving – Raadpleging Maatregelenregister

De notaris consulteerde op heden het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

2. Milieu

De comparante is ertoe gehouden, indien de exploitatie van het onroerend geheel het vereist, eveneens de wetgeving op de bescherming van het leefmilieu na te leven.

De comparante verklaart dat er voor het onroerend geheel geen omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit werd afgegeven noch een meldingsplicht bestaat.

3. Bodemdecreet

3.1 De comparante verklaart dat op of in het onroerend geheel geen risico-inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in de lijst van hinderlijke inrichtingen van bijlage 1 Vlare I - kolom 8. Bovendien verklaart de comparante dat zij geen schrijven van OVAM ontving met betrekking tot een verplicht uit te voeren eenmalig oriënterend bodemonderzoek voor nog niet onderzochte gronden met potentieel historische bodemverontreiniging. Dit geldt zowel voor de privatieve kavels als voor de gemeenschappelijke gedeelten waarin de privatieve kavels een aandeel hebben.

3.2 In het stedenbouwkundig uittreksel de dato 16 december 2025 van de stad Antwerpen werd aan ondergetekende notaris bevestigd dat er geen risico-inrichtingen gekend zijn of waren op of in het onroerend geheel, noch wordt melding gemaakt van potentieel historische bodemverontreiniging.

3.3 De inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op 27 november 2024 luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen 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 risicogrand 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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opge maakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3.4 De comparante verklaart, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermeld bodemattest, met betrekking tot voormeld onroerend geheel verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de comparante of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

3.5 Ondergetekende notaris bevestigt dat de verplichtingen door het Bodemdecreet met betrekking tot de overdracht van gronden werden nageleefd.

4. Tijdelijke of mobiele werkplaatsen

De notaris vestigt de aandacht van comparante op de verplichting een postinterventiedossier op te stellen indien aan het goed door één of meer aannemers werken werden uitgevoerd na 1 mei 2001.

Dienaangaande verklaart de comparante dat er sedert voormelde datum noch door hemzelf noch in voorkomend geval door enige vorige eigenaar werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier diende opgesteld te worden.

5. Verklaringen door de minuuthoudende notaris overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van het Decreet van 18 juli betreffende het integraal waterbeleid gecoördineerd op 15 juni 2018

Ondergetekende minuuthoudende notaris verklaart overeenkomstig voormeld artikel op basis van de consultatie de dato 29 maart 2024 van de website www.waterinfo.be/informatieplicht dat het onroerend geheel:

- deels gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied zoals afgebakend door de Vlaamse Regering (pluviaal, fluviaal);
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied;
- volgende scores heeft: P-score: "C" en G-score: "C" (C: kleine kans op overstromingen).

De comparante verklaart voorafgaandelijk het verlijden dezer het overstromingsrapport de dato 29 maart 2024 ontvangen.

De comparante verklaart, na door ondergetekende minuuthoudende notaris er over te zijn ondervraagd, dat zij (nog) niet in kennis werd gesteld door de bevoegde overheid of het onroerend geheel kan/zal worden aangeduid als watergevoelig open ruimtegebied.

6. Bosdecreet

Voorschreven onroerend geheel vormt noch feitelijk noch decretaal een bos. De comparante verklaart dat evenmin een onwettige ontbossing heeft plaatsgevonden, zodat het Bosdecreet niet van toepassing is.

7. Natuurdecreet

Noch uit de verklaringen van de comparante aan ondergetekende notaris, noch uit het Belgisch Staatsblad noch uit de opzoeken bij het Agentschap Natuur en Bos noch uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel blijkt dat voorschreven onroerend geheel, geheel of gedeeltelijk deel uitmaakt van een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

8. Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be blijkt dat volgende KLIM-beheerder betrokken is: Elia Asset NV.

Elia heeft bij schrijven van 29 maart 2024 evenwel het volgende meegedeeld: *“Naar aanleiding van uw hierboven vermelde aanvraag, kunnen wij u melden dat op vermeld adres en/of perceel geen ondergrondse inneming door Elia van toepassing is.”*

De aandacht wordt gevestigd op de noodzaak om, voorafgaand aan het uitvoeren van werken, op de website <https://www.klim-cicc.be> na te gaan of er zich op of onder het onroerend geheel ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden.

IV. SLOTBEPALINGEN

1. Ontslag van ambtshalve inschrijving

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt ervan ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van deze akte.

2. Woonstkeuze

De comparante kiest woonst op het adres van haar zetel.

3. Bevestiging van identiteit en waarmerking van de identiteitsgegevens

a) De notaris-minuuthouder bevestigt dat de identiteit van de comparante haar persoonlijk bekend is of werd vastgesteld op vertoon van de identiteitskaart.

b) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, waarmerkt de ondergetekende notaris dat het ondernemingsnummer van de in onderhavige akte verschenen partij-rechtspersoon overeenstemt met de gegevens opgenomen in een uittreksel uit de Kruispuntbank voor Ondernemingen en de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

4. Diversen

1. De comparante erkent dat haar 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 is en de aandacht

heeft gevestigd op tegenstrijdige belangen en/of op de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen en hen gewezen heeft op ieders recht op eigen notariskeuze en op bijstand van een eigen raadsman.

2. De comparante verklaart tevens de taal van de akte te begrijpen.

3. De partijen verklaren dat deze akte de juiste weergave is van hun overeenkomsten zelfs indien de bedingen en voorwaarden van deze akte zouden afwijken van deze vermeld in vorige geschriften.

4. De comparante bevestigt uitdrukkelijk en onvoorwaardelijk dat de vroegere akten waarnaar in deze akte verwezen wordt samen met deze akte één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

5. Indien in deze akte werd verwezen naar vroeger verleden akten, werden deze akten, in zoverre zij voor de betrokken partij nog van belang kunnen zijn, eveneens in kopie bezorgd aan die partij en werden deze akten toegelicht en (geheel of gedeeltelijk) voorgelezen door ondergetekende minuuthoudende notaris.

5. Rechten op geschriften (Wetboek Diverse Rechten en Taksen):

Het recht bedraagt honderd euro (€ 100,00).

6. Bijzonder tarief voor de registratierechten:

Onderhavige akte is onderworpen aan een algemeen vast recht van vijftig euro (€ 50,00).

WAARVAN AKTE

Verleden te Antwerpen, op bovenvermelde datum.

Na integrale of gedeeltelijke voorlezing als voormeld en na toelichting van de akte, met inbegrip van alle bijlagen, heeft de comparante, vertegenwoordigd als gezegd, de akte en de bijlagen, hieraan gehecht, samen met mij, notaris, ondertekend.
(volgen de handtekeningen)

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

De Notaris





Federale
Overheidsdienst
FINANCIEN

PATRIMONIUM
DOCUMENTATIE

FOD Financiën - DIENST PLAN ANTWERPEN
Afz.: Gaston Crommenlaan 6 - 9050 Gent

J. VERMEIREN STUDIEBUREAU VOOR LANDMEETKUNDE EN
Statiestraat, 119
2070 Zwijndrecht

Uw bericht van: 10.08.2023 | Ons kenmerk: MEOW-2023-DD-01178407 | Bijlage: 1

ANTWERPEN, 18 augustus 2023

Aanvraag voorafgaande identificatie

Mevrouw,
Mijnheer,

Gelieve het antwoord op uw aanvraag van een voorafgaande identificatie van 10.08.2023 terug te vinden in bijlage.

Met vriendelijke groeten,

Administratie Opmetingen & Waarderingen
DIENST PLAN ANTWERPEN



Raadpleeg informatie op
FIN.BELGIUM.BE



Een vraag? Bel ons
02 572 57 57

[Handwritten signature]

DIENST PLAN ANTWERPEN



Federale
Overheidsdienst
FINANCIËN

PATRIMONIUM
DOCUMENTATIE

SAMENVATTING PRECAD

ALGEMENE GEGEVENS

Type dossier: Wijzigende basisakte
Ons kenmerk: MEOW-2023-DD-01178407

Plannummer: 11808/10400

BRONPERCELEN

Perceel ID	Kad. Afd.	Ligging	Aard	Status
11808 H 1206 M 7 P0000	ANTWERPEN 8 AFD	RUBENSLEI 25	OPP.&& G.D.	Gekadastreerd

VOORAFGAANDE IDENTIFICATIE

BEGINDATUM: 18.07.2023

GERESERVEERDE PERCELEN

PRIVATIEVE DELEN

Benaming: O/B Perceel ID: 11808 H 1206 M7 P0027

Aard: APPARTEMENT # Niveau: 0

Benaming: K19 Perceel ID: 11808 H 1206 M7 P0028

Aard: KELDER # Niveau: -1

Berekening aandelen Rubenslei 25 te Antwerpen

Datum: 18 juli 2023

Onroerend goed gelegen te: 2018 Antwerpen, Rubenslei 25

Beschrijving N° Lot

OPPERVLAKTEN

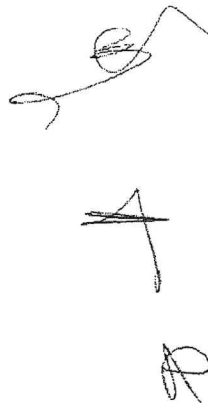
Beschrijving	N° Lot	EMO				NVO=IMO			TOT GEWOGEN IMO	Privatief genot		TOTAAL	AANDEEL	AANDEEL	N° Lot
		TOTAAL m²	TOTAAL m²	Wonen m²	Bijhorigheden m²	coëff.	m²	coëff.		m²	coëff.				
Kelder	K19	3,23 m²	2,42 m²		2,42 m²	1,7			4,11			4,11			K19
Gemeen															
Gv	O/B	60,88 m²	52,82 m²	52,82 m²	1				52,82			52,82			O/B
Gemeen															
Totaal												56,93	21	21	

Meting cfr. de Europese meetcode voor gebouwen.
Berekening : cfr. Art.3.85§1 wet van 4 februari 2020

Totaal	60,88 m²
Nieuwe private delen	60,88 m²

E.M.O. Extra-muros Oppervlakte. Vertaalt zich in de buitencontouren van het gebouw; waarbij inbegrepen: de gevelbekleding op vloerniveau.
N.V.O. Netto Vloeroppervlakte. Verwezen naar de meetcode van oppervlakten voor bebouwde eigendommen. Vertaalt zich in de binnencontouren van alle constructie-elementen of vaste afsluitingen, gemeten boven de vloerplint. Bijhorigheden zijn parkings, kelders, terrassen, dakterassen, ruimtes met platondhoogte lager dan 2,10m.

Opgesteld door:
Jan Vermeiren
Beëdigd landmeter-expert LAN 131542
Statiesstraat 119
2070 Zwijndrecht
info@landmeter-vermeiren.be
Tel. 03 / 252 46 47





U. ref. :
O. ref. : O2023646

VERSLAG BEREKENING AANDELEN **CONCIERGEWONING MET KELDERBERGING**

Het jaar tweeduizend drieëntwintig de twintigste april;

Ondergetekende, Jan Vermeiren,
landmeter-expert, beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen,
LAN 131542;
kantoorhoudend te 2070 Zwijndrecht, Statiestraat 119;

Is ten verzoeken van:

VME Isabella Brandt te Wilrijk met ondernemingsnummer 0882.117.604
Rubenslei 34 te 2018 Antwerpen
vertegenwoordigd door de syndicus, Louis Galle voor EVARES BV;
tel: 03/502.04.03 mail: louis.galle@evares.be

Overgegaan tot:

De berekening van de aandelen van kavel "0/B" op het gelijkvloers in de mede-eigendom van het pand te 2018 Antwerpen, Rubenslei 25 rekening houdend met de huidige bestaande basisakte inclusief haar wegingen van de eenheden en dit zoals het complex zich thans voordoet en volgens de modaliteiten van de wetgeving van 2 juni 2010 en 7 juni 2018 en 20 februari 2020 inzake gedwongen mede-eigendom.

Basisakte:

De wijzigende basisakte betreffende het onroerend complex wordt opgesteld door **Notariskantoor Deckers notarissen** te 2000 Antwerpen, Leon Stynenstraat 75B.

De originele basisakte betreffende het onroerend complex werd opgesteld door:
Notaris **Antoine Cols** met standplaats te Antwerpen dd. 19/06/1958.

1. VOORAFGAANDE OPMERKINGEN

Als vertrekbasis voor de berekening van de aandelen werd uitgegaan van:

- Voor de bebouwing extra-muros: de feitelijke situatie;
- Voor de afmetingen intra-muros: de werkelijke indelingen en bestemmingen volgens de toestand op datum van onze plaatsbezoeken en voor het laatst dd. 18/07/2023;
- de bepalingen en oorspronkelijke waarderings van de aandelen in de oorspronkelijke basisakte van 19/06/1958.

De toegepaste meetmethode is de meetcode voor bebouwde eigendommen, in overeenstemming uitgewerkt met de Europese Commissie, de FOD Financiën, Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, De Belgische Orde van landmeters-experten vzw.

De regels voor de berekening van de aandelen zijn deze die voorgeschreven zijn in het BW Art.3.85§1.

De ondergetekende deskundige heeft de vergunde stedenbouwkundige bestemming niet gecontroleerd, noch haar overeenstemming met de van kracht zijnde reglementering. Dit valt buiten mijn huidige opdracht.

In bijlagen worden gevoegd:

1 berekeningstabel:

- Berekening aandelen

1 genummerd plan:

- plan 1/1: Kelder en gelijkvloers

2. BESCHRIJVING VAN HET PAND

STAD Antwerpen – Afdeling 8

Een building op en met grond, staande en gelegen Rubenslei 25, ten kadaster gekend sectie H nr. 1206M7.

3. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE PRIVATIEVE DELEN

Opsomming van de nieuwe privatieve kavels

I. Gelijkvloers

1. Een kelderberging gekenmerkt **K19** omvattende:
 - in privatieve en exclusieve eigendom: de kelderberging zelf;

II. Gelijkvloers

2. Een appartement gekenmerkt **0/B** omvattende:
 - in privatieve en exclusieve eigendom: inkom, woonkamer, slaapkamer, keuken, badkamer en wc;

4. TOEBEDELING AAN IEDER PRIVATIEF GEDEELTE VAN AANDELEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Motivatie van de expert:

1. De aandelen houden rekening met de respectievelijke waarde van elk nieuw lot in functie van:

- haar netto-vloeroppervlakte (NVO) zie bijgevoegde tabel
- hun bestemming (kelder, appartement)
- hun situering (ondergrondse verdieping, gelijkvloers)

2. De NVO zijn de IMO (Intra-Muros oppervlakten), gedefinieerd in de meetcode toepasbaar op bebouwde eigendommen in overeenstemming uitgewerkt met o.a. de Europese Commissie, de Franse Orde van landmeters-experten, de Belgische Orde van landmeters-experten vzw, FOD Financiën, Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie,...

De NVO van een deel (entiteit) is de som van de oppervlakten van de verschillende lokalen, gemeten tussen de binnenvlakken van de muren van de privatieve ruimten, met uitsluiting van de constructiedelen, de vaste wanden, de leidingsschachten en de schoorstenen.

3. De coëfficiënten ter weging worden, rekening houdend met hetgeen hoger werd uiteengezet onder 4.1 en volgens de bepalingen en waarderingen in de huidige bestaande basisakte 19/06/1958 (waardoor niet alle entiteiten opnieuw moeten worden bepaald – hetgeen juist het doel van deze opdracht is) als volgt vastgesteld:

Bestemming en ligging	coëfficiënt
Appartement	1
Kelderberging	1,7

4. De gewogen oppervlakte van een entiteit wordt verkregen door toepassing van het product van de oppervlakten van haar onderdelen met de coëfficiënt bepaald onder punt 3.

5. Het aandeel van een entiteit is het resultaat dat verkregen wordt door de som van de gewogen oppervlakten van deze entiteit te delen door de som van de gewogen oppervlakten van de nieuwe entiteiten in dit gebouw.

6. Volgens de aangehaalde basisakte van 1958 heeft appartement **1/A** 65 aandelen voor een oppervlakte van 191,51 m², hetgeen resulteert in 0,34 aandelen / gewogen m². Deze oorspronkelijke aandelen blijven behouden.

Volgens de aangehaalde basisakte van 1958 heeft appartement **1/B** 40 aandelen voor een oppervlakte van 112,97 m², hetgeen resulteert in 0,35 aandelen / gewogen m². Deze oorspronkelijke aandelen blijven behouden.

We zien dat de aandelen /m² lichtjes stijgen als de oppervlakte kleiner wordt.

Als we dit extrapoleren komen we op 0,36 aandelen per m² nemen voor de nieuwe kavel **0/B**. Voor een oppervlakte van 52,82 m² komt dit in totaal op 19 aandelen.

Volgens de aangehaalde basisakte van 1958 hebben alle kelderbergingen 2 aandelen. Voor de nieuwe kelderberging **K19** nemen we 2 aandelen. Hierdoor krijgen we een coëfficiënt van 1,7.

Er wordt beslist 21 (19+2) aandelen te gebruiken voor de totaliteit van de nieuwe kavel, gelet op de omvang van de residentie en de gemakkelijke rekenwijze;

De totale eenhedenverhouding zal aldus na inwerkingtreding van de nieuwe basisakte **1.021/ 1.021** bedragen.

7. Twee units met licht verschillende netto vloeroppervlakten ten gevolge van een tussenschot of een ander gebruik, kunnen eenzelfde aandeel hebben.

8. De plannen in bijlagen geven slechts de configuratie van de plaatsen weer op datum van het plaatsbezoek en duiden de grenzen aan tussen de privatieve en de gemene delen. De grens tussen de gemene en privatieve delen wordt bepaald in de as van de wanden die hen scheiden.

9. Rekening houdend met deze weging en al wat vooraf gaat;
Rekening houdend met de afrondingen en de bestemmingen;
Worden de aandelen als volgt bepaald:

De tabel in bijlage "Berekening aandelen" geeft de volgende te gebruiken aandelen:

Te gebruiken aandelen	
N° Lot	Aandeel
K19	2
0/B	19
Totaal	21

Aldus gedaan te Zwijndrecht, op datum als in hoofding

Jan Vermeiren,
Beëdigd landmeter-expert,
LAN 131542