STUDIE VAN NOTARIS TYTGAT

AJUINLEI, 1

GENT

DE VIKINGS

BLOK C

ZWEDEN

Paviljoenen Stockholm – Malmö - Göteborg

BASISAKTE EN REGLEMENT

VAN MEDEEIGENDOM

Het Jaar NEGENTIENHONDERD ACHTENZESTIG.
De NEGENTIEN JUNI.
Te Gent, Ajuinlei I, ter studie van ondergetekende notaris Tytgat.
Voor Ons, Meester Jean TYTGAT, notaris ter standplaats Gent op tussenkomst van Meester Antoine VERSTRAETEN, notaris ter standplaats Gavere.
Zijn verschenen :
I. De naamloze vennootschap "Algemene Bouwondernemingen van Openbare en Private Werken R.Maes" in 't kort "R.MAES" gevestigd te Gent, Toemaattragel 1, opgericht bij akte verleden voor notaris Hoste te Gent de veertien september negentienhonderd vijfenzestig, bekendgemaakt in de bijlagen aan het Belgisch Staatsblad van veertien oktober nadien, onder nummer 30484, ingeschreven in het handelsregister te Gent onder nummer 96.326.
Alhier vertegenwoordigd door :
De heer Roland Maes, ondernemer wonende te Gent, Groeningestraat, 39, afgevaardigde-beheerder.
Benoemd door de buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders waarvan het proces-verbaal opgesteld werd door notaris Hoste te Gent de veertien september negentienhonderd vijfenzestig, bekendgemaakt in de bijlagen aan het Belgisch Staatsblad van veertien oktober daarna, onder nummer 30485 en handelende overeenkomstig artikel 16 der statuten.
Hiernagenoemd "Verschijnster ter enere".
II.De naamloze vennootschap "Bouw en Immobiliën Maes" in 't kort "B.I.M." gevestigd te Gent, Toemaattragel 1, opgericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris Tytgat op tussenkomst van Meester Antoine Verstraeten, notaris te Gavere, de dertien maart negentienhonderd achtenzestig, bekendgemaakt in de bijlagen aan het Belgisch Staatsblad van zesentwintig maart nadien, onder nummer 525/6, ingeschreven in het handelsregister te Gent onder nummer 101644.
Alhier vertegenwoordigd door :
- de heer Roger Maes, ondernemer, wonende te Gent, Groeningestraat, 35, afgevaardigde beheerder.
Benoemd door de buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders, waarvan het proces-verbaal opgesteld werd door ondergetekende notaris Tytgat de dertien maart negentienhonderd achtenzestig, bekendgemaakt in de bijlagen aan het Belgisch Staatsblad van zesentwintig maart nadien onder nummer 525/7 en handelende overeenkomstig artikel 17 der statuten.
Hiernagenoemd "Verschijnster ter andere".
Dewelke ons verzocht hebben als volgt de basisakte op te stellen van het appartementsgebouw "ZWEDEN" op te richten te Gent, bij de Afrikalaan, zijnde blok C van het stedebouwkundig complex "Vikings".
Voorafgaandelijk hebben de verschijnsters verklaard:
I. De verschijnsters ter enere is eigenaar van volgend goed:
AANDUIDING.
Een perceel bouwgrond gelegen te Gent, bij de Afrikalaan ten kadaster bekend sectie G deel van nummer 705/r voor een grootte volgens meting van vierduizend honderd zesennegentig vierkante meter tachtig vierkante decimeter.

Zo en gelijk zelfde perceel afgeschetst is en aangeduid als lot 1 op een plan opgeraakt door de heer Jean Pierre Lesaffre, meetkundige schatter te Gent, welk plan, voorzien van een kleefzegel van zestig frank$_s$ hieraan zal vastgehecht blijven na te zijn getekend "ne varietur" door de verschijners en ons notaris.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

De verschijnster ter enere is eigenaar van zelfde grond bij aankoop onder grotere oppervlakte jegens de naamloze vennootschap "Verenigde Gentse Spinnerijen" te Gent, naar termen van een akte verleden voor ondergetekende notaris Tytgat de drieëntwintig maart negentienhonderd zevenenzestig, overgeschreven ten eerste kantoor van hypotheken te Gent de zes april daarna boek 2361 nummer 17,bevestigd bij akte verleden voor zelfde notaris de twintig september negentienhonderd zeven en zestig, overgeschreven ten eerste kantoor van hypotheken te Gent de achtentwintig september daarna boek 2404 nummer 24.

De naamloze vennootschap "Verenigde Gentse Spinnerijen" was eigenaar van zelfde grond sedert meer dan dertig jaar.

II.De verschijnsters hebben door de heer Franz Van der Haeghen, architekt te Gent, de plannen laten opmaken van het appartementsgebouw genaamd "Zweden" dat de verschijnster ter andere voornemens is op te richten, onder hiernavermelde voorwaarden, op de grond toebehorende aan de verschijnster ter enere, welk gebouw zal beheerd worden door de beschikkingen toegelaten door de Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig op de mede-eigendom.

Deze plannen, voorzien van een kleefzegel van zestig frank zullen hieraan vastgehecht blijven, om samen met deze ter registratie te worden aangeboden, na te zijn getekend "ne varietur" door de verschijners en ons notaris.

Gezegde plannen zijn de volgende:

- Plan nummer 11:Plan van de keldering.
- Plan nummer 12:Plan van het gelijkvloers;
- Plan nummer 3:Plan van de verdiepingen
- Plan nummer 15:Plan van de gevels en doorsnede.

Deze plannen werden aan de goedkeuring van de bevoegde diensten onderworpen en toelating tot bouwen werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen der Stad Gent de zesentwintig december negentienhonderd zevenenzestig.

De onderneming der werken zo van oprichting van het gebouw als van aanleg van het deel van het stedebouwkundig complex dat op dit gebouw betrekking heeft werd door de verschijnster ter andere aan de verschijnster ter enere toevertrouwd.

Uit deze plannen spruit volgende beschrijving van het gebouw :

BESCHRIJVINGVING VAN HET GEBOUW

ALGEMEENHEDEN.

Het gebouw zal omvatten een keldering, een gelijkvloers en zeventien verdiepingen en is ingedeeld in drie paviljoenen genaamd "Stockholm" links "Malmö" in het midden en "Göteborg" rechts, vanaf de Afrikalaan gezien.

BIJZONDERHEDEN.

I. Keldering:

A. Gemene delen : de trap naar buiten, het lokaal voor fietsen, de kelder nummer 103, afhangende van de conciërgewoning, het lokaal voor hydrofoor-groep, ook dienstig voor de andere blokken van het complex zoals hierna gezegd in de rubriek

"Erfdienstbaarheden" en per paviljoen een lokaal voor vuilnis, een trapzaal, twee liftkokers en een lokaal voor de elektriciteitstellers, alsmede de doorgangen die toegang verlenen zo tot deze gemene lokalen als tot de privatieve lokalen.
B. Privatieve delen: eenenzeventig privatieve bergplaatsen genummerd van 1 tot 71 in het paviljoen "Stockholm", zeventig privatieve bergplaatsen genummerd van 72 tot 102 en van 104 tot 142 in het paviljoen "Malmö" en drieënzeventig privatieve bergplaatsen genummerd 143 tot 215 in het paviljoen "Göteborg"
II. Gelijkvloers:
A. Gemene delen: per paviljoen een inkomhall, met de brievenbussen, een doorgang, de trapzaal en de liftkokers.
B. Privatieve delen:
1.In het paviljoen Stockholm"
a) Een appartement “GA” begrijpende: hall, living; keuken, nachthall, badkamer, W.C. en drie slaapkamers voor een grootte van negentig vierkante meter drie en vijftig vierkante decimeter.
b) Een appartement "G C" begrijpende : hall, living, keuken, nachthall, badkamer, W.C. en twee slaapkamers, voor een grootte van vijfenzeventig vierkante meter achtenzeventig vierkante decimeter.
c) Een winkel "WI, met bergplaats en wc voor een grootte van vijfentwintig vierkante meter vijfennegentig vierkante decimeter.
d) Een winkel "W2" met bergplaats en wc voor een grootte van drie en twintig vierkante meter tachtig vierkante decimeter.
e) Een winkel "W3" met bergplaats voor een grootte van achtentwintig vierkante meter tien vierkante decimeter.
f) Een winkel "W4" met bergplaats voor een grootte van achtentwintig vierkante meter tien vierkante decimeter.
g) Een winkel "W5" met bergplaats en WC voor een grootte van eenenveertig vierkante meter tien vierkante decimeter.
2. In het paviljoen "Malmö"
a) Een appartement "GE" begrijpende: hall, living, keuken, nachthall, badkamer, W.C. en twee slaapkamers voor een grootte van vijfenzeventig vierkante meter achtenzeventig vierkante decimeter.
b) Een appartement "GG" begrijpende: hall, living, keuken, nachthall, badkamer, W.C. en twee slaapkamers, voor een grootte van vijfenzeventig vierkante meter achtenzeventig vierkante decimeter.
c) Een studio "81" begrijpende: living met open keuken, badkamer, toilet en slaapkamer, voor een grootte van eenenveertig vierkante meter vier vierkante decimeter.
d) Een winkel "W7" met bergplaats voor een grootte van achtentwintig vierkante meter tien vierkante decimeter.
e) Een winkel "W8" met bergplaats voor een grootte van achtentwintig vierkante meter tien vierkante decimeter.
f) Een winkel "W9" met bergplaats en WC voor een grootte van eenenveertig vierkante meter tien vierkante decimeter.

3. In het paviljoen "Göteborg"
a) Een appartement "GI" begrijpende: hall, living, keuken, nachthall, badkamer, W.C. en twee slaapkamers voor een grootte van vijfenzeventig vierkante meter achtenzeventig vierkante decimeter.
b) Een appartement "GK" begrijpende: hall, living, keuken, nachthall, badkamer, W.C. en drie slaapkamers voor een grootte van negentig vierkante meter drie en vijftig vierkante decimeter.
c) Een winkel "W10" met bergplaats en wc voor een grootte van eenenveertig vierkante meter vier vierkante decimeter.
d) Een winkel "W11" met bergplaats voor een grootte van achtentwintig vierkante meter tien vierkante decimeter.
e) Een winkel "W12" met bergplaats voor een grootte van achtentwintig vierkante meter tien vierkante decimeter.
f) Een winkel "W13" met bergplaats en WC voor een grootte van drieëntwintig vierkante meter tachtig vierkante decimeter,
g) Een winkel "W14" met bergplaats en WC voor een grootte van vijfentwintig vierkante meter vijfennegentig vierkante decimeter.
III. Verdiepingen.
Het gebouw omvat zeventien verdiepingen die alle op dezelfde wijze ingedeeld zijn.
De appartementen worden aangeduid door het nummer van de verdiepingen gevolgd door de letter A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K of L volgens de ligging in het gebouw.
De appartementen A (links-achterkant) B(links-voorkant) C (rechts-achterkant) en D (rechts-voorkant) vormen het paviljoen Stockholm (vanaf de Afrikalaan gezien).
De appartementen E (links-achterkant) F (links-voorkant) G (rechts-achterkant) en H (rechts-voorkant) vormen het paviljoen Malmö.
De appartementen I (links-achterkant) J (links-voorkant) K (rechtsachterkant) en L (rechts-voorkant) vormen het paviljoen Göteborg.
A. Gemene delen: Per paviljoen de traphall, de trapzaal en de liftkokers en op de eerste verdieping in het paviljoen "Malmö" het appartement 1G, zijnde de conciërgewoning en begrijpende : hall, living met terras, keuken, nachthall, badkamer, WC. en twee slaapkamers, voor een grootte van vijfenzeventig meter achtenzeventig vierkante decimeter.
B. Privatieve delen:
In het paviljoen "Stockholm",.
a) Een appartement "A" begrijpende: hall, living met terras, keuken, nachthall, badkamer, WC en drie slaapkamers voor een grootte van negentig vierkante meter drie en vijftig vier, kante decimeter,
b) Een appartement "B" begrijpende: hall, living met terras, keuken, nachthall, badkamer, WC en drie slaapkamers voor een grootte van negentig vierkante meter drie en vijftig vierkante decimeter.
c) Een appartement "C" begrijpende: hall, living met terras, keuken, nachthall, badkamer, WC en twee slaapkamers voor een grootte van vijfenzeventig vierkante meter acht en zeventig vierkante decimeter.
d) Een appartement "D" begrijpende: hall, living met terras, keuken, nachthall, badkamer, WC en twee slaapkamers, voor een grootte van vijfenzeventig vierkante meter acht en zeventig vierkante decimeter.

In het paviljoen "Malmö"
e) Een appartement "E" begrijpende: hall, living met terras, keuken, nachthall, badkamer, WC en twee slaapkamers voor een grootte van vijfenzeventig vierkante meter acht en zeventig vierkante decimeter.
f) Een appartement "F" begrijpende: hall, living met terras, keuken, nachthall, badkamer, WC en twee slaapkamers voor een grootte van vijfenzeventig vierkante meter achtenzeventig vierkante decimeter.
g) Een appartement "G" begrijpende: hall, living met terras, keuken, nachthall, badkamer, WC en twee slaapkamers voor een grootte van vijfenzeventig vierkante meter achtenzeventig vierkante decimeter.
Op de eerste verdieping is dit appartement gemene deel als de conciërgewoning uitmakende.
h) Een appartement "H" begrijpende: hall, living met terras, keuken, nachthall, badkamer, W.C. en twee slaapkamers voor een grootte van vijfenzeventig vierkante meter achtenzeventig vierkante decimeter.
In het paviljoen "Göteborg".
i) Een appartement "I" begrijpende: hall, living met terras, keuken, nachthall, badkamer, WC en twee slaapkamers, voor een grootte van vijfenzeventig vierkante meter acht en zeventig vierkante decimeter.
j) Een appartement "J" begrijpende: hall, living met terras, keuken, nacht-hall, badkamer, WC en twee slaapkamers voor een grootte van vijfenzeventig vierkante meter achtenzeventig vierkante decimeter.
k) Een appartement "K" begrijpende: hall, living met terras, keuken, nacht-hall, badkamer, WC en drie slaapkamers voor een grootte van negentig vierkante meter drie en vijftig vierkante decimeter.
l) Een appartement "L" begrijpende: hall, living met terras, keuken, nacht-hall, badkamer, WC en drie slaapkamers voor een grootte van negentig vierkante meter drie en vijftig vierkante decimeter.
III. De verschijnster ter andere heeft aan de verschijnster ter enere gevraagd in haar voordeel te verzaken aan het recht van natrekking, met algemene toelating tot bouwen op voorbeschreven grond die de onafscheidelijke bijbehoorte zal uitmaken van de privatieve delen van het gebouw.

De verschijnster ter andere heeft ook gevraagd aan de verschijnster ter enere, een optie tot aankoop op de kwotiteiten in voorbeschreven grond, die zullen verbonden zijn aan zelfde privatieve delen, met mogelijkheid voor zelfde verschijnster ter andere deze optie te lichten in het voordeel van de kopers van appartementen en winkels en dit voor het aantal kwotiteiten verbonden aan de privatieve delen waarvan zij eigenaar zullen willen worden.

Om deze wilsuitingen te bewerkstelligen werd als volgt gehandeld:

EERSTE'BEWERKING.

Verzaking aan recht van natrekking, met toelating tot bouwen

De verschijnster ter enere verklaart eenvoudig te verzaken ten voordele van de verschijnster ter andere die aanvaardt, aan het recht van natrekking dat haar toekomt krachtens de artikels 546,551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de bouwwerken, beplantingen en werken die de verschijnster ter andere voornemens is te verrichten op voormelde bouwgrond en haar de toelating te geven om op deze

bouwgrond het appartementsgebouw "Zweden" op te richten dat onderworpen is aan hot regime van de mede-eigendom en dat haar eigendom zal zijn of zal blijven of dat voor het geheel of gedeeltelijk de eigendom zal zijn of zal blijven van derden naar haar keuze.

De verschijnster ter enere geeft toelating aan de ver-schijnster ter andere om, geheel of ten dele ,aan het gehele of gedeeltelijke genot der rechten die haar hier verleend werden te verzaken, ten voordele van welkdanige personen harer keuze en namelijk ten voordele van de toekomstige bouwers of kopers van de privatieve lokalen in het Bebouw waarvan sprake; er wordt bepaald dat de bedingen, speciale voorwaarden en erfdienstbaarheden die de bouwgrond waarvan sprake bezwaren, alsook alle wettelijke beschikkingen of reglementen, reeds uitgevaardigd of nog uit te vaardigen ter zake, zullen geëerbiedigd worden.

Al de belastingen, taksen en aanslagen van welkdanige aard ook, waartoe de gezegde bouwwerken aanleiding zullen geven zullen uitsluitelijk ten laste zijn van de eigenaar of de eigenaars dezer bouwwerken.

De hier gegeven toelating tot bouwen, verbindt geenszins de verantwoordelijkheid van de verschijnster ter enere, eigenaar van de grond, ter zake van de voorgenomen bouwwerken.

Deze verantwoordelijkheid blijft voor risico en gevaar van de verschijnster ter andere, die alle betwistingen die zouden kunnen ontspruiten naar aanleiding van deze bouwwerken, zal moeten slechten, zonder de tussenkomst van de verschijnster ter enere;

Zij zal ook alle veroordelingen moeten ondergaan die zouden kunnen uitgesproken worden, zelfs wanneer deze veroordelingen zouden uitgesproken zijn tegen de verschijn-ster ter enere, eigenaar van de grond en om reden van deze hoedanigheid. Het feit dat de verschijnster ter andere, voor haar persoonlijke rekening of voor rekening van derden handelt, of dat zij verzaakt of niet, zoals zij ertoe hierboven werd gemachtigd, ten voordele van wie ook, aan het geheel of een gedeelte der rechten die haar toegestaan zijn, zal geen schuldvernieuwing uitmaken en haar niet ontslaan van haar verplichtingen tegenover de verschijnster ter enere, eigenaar van de grond.

De tegenwoordige overeenkomst vormt niet in de bedoeling van partijen een recht van opstal en kan niet beschouwd worden als een eenvoudige tijdelijke concessie.

TWEEDE BEWERKING.

OPTIE TOT AANKOOP.

De verschijnster ter enere verklaart daarenboven optie tot aankoop te verlenen op de kwotiteiten in voorbeschreven grond, verbonden aan de privatieve delen die het gebouw samenstellen, aan en ten behoeve van de verschijnster ter andere, die deze optie aanvaardt, zonder zich te verplichten zelfde te lichten.

De verschijnster ter andere zal deze optie geheel of gedeeltelijk kunnen lichten in het voordeel van alle personen die wensen eigenaar te worden van appartementen in het op te richten gebouw en dit voor het aantal kwotiteiten die nodig zullen zijn voor deze personen.

De verschijnster ter andere zal ook de optie mogen lichten voor zelfde doeleinden, indien zij de toestand van de gebouwen die zijn opricht wenst te verstevigen.

De optie-lichting zal gedaan worden door de verschijn-ster ter andere bij gewone brief aan de verschijnster ter enere, met aanduiding van de naam, voornamen en adres van de begunstigde van de optie-lichting, van de kwotiteiten voor dewelke de optie wordt gelicht, alsmede van de privatieve lokalen waarvan deze kwotiteiten zullen afhangen.

Er wordt nochtans uitdrukkelijk bepaald dat de optie slechts dan als geldig gelicht zal beschouwd worden, op het ogenblik van de ondertekening van de authentieke akte, tussen te komen met de betaling van de prijs, geen enkele overdracht van eigendom plaats hebbende tussen partijen, tot op dat ogenblik.

Tegenwoordige optie is geldig tot tweeëntwintig maart negentienhonderd zevenenzeventig.

De prijs van een/tienduizendste in de grond is bepaald op achthonderd frank.

VERKLARING VAN VERDELING VAN HET GEBOUW.

De verschijnsters verklaren de verdeling van het gebouw te doen in appartementen en winkels.

Deze wilsverklaring, geacteerd in deze akte, brengt vanaf dit ogenblik tot stand: de appartementen en winkels in onderscheiden goederen die alle op zich zelf kunnen het voorwerp uitmaken van alle overgangen onder levenden of wegens overlijden alsook van alle overeenkomsten.

Elk dezer appartementen en winkels omvat:

A. Een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom.

B. Een zeker aantal aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw die zich bevinden in de toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

De vervreemding van een appartement of winkel omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding en van het privatieve gedeelte en van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die daar bijkomstig bij behoren.

De hypotheek en elk ander zakelijk recht op een appartement of winkel bezwaart terzelfdertijd het gedeelte in privatieve eigendom alsmede de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die daarmede onafscheidelijk verbonden zijn.

Het ontstaan van deze appartementen en winkels verwekt het bestaan der gedeelten die gemeenschappelijk zijn aan deze verscheidene goederen.

De gemeenschappelijke gedeelten worden verdeeld in tienduizend/ tienduizendsten; zij bestaan in mede-eigendom en in gedwongen onverdeeldheid.

De appartementen en winkels komen voor op en zijn beschreven in de plannen en andere documenten die bij deze akte gevoegd zijn en die bepalen welke lokalen en elementen privatief of gemeenschappelijk gedeelte zijn alsmede hun verdeling tussen elk der privatieve gedeelten die samen het geheel van het gebouw uitmaken.

REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM-BASISAKTE.

De verdeling van het gebouw in privatieve delen hebbend als onafscheidelijke bijbehoorten aandelen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid in de gemene delen vereist het bestaan van een algemeen reglement van mede-eigendom, met het doel: de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke gedeelten zullen beheerd

worden en om de bijdrage van elk der mede-eigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen.

Dit reglement omvat:

1)het statuut van het gebouw waarbij geregeld wordt: de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de bewaring en eventueel, de verandering of de heropbouw van het geheel of een deel van het gebouw.

Deze beschikkingen en erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien, worden opgelegd aan al de mede-eigenaars, zowel tegenwoordige als toekomstige en zij zijn niet vatbaar voor wijziging tenzij bij eensgezinde toestemming van al de mede-eigenaars; dit statuut zal overigens tegen allen inroepbaar zijn door de overschrijving bij de hypotheekbewaring.

2)het reglement van inwendige orde betreffende het genot van het gebouw en de verschillende punten aangaande het gemeenschappelijk leven.

Dit reglement van inwendige orde is geen zakelijk statuut maar het zal verplichtend opgelegd worden aan allen die in het vervolg titularis zullen worden van een eigendomsrecht of van het genot van een gedeelte van het gebouw; dit reglement kan gewijzigd worden onder de voorwaarden zoals bepaald.

De verschijners hebben ons daarop de volgende documenten overhandigd tot bewaring onder onze minuten:

1.Het reglement van mede-eigendom;

2.De algemene beknopte beschrijving der werken en gebruikte materialen.

3.De algemene verkoopsvoorwaarden die de rechten en verplichtingen van de verschijnsters en van de kopers van privatieve delen in het gebouw bepalen.

Deze documenten zullen integraal deel uitmaken van deze akte en vormen samen de basisakte van het gebouw.

Zij vervolledigen elkaar en vormen een geheel; zij dienen gelezen en geïnterpreteerd in onderling verband.

Deze documenten zullen hieraan vastgehecht blijven om samen met deze ter registratie te worden aangeboden nadat zij door de verschijners "ne varietur" getekend werden en door de ondergetekende notaris met de bijlagemelding bekleed werden.

De tegenwoordige basisakte strekt tot de bepaling der rechten en verplichtingen der tegenwoordige en toekomende eigenaars en mede-eigenaars, alsmede voor al degenen die in de toekomst op het onroerend goed of een gedeelte ervan een recht van welken aard ook zullen bezitten.

Dientengevolge zal deze akte ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten moeten de melding inhouden dat de belanghebbenden volledige kennis van deze akte bezitten en dat zij ten andere rechtens, alleen door het feit eigenaar te zijn,bewoners of titularissen van om het even welk recht, van om het even welk gedeelte van het onroerend goed, in alle rechten en verbintenissen die eruit kunnen of er uit zullen voortspruiten, zijn getreden.

In elke overeenkomst of contract betreffende een gedeelte van het onroerend goed, zullen de partijen woonplaats voor de rechtspraak moeten kiezen in het ambtsgebied van de Burgerlijke Rechtbank waar het gebouw staat, bij gebreke waarvan deze woonplaats rechtens zal gekozen worden in het gebouw zelf.

GEMENE DIENSTEN.

De privatieve delen zijn voorzien van water, elektriciteit en verwarming.

I. Water: In de keldering van het gebouw zal zich een hydrofoorgroep bevinden, ook dienstig voor de andere gebouwen van het complex.

Alle kosten van onderhoud, herstelling of vervanging ervan zullen verhaalbaar zijn lastens de gebruikers volgens het aantal privatieve delen die er op aangesloten zijn.

Het totaal verbruik aan water voor het gebouw zal aangerekend worden volgens hun aantal tienduizendsten, aan de eigenaars van het gebouw, die daarenboven elk de vaste som zullen betalen door de verdelende maatschappij bepaald voor aansluiting op het net.

II. Elektriciteit: De appartementen en winkels zullen elk over een particuliere meter beschikken waarvan de aansluitingskosten, de vergoeding en het verbruik rechtstreeks door elke mede-eigenaar zullen gedragen worden.

De gemene delen alsmede de privatieve kelders zullen verbonden zijn aan een gemene teller waarvan de aansluitingskosten, de vergoeding en het verbruik door al de mede-eigenaars zullen gedragen worden volgens hun aantal tienduizendsten.

III. Centrale verwarming en warmwaterverdeling.

Het gebouw zal voorzien worden van warm water voor de centrale verwarming en voor de huishoudelijke behoeften.

De verschijnster ter andere zal aan een gespecialiseerde firma van haar keuze de uitrusting, uitbating en onderhoud van de installatie van de centrale verwarming en van de warmwaterverdeling mogen toevertrouwen.

Zij zal te dien einde alle overeenkomsten mogen afsluiten voor rekening der mede-eigenaars, aan de voorwaarden die zij vrij zal bepalen zonder hun voorafgaande toestemming te moeten bekomen.

Deze overeenkomsten zullen voor rekening en op kosten van de mede-eigenaars gesloten worden voor een termijn van zevenentwintig jaar meer de duur nodig tot het oprichten van het complex.

Elke koper van een privatief gedeelte in het gebouw en zijn erfgenamen en rechthebbenden wordt geacht alle en elk van de bepalingen van deze overeenkomst voor zich zelf te aanvaarden en verplicht zich de rechten en verplichtingen die er zouden kunnen uit voortspruiten te eerbiedigen.

De verwarmingscentrale zal opgericht worden op een aanpalend perceel van het stedenbouwkundig complex. De verschijnsters verbinden zich in de basisakten van de andere gebouwen van het complex de nodige erfdienstbaarheden te vestigen ten voordele van het tegenwoordig gebouw en lastens zo het perceel waar de centrale is opgericht als de percelen die tot de verdelingsnetten doorgang zullen moeten verlenen.

De totale last van de centrale zal door de verschijnster ter andere aan de hand van feitelijke gegevens verdeeld worden tussen de verschillende delen van het complex en het aandeel van het tegenwoordig gebouw zal door al de mede-eigenaars gedragen worden, volgens hun aantal tienduizendsten.

Indien de verschijnster ter andere het nodig acht, ten gevolge van atmosferische omstandigheden of technische noodzaak, het geheel of zekere lokalen van het gebouw te verwarmen, zelfs voor de aanvraag tot levering aan

de koper gericht, zal deze laatste ertoe gehouden zijn, zijn aandeel in deze gemene lasten te betalen

ERFDIENSTBAARHEDEN.

De verschijnsters verklaren ten titel van eeuwig- durende en kosteloze erfdienstbaarheid ten laste van het gebouw "Zweden" voorwerp van deze akte en van de grond waarop het zal opgericht worden en ten voordele van de andere gebouwen die het stedenbouwkundig complex zullen uitmaken, een recht van doorgang te vestigen voor de kanalisaties die de andere gebouwen met de hydrofoorgroep zullen verbinden.

Deze erfdienstbaarheid zal eveneens bestaan voor alle om het even welke andere kanalisaties die de grond van het gebouw Zweden zullen doorkruisen, zowel om dit gebouw te bedienen als de andere gebouwen die het complex zullen uitmaken.

De verschijnsters behouden zich het recht voor, wegen, banen en doorgangen voor voetgangers en voertuigen aan te leggen op en/of onder de grond van het stedenbouwkundig complex, ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid.

De gebruikers zullen_ gehouden zijn deel te nemen in de kosten van onderhoud en herstelling ervan, elk in evenredigheid met zijn aantal tienduizendsten.

Deze banen, wegen, doorgangen en leidingen zullen het stedenbouwkundig complex kunnen bedienen ten titel van eeuwigdurende, kosteloze en wederzijdse erfdienstbaarheid onder al de gebouwen.

PARK.

Het gebouw Zweden wordt opgericht op een perceel dat deel uit maakt van het gebouwen complex "Vikings".

Het complex zal als een geheel beschouwd worden wat de aanleg van de tuinen betreft die één park zullen vormen bestemd voor alle bewoners van het complex. De aanleg ervan kan tot na de definitieve afwerking van al de gebouwen uitgesteld worden.

Het onderhoud van de tuinen zal door de verschijnster ter andere kunnen toevertrouwd worden aan een gespecialiseerd firma of aan de bevoegde diensten van de Stad Gent.

De verschijnster ter andere zal te dien einde alle overeenkomsten mogen afsluiten voor rekening der mede-eigenaars, aan de voorwaarden die zij vrij zal bepalen en zonder hun voorafgaande toestemming te moeten bekomen.

Deze overeenkomsten zullen voor rekening en op kosten van de mede-eigenaars gesloten worden.

Tot de definitieve aanleg van al de tuinen zullen de onderhoudskosten ten laste van de eigenaars van elk gebouw aangerekend worden. Na voltooiing zullen de eigenaars van het gebouw Zweden een/derde van de onderhoudskosten moeten dragen. Dat derde zal op gelijke wijze onder de eigenaars van de privatieve delen verdeeld worden.

De verschijnsters zullen het recht hebben in de tuinen publiciteit te doen.

Al hetgeen het genot, het onderhoud en de aanwending van het park betreft zal tot vijf jaar na de voltooiing, door de verschijnsters beslist worden, tenzij zij verkozen

dit vroeger toe te vertrouwen aan de raad van beheer van het park, samengesteld uit de voorzitters van de beheerraden van de verschillende gebouwen.

Dit comité zal voorgezeten worden door een der leden onder elkaar gekozen bij eenvoudige meerderheid.

Dit comité vergadert wanneer de voorzitter het bijeen roept en onder zijn voorzitterschap of, ingeval deze laatste verhinderd is door een lid aangeduid door zijn collega's, en dit telkenmale wanneer de belangen het vergen of telkenmale dat een der leden of de zaakwaarnemer het vraagt. Ingeval van niet bijeenroeping door de Voorzitter of door zijn plaatsvervanger gebeurt de bijeenroeping op een geldige wijze door de zaakwaarnemer of door een lid van het comité. De uitnodigingen worden aangetekend verzonden acht volle dagen voor de vergadering. De uitnodiging gebeurt ook geldig ingeval zij aan de bestemmeling: tegen ontvangstbewijs wordt afgegeven.

De zaakwaarnemer waarvan sprake hierna, zal eveneens uitgenodigd worden op de vergadering van het comité, maar hij zal slechts een adviserende stem hebben.

Buiten de spoedgevallen zal het comité niet bijeengeroepen worden tussen de eerste juli en de eerste september.

Om geldig te beraadslagen moet het comité minstens de helft der stemgerechtigde leden bevatten.

Indien deze voorwaarde niet vervuld is, moet ten vroegste binnen de veertien dagen en ten laatste binnen de maand een bijeenroeping gebeuren en in deze nieuwe vergadering zal geldig beslist worden welke ook het aantal der aanwezige of vertegenwoordigde leden zal zijn.

Elk lid heeft recht, schriftelijk of per telegram, aan een van zijn kollega's of aan de zaakwaarnemer, mandaat te verlenen om hem te vertegenwoordigen; in dit geval is de zaakwaarnemer stemgerechtigd voor zijn mandant.

Nochtans heeft geen enkel lid het recht meer dan een van zijn kollega's te vertegenwoordigen, hetzelfde geldt voor de zaakwaarnemer. Elk lid heeft één stem.

De beslissingen worden genomen bij eenvoudige meerderheidder aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Bij staking der stemmen is het voorstel verworpen.

De beraadslagingen van het comité worden opgetekend in processen-verbaal die ondertekend worden door de aanwezige leden.

De gebeurlijke volmachten worden erbij aangehecht.

De processen-verbaal van het comité worden ingeschreven in een daartoe bestemd register. Een secretaris mag te dien einde benoemd worden.

De kopijen of de uittreksels worden ondertekend door de Voorzitter van het comité of door twee zijner leden.

Het comité zal een zaakwaarnemer aanstellen voor het beheer van het park, en zal zijn bezoldiging bepalen.

De zaakwaarnemer heeft het toezicht over het park, om zijn goede staat van bewaring te doen eerbiedigen. Het beheercomité kan sancties bepalen bij inbreuken door de gebruikers en kan een reglement opmaken dat door al de bewoners zal moeten nageleefd worden.

KELDERS.

De kelders hebben zoels reeds hoger gezegd, geen kwotiteiten in de gemene delen van het gebouw en zij blijven afhankelijk van de appartementen waarmede zij verbonden zijn.

Het is toegelaten twee of meerdere kelders te verenigen in één lokaal door de scheidingsmuur te verwijderen ,doch alleen onder het toezicht van en mits akkoord van de architect van het gebouw.

De vervreemdingen en ruilingen van de kelders zijn slechts toegelaten onder de eigenaars der appartementen. Men kan geen eigenaars zijn van een kelder zonder eigenaar te zijn van een appartement in een paviljoen en ten titel van toebehoren van dit appartement.

Alleen aan een bewoner van het onroerend goed kan een kelder verhuurd of in vruchtgebruik afgestaan worden.

De vervreemding, of de ruilingen van de kelders wijzigen geenszins de onverdeelde kwotiteiten der gemene delen, die aan de appartementen, waarvan de kelders vervreemd of geruild werden, toebehoren.

ANTENNES.

Op het dak van het gebouw zal een antenne voor televisie en voor radio kunnen geplaatst worden zo voor het gebouw Zweden als voor de andere gebouwen van het complex.

De kosten en het onderhoud ervan zullen gelijk gedragen worden door al de privatieve delen van de gebouwen die er op verbonden zijn.

De mede-eigenaars of bezetters die televisie of radio gebruiken zullen zich verplichtend moeten aansluiten, geen enkele andere soortgelijke installatie is toegelaten.

VOORBEHOUD VAN GEMEENHEID.

De verschijnster ter andere zal het recht hebben uitsluitend te haren voordele de eventuele aankoopprijs te innen door de buren betaald met het oog op de overname van de gemene muren en of/afsluitingen tussen aangrenzende eigendommen gelegen.

Deze prijs zal rechtstreeks door de verschijnster geïnd worden, op kwijting van haar alleen, en zonder tussenkomst van de mede-eigenaars.

Hiertoe zal zij alle nuttige en nodige daden en formaliteiten kunnen vervullen.

Indien nochtans de eigenaars hun goede diensten moesten verlenen met het oog op de verwezenlijking van deze gemeenmaking, en de verschijnster in staat te stellen de prijs van de gemeenmaking te innen, zullen zij zulks kosteloos en op eerste verzoek van de maatschappij moeten doen.

Het feit dat de verschijnster zich hier deze rechten voorbehoudt mag niet ingeroepen worden om haar ertoe te verplichten tussen te komen in de kosten van onderhoud, bescherming, herstelling, of heropbouw der gemene muren en/of afsluitingen waarvan sprake, die volledig ten laste van de eigenaars blijven.

Het voorbehoud kan evenmin aanleiding geven tot om het even welke verantwoordelijkheid in hoofde van de verschijnster.

Dit alles voor zover deze bepalingen van toepassing zijn op de gebouwen, voorwerp van deze akte.

VERDELINGSRECHT.

De verschijnster ter andere behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om een of meer verdiepingen anders te verdelen dan voorzien op de plans hier aangehecht.

Zij heeft het recht dit te doen zonder de toestemming van de algemene vergadering der mede-eigenaars, zonder nochtans het aantal appartementen per verdieping en per paviljoen te vermeerderen .

De hieraangehechte plannen zijn ten titel van loutere inlichting gegeven en zolang de gebouwen niet volledig afgewerkt zijn, zullen zij steeds mogen gewijzigd worden, voor zoveel dat deze wijzigingen de structuur, de stevigheid van het gebouw, de algemene belangen der mede-eigenaars niet aantasten; deze wijzigingen mogen noch het kubiek getal noch de oppervlakte van de reeds verkochte privatieve elementen verminderen.

De verschijnster behoudt zich ook het recht voor, tot volledige afwerking van het gebouw, een of meer appartementen of delen ervan, in een appartement te verenigen, de appartementen te onderverdelen en bijgevolg de kwotiteiten in de gemene delen aan te passen, de binnenverdeling ervan te wijzigen;

Deze opsomming is louter aanwijzend.

Indien deze wijzigingen het opstellen van een aanvullende basisakte nodig maakt, heeft de verschijnster ter andere van nu af aan alle nodige volmachten.

RECHTEN VAN DE VERSCHIJNSTERS.

De rechten welke de verschijnsters zich voorbehouden naar termen van huidige basisakte en zijn bijlagen, worden uitgeoefend zonder tussenkomst van de mede-eigenaars, noch verhaal van hunnentwege, evenmin als van de algemene vergadering of andere organen van het mede-eigendom.

Indien nochtans de medewerking van de eigenaars vereist was om welke reden ook, zouden zij die kosteloos op eerste verzoek van de verschijnsters moeten verlenen.

KEUZE VAN WOONST.

Tot uitvoering dezer doen de verschijnende vennootschappen woonstkeuze in hun voren aangeduide maatschappelijke zetels.

ONTSLAG VAN AMISTSEALVE INSCHRIJVING.

De bevoegde hoor bewaarder van hypotheken is uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving dezer.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Gent.

En na gedane voorlezing hebben de verschijnsters getekend samen met ons, notaris.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd acht bladen geen renvooien te Gent 3 op eenentwintig juni negentienhonderd achtenzestig, boek 56 blad 95 vak 14, ontvangen honderd vijftig frank.

De ontvanger (getekend) 0. De Meyer.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM BETREFFENDE HET GEBOUW "ZWEDEN" OP TE RICHTEN

TE GENT, BIJ DE AFRIKALAAN.

HOOFDSTUK I - ALGEMENE UITEENZETTING.

Artikel 1 : Gebruik makend van het recht voorzien bij artikel 577bis paragraaf één van het Burgerlijk Wetboek (Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig) hebben de eigenaars van de grond en van de op te richten gebouwen, zoals volgt, het statuut van het onroerend goed vastgesteld, regelend al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud en gebeurlijk de herbouwing van het onroerend goed.

Deze beschikkingen en de erfdienstbaarheden, welke hieruit kunnen volgen, worden als werkelijk statuut opgelegd aan alle mede-eigenaars of titularissen van werkelijke rechten, zo tegenwoordige als toekomstige; zij zijn dientengevolge onveranderbaar bij gebreke van eensgezind akkoord onder de mede-eigenaars, dat tegen derden verzet zal kunnen aantekenen door de overschrijving ten kantore der hypotheken van de toestand van het onroerend goed.

Artikel 2 : Er wordt bovendien om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden, ten gelijk welken titel, een reglement van inwendige orde opgemaakt betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement niet tot het werkelijk statuut behoort en kan gewijzigd worden in de aangegeven voorwaarden.

Deze wijzigingen zijn niet aan de overschrijving onderworpen, maar moeten opgelegd worden aan de overdragers van de rechten van eigendom of genot, op een deel van het onroerend goed.

Artikel 3 : Het werkelijk statuut van het onroerend goed en het reglement van inwendige orde vormen het reglement van mede-eigendom.

HOOPDSTUK II – WONINGSTATUUT.

SECTIE 1- ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM.

Artikel 4 : Het onroerend goed omvat delen, waarvan ieder eigenaar de privatieve eigendom zal hebben, en gemeenschappelijke delen, waarvan de eigendom op onverdeelde wijze zal toebehoren aan alle eigenaars, ieder voor een gedeelte.

De privatieve delen worden genoemd "appartementen", "studio's", "winkels" en kelders".

Teneinde aan deze verdeling in privatieve en gemeenzame delen een onbetwistbaar wettelijke basis te geven, doen de mede-eigenaars van de grond afstand, de een aan de andere, van het recht van natrekking inzake onroerende goederen, recht dat zij hebben ingevolge artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek, voor zoverre dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft op :

I° het privatief gedeelte waarvan elk de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt.

2° de gedeelten in de gemeenschappelijke gedeelten die op ditzelfde appartement betrekking hebben.

Deze afstand wordt gedaan voor elkeen ten bezwarende titel mits overeenkomstige afstand der rechten van de anderen:

Artikel 5: De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in tienduizend/tienduizendsten, behorende tot de appartementen en winkels, in evenredigheid met de respectievelijke waarde van deze privatieve bestanddelen.

Deze waarde wordt door allen als definitief aanvaard, welke wijzigingen aan de privatieve delen er ook mogen gebeuren door verbetering, verfraaiing of anderszins.

Artikel 6 : Hier volgt de lijst met de benamingen der privatieve delen van het onroerend goed, met het aandeel van elk privatief deel in de gemeenschappelijke delen.

Ondergrond: In de ondergrond zullen er tweehonderd privatieve kelders zijn, die geen enkel aandeel bezitten in de gemeenschappelijke delen gescheiden van deze van het appartement (of winkel), waarvan zij een aanhorigheid zijn.

Gelijkvloers:

In het paviljoen "Stockholm":

Het appartement "GA": tweeënvijftig/tienduizendsten	52
Het appartement"GC":vierenveertig/tienduizendsten :	44
De winkel "W1" : eenendertig/tienduizendsten :	31
De winkel "W2": negenentwintig/tienduizendsten :	29
De winkel "W3" drieëndertig/tienduizendsten :	33
De winkel "W4" : drieëndertig/tienduizendsten :	33
De winkel "W5" : negenenveertig/tienduizendsten :	49

In het paviljoen "Malmö"

Het appartement "GE": vijfenveertig/tienduizendsten	45
Het appartement "GG":vierenveertig/tienduizendsten :	44
De studio "81": negenenveertig/tienduizendsten :	49
De winkel "W7": drieëndertig/tienduizendsten :	33
De winkel "W8" drieëndertig/tienduizendsten :	33
De winkel "W9": negenenveertig/tienduizendsten :	49

In het paviljoen "Göteborg" :

Het appartement "GI": vierenveertig/tienduizendsten:	44
Het appartement "GK": tweeënvijftig/tienduizendsten :	52
De winkel "WIO": negenenveertig/tienduizendsten :	49
De winkel "WII": drieëndertig/tienduizendsten:	33
De winkel "W12":drieëndertig/tienduizendsten	33
De winkel "WI3":negenentwintig/tienduizendsten :	29
De winkél "W14": eenendertig/tienduizendsten :	31

Verdiepingen :

Van de eerste tot en met de zeventiende verdieping :

In het paviljoen "Stockholm" :

Het appartement "A": vijftig/tienduizendsten :	50
Het appartement "B" : vijftig/tienduizendsten :	50
Het appartement "C" : drieënveertig/tienduizendsten:	43
Het appartement "D" : drieënveertig/tienduizendsten:	43

In het paviljoen "Malmö"

Het appartement "E": drieënveertig/tienduizendsten	:	43
Het appartement "F": drieënveertig/tienduizendsten	:	43
Het appartement "G": drieënveertig/tienduizendsten	:	43
Het appartement "H": drieënveertig/tienduizendsten	:	43

In het paviljoen "Göteborg"

Het appartement "I": drieënveertig/tienduizendsten	:	43
Het appartement "J": drieënveertig/tienduizendsten	:	43
Het appartement "K": vijftig/tienduizendsten :		50
Het appartement "L": vijftig/tienduizendsten :		50
Samen per verdieping: vijfhonderd vierenveertig/ tienduizendsten.		544

Of voor de zeventien verdiepingen: negenduizend tweehonderd achtenveertig/tienduizendsten	9248
Min drieënveertig/tienduizendsten van het appartement	
IG bestemd als conciërgewoning :	-43
Blijft: negenduizend tweehonderdenvijf/tienduizendsten	9205
Totaál : tienduizend/tienduizendsten :	10000

Artikel 7 : De gemeenschappelijke zaken van het onroerend goed omvatten namelijk:

De grond, het betonnen geraamte van het onroerend goed, de gevel en scheidsmuren van de paviljoenen, de uitwendige versieringen van de gevels, balkons en vensters, de balustraden, de leuningen van balkons en vensters, de claustra, de aera's, de vuilniskokers, de leidingen van alle aard voor verwarming, water en elektriciteit, alles tot aan de riool, behoudens nochtans de delen van deze leidingen binnen de appartementen en winkels of de lokalen, die van de appartementen en winkels afhangen, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze appartementen, winkels en lokalen dienen.

De ingangen met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen, de rustingen, de doorgangen en tussengangen der kelders, de volledige liften en hun machines, de lokalen bestemd voor de huisbewaarder, het lokaal voor de fietsen en het lokaal voor hydrofoorgroep, de lokalen voor vuilnis en voor de electriciteitstellers, het dak boven het gebouw, en in het algemeen alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van een der mede-eigenaars of welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig en het gebruik.

Artikel 8 De gemeenschappelijke zaken zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met werkelijke rechten of inbeslagneming dan samen met de appartementen en winkels waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behorend tot elk dezer bestanddelen.

De hypotheek en elk werkelijk recht gevestigd op een appartement of een winkel, bezwaart rechtens het gedeelte der gemeenschappelijke delen dat ervan afhangt.

Artikel 9: Elke private eigendom zal omvatten de samenstellende delen van het appartement of de winkel met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen en namelijk de vloer of vloerbedekking, met hun steun, de inwendige scheidswanden met de deuren, de gemeenheden der scheidswanden welke de appartementen en winkels onderling afscheiden, evenals de bergplaatsen, de vensters met leuningen, de deuren der rustingen, alle inwendige leidingen der appartementen en winkels, de particuliere gezondheidsinstallaties, de delen in glas van deuren en vensters, de bekleding van de zoldering met de versiering, de inwendige zolderbekleding en versiering, samengevat al hetgeen zich bevindt binnen de appartementen, winkels en bergplaatsen en hetgeen tot uitsluitend gebruik hunner eigenaars of bezettenden dient en zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt, maar tot uitsluitend gebruik van gezegde plaatsen dient (voorbeeld: particuliere meters en leidingen van water, elektriciteit, telefoon).

Artikel 10: Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn appartement, winkel en bergplaats binnen de grenzen bepaald door dit contract en

op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Iedereen kan volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn plaatsen wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongemakken die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de plaatsen der andere eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private lokalen, enige wijziging aan de gemeenschappelijke zaken te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel.

Het is aan ieder eigenaar van een appartement verboden dit in verscheidene appartementen onder te verdelen.

Het is toegelaten twee of drie appartementen van een zelfde verdieping in een enkel te verenigen en deze vervolgens terug te verdelen volgens een der voorziene modellen.

Artikel 11: De werken van wijziging aan de gemeenschappelijke zaken zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van de drie vierden der stemmen en onder het toezicht van de bouwkundige van het gebouw.

De honoraria, aan deze laatste verschuldigd, zullen ten laste vallen van de eigenaar, die de werken laat uitvoeren.

Artikel 12: Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om private zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van de drie vierden der stemmen en met akkoord ven de bouwkundige-auteur der plans, zo lang: hij in leven zal zijn.

Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangsdeuren van de appartementen en andere particuliere plaatsen met vensters, leuningen, balkons en alle delen, welke zichtbaar zijn van af de straat en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

Artikel 13: De eigenaars zullen private posten van radio of televisie mogen aanleggen en er gebruik van maken volgens het politiereglement en op zodanige wijze dat de inwoners van het gebouw niet gestoord worden. De telefoon mag aangelegd worden in de appartementen op kosten en risico van de respectievelijke eigenaars. Het aanleggen van draden en toegangen mag evenwel niet op de gevels van het gebouw gebeuren .

Artikel 14: Het lokaal voor fietsen zal geen andere bestemming mogen krijgen dan deze van gebruikelijke bergplaats voor particuliere motorfietsen, rijwielen en kinderrijtuigen.

SECTIE II-BEDIENING EN BEHEER VAN HET GEBOUW.

Artikel 15: er wordt in het gebouw een huisbewaarder aangesteld.

Artikel 16:Er wordt door de algemene vergadering der mede-eigenaars beroep gedaan op de diensten van een beheerder of syndic, al of niet gekozen onder de mede-eigenaars; hij is gelast met het algemene toezicht over het gebouw en namelijk over de uitvoering van de herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken.

Indien de beheerder afwezig is of ingebreke blijft, oefent de eigenaar van het grootste aantal tienduizendsten hiervan de functie uit; in geval van gelijkheid der rechten, komt de functie aan de oudste toe.

Artikel l7: de algemene vergadering der mede-eigenaars is opperste meesteres van het beheer van het gebouw, voor zover het gaat om gemeenschappelijke belangen.

Artikel 18: De algemene vergadering is slechts deugdelijk samengesteld wanneer alle mede-eigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk uitgenodigd.

De vergadering bindt door hare beraadslagingen en beslissingen alle mede-eigenaars voor de punten, welke op de dagorde staan, zij mogen vertegenwoordigd geweest zijn of niet.

Artikel 19: De algemene vergadering volgens de statuten wordt ambtshalve gehouden elk jaar in mei op de dag, uur en plaats door de beheerder of degene, die er de functies van waarneemt, aangeduid.

Behoudens tegenovergestelde aanduiding vanwege beheerder ,welke moet gegeven zijn aan alle eigenaars in de vorm en binnen de hierna voorgeschreven termijnen, voor de uitnodigingen, staat deze dag, uur en plaats vast.

Buiten deze verplichtende bijeenkomst wordt de vergadering samengeroepen door de zorgen van de voorzitter der vergadering of door de beheerder, zo dikwijls als het nodig is.

Zij moet in alle geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die ten minste vijfentwintig ten honderd van de tienduizendsten van het onroerend goed bezitten.

Ingeval de beheerder dit nalaat gedurende meer dan acht dagen, zal de vergadering deugdelijk samengeroepen worden door één der mede-eigenaars.

Artikel 20:De uitnodigingen geschieden ten minste acht vrije dagen en ten hoogste veertien vrije dagen te voren, bij aangetekende brief; de uitnodiging zal eveneens deugdelijk gebeuren, indien deze aan de eigenaar overhandigd wordt tegen ontlasting, door deze laatste getekend.

De algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen, kan beslissen dat de uitnodigingen mogen gebeuren door eenvoudige brief behoudens de hierna voorziene gevallen.

Artikel 2I: De dagorde wordt opgemaakt door degene, die uitnodigt.

Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodigingen op een duidelijke en klare wijze vermeld zijn.

De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten, vermeld op de dagorde; nochtans staat het de leden van de vergadering vrij van gedachten te wisselen betreffende andere aangelegenheden, doch ten gevolge van deze gedachten-wisselingen mag er geen enkele beraadslaging gehouden worden met bindende kracht.

Artikel 22:De algemene vergadering is samengesteld door alle mede-eigenaars welk aantal tienduizendsten ieder van hen ook moge bezitten.

Indien de beheerder geen mede-eigenaar is, zal hij niettemin op de algemene vergaderingen uitgenodigd worden, doch hij zal er op tegenwoordig zijn alleen met raadplegende en niet met beraadslagende stem.

Evenwel, indien hij van de mede-eigenaars, die de vergadering niet bijwonen, volmacht had gekregen, zou de beheerder er toe gehouden zijn hen te vertegenwoordigen en er in hun plaats te stemmen, volgens hun geschreven onderrichting die aan het proces-verbaal der vergadering zullen gehecht blijven.

Met uitzondering van de beheerder mag niemand een mede-eigenaar vertegenwoordigen indien hij zelf geen mede-eigenaar in of indien hij, hebbend op het geheel of een gedeelte van het onroerend goed een werkelijk recht of recht van genot, vanwege een mede-eigenaar volmacht heeft gekregen deel te nemen aan de algemene vergaderingen en er in zijn plaats te stemmen; geen enkel andere persoon wordt tot de vergadering toegelaten. Evenwel mag een gehuwde mede-eigenaar door zijn echtgenoot vertegenwoordigd worden.

Deze volmacht zal geschreven moeten zijn en uitdrukkelijk bedingen of zij algemeen is ofwel slechts de beraadslagingen betreft in betrekking met zekere zaken, welke zij zal bepalen.

Bij gebreke van dit beding zal de volmacht als niet bestaande gelden tegenover de andere mede-eigenaars.

In het geval dat, ingevolge een openvallen van nalatenschap of andere wettelijke oorzaak, de eigendom van een gedeelte van het onroerend goed komt toe te behoren aan onverdeelde mede-eigenaars zowel meerderjarige als minderjarige of onbekwame, hetzij aan een vruchtgebruiker en aan een blote eigenaar, zullen allen moeten uitgenodigd en samengeroepen worden en zij zullen het recht hebben de vergadering bij te wonen, met raadplegende stem, doch zij zullen een alleen onder hen moeten kiezen, als vertegenwoordiger met beraadslagende stem, die zal stemmen voor rekening van de gemeenschap.

De lastgeving, welke hem zal gegeven worden of het proces-verbaal van zijn verkiezing, zal aan het proces-verbaal der algemene vergadering moeten gehecht blijven.

Artikel 23:Voor de tijd welke zij bepaalt en bij eenvoudige meerderheid van stemmen duidt de vergadering haar voorzitter en twee bijzitters aan; zij kunnen herkozen worden.

Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering wordt toegewezen aan de eigenaar van het grootste aantal duizendsten en, in geval van gelijkheid, aan de oudste onder hen.

Artikel 24:Het bureel is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door twee bijzitters en bij ontstentenis, uit de voorzitter bijgestaan door twee tegenwoordige eigenaars met het grootste aantal duizendsten.

Het eerste jaar na de inontvangstname van het gebouw zal de bouwkundige deel maken van dit bureel met beraadslagende stem.

Het bureel, op deze wijze samengesteld, duidt een secretaris aan, die buiten de vergadering kan genomen worden.

Artikel 25:Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden, welke echt verklaard wordt door de voorzitter van de vergadering, door de bijzitters en de secretaris.

Artikel 26: De beslissingen worden genomen door de meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs de eenparigheid van stemmen gevorderd wordt door dit statuut of het reglement van inwendige orde.

Wanneer de eenparigheid vereist wordt, moet deze niet verstaan worden als de eenparigheid van de leden tegenwoordig of vertegenwoordigd op de algemene vergadering, maar als de eenparigheid van de eigenaars, wijl de afwezigen beschouwd worden als zich verzettend tegen het voorstel.

De beslissingen, betreffende het genot van de gemeenschappelijke zaken, eisen slechts de meerderheid der stemmen.

Gedurende het bouwen van het onroerend goed, zal de algemene vergadering kunnen beraadslagen over al hetgeen in betrekking staat met de gemeenschappelijke zaken in opbouw, doch deze beslissingen moeten genomen worden met een meerderheid van de drie vierden der stemmen van het onróerend hoed.

Artikel 27: De mede-eigenaars beschikken ieder over evenveel stemmen als zij tienduizendsten bezitten.

Artikel 28:Opdat de beslissingen deugdelijk zouden zijn, moet de vergadering als leden met beraadslagende stem meer dan de helft der mede-eigenaars, meer dan vijfduizend/tienduizendsten bezittend, samenbrengen.

Indien de vergadering aan deze dubbele voorwaarde niet beantwoordt, zal een nieuwe vergadering samengeroepen worden zo vroeg mogelijk binnen de veertien dagen, met dezelfde dagorde, en deze zal beslissen welk ook het aantal van de tegenwoordige leden weze en het aantal tienduizendsten dat vertegenwoordigd is, behoudens in het geval waarin de eenparigheid gevorderd wordt.

Artikel 29:De beheerrekeningen van de beheerder worden aan de goedkeuring van de gewone algemene vergadering voorgelegd; de beheerder zal deze een maand te voren aan de mede-eigenaars moeten mededelen; de Voorzitter en de twee bijzitters hebben volmacht deze rekeningen, samen met de verrechtvaardigende stukken na te zien; zij zullen aan de vergadering een verslag van hun opdracht moeten uitbrengen en hun voorstellen doen.

Jaarlijks zal de beheerder aan de mede-eigenaars hun rekening toezenden.

De mede-eigenaars zullen aan de leden van het bureel en aan de beheerder de vergissingen bekend maken, welke zij in de rekeningen zouden vastgesteld hebben.

Artikel30:De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgelegd door processen-verbaal, ingeschreven in een bijzonder register en getekend door de Voorzitter, de bijzitters, de secretaris en de eigenaars, die zulks vragen.

Ieder mede-eigenaar mag het register raadplegen en hiervan afschrift nemen, zonder het te verplaatsen, op de plaats aangeduid door de algemene vergadering voor de bewaring en in tegenwoordigheid van de beheerder, die het bewaart, evenals van de andere archieven van het beheer van het onroerend goed.

SECTIE III-VERDELING VAN DE LASTEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE 0NTVANGSTGSTEN.

PRINCIPE.

Artikel 31: Tenzij andersluidende bepalingen worden alle lasten van onderhoud en verbruik gedragen zoals hieronder is gezegd.

BIJDRAGE.

Artikel 32:alle lasten van onderhoud en verbruik der gemeenschappelijke delen worden normaal gedragen door de mede-eigenaars volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen bepaald in de verdelingstabel hierboven. Behoudens andersluidende overeenkomst neemt het aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven aanvang vanaf het ogenblik dat de inontvangstname gevraagd wordt.

SAMEMSTELLING.

Artikel 33:De gemeenschappelijke lasten omvatten namelijk:

1.De verwarming en het water voor het gebouw, de electriciteit voor de dienst van de huisbewaarder en der gemeenschappelijke delen als de lift en ook van zekere privatieve delen, als de kelders, die op de gemene tellers verbonden zijn. Het gebruik van de lift zal gereglementeerd worden door de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

2.Het loon van de huisbewaarder.

3.De vergoeding van de beheerder en de honoraria van de architekt van het gebouw wanneer zijn tussenkomst gevraagd wordt.

4.De kosten van aankoop, onderhoud, herstel en vervanging van de gemeenschappelijke meubilering.

5.De terugbetaling der verzekeringspremies die door de beheerder aangegaan worden in het gemeenschappelijk belang.

6. De aankoopkosten der vuilnisbakken en de verschillende benodigdheden van de huisbewaarder voor het reinigen en onderhouden van het gebouw en in het algemeen alle noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 34:De kosten van onderhoud van het park zullen op gelijke wijze onder de eigenaars van de privatieve delen verdeeld worden.

Artikel 35:De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën: dringende herstellingen, onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen, niet noodzakelijke herstellingen en werken:

DRINGENDE HERSTELLINGEN.

Artikel 36:Voor de herstellingen van volkomen dringende aard, zoals gesprongen leidingen, uitwendige buizen, dakgoten, enzovoorts, heeft de beheerder volmacht om ze te laten uitvoeren zonder hiervoor de toelating te vragen.

Onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen. Artikel 37: Deze herstellingen worden besloten door de leden van het bureel, de voorzitter en de twee bijzitters, die aldus de beheerraad vormen.

De beheerraad zal rechter zijn om te oordelen of een bijeenkomst van de algemene vergadering noodzakelijk is om de werken van deze categorie te bevelen.

Niet noodzakelijke herstellingen en werken, maar die een genoegen of een verbetering meebrengen.

Artikel 38: Deze werken en herstellingen zullen moeten gevraagd worden door de eigenaars van ten minste een/vierde van het onroerend goed en zullen onderworpen worden aan een buitengewone algemene vergadering.

Tot deze werken zal slechts mogen besloten worden door de eigenaars, die met de drie/vierden der stemmen gunstig stemmen voor het voorstel, dat aan hun beslissing wordt onderworpen.

Artikel 39:De mede-eigenaars zullen door hun appartementen, winkels en bergplaatsen doorgang moeten verlenen voor alle herstellingen en schoonmaken van de gemeenschappelijke delen.

Deze doorgang zal niet mogen gevraagd worden van één juli tot één september, tenzij het om dringende herstellingen zou gaan.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn zij verplicht een sleutel van hun appartement of plaats te overhandigen aan een lasthebber, wonende in de omgeving van Gent, lasthebber van wie de naam en het adres zullen moeten ter kennis gebracht worden van de beheerder en de huisbewaarder, derwijze dat men toegang kan hebben indien het noodzakelijk is.

De mede-eigenaars zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke zaken moeten dragen, waartoe zal besloten worden volgens de voorgenoemde voorschriften.

BELASTINGEN.

Artikel 40: Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks door de bestuursmacht op elke private eigendom worden gelegd, zullen deze belastingen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed.

Artikel 41: De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en over het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden verdeeld volgens de formule van mede-eigendom voor zoveel het gaat, wel te verstaan, om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal, dat de mede-eigenaars zouden kunnen hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, derde persoon of mede-eigenaar.

Artikel 42: In geval een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

ONTVANGSTEN.

Artikel 43: In geval gemeenschappelijke ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen zij door ieder eigenaar verkregen worden in evenredigheid met zijn deel, bepaalt bij artikel 6.

SECTIE IV - VERZEKERING EN HEROPBOUW.

A. ONROEREND GOED.

Artikel 44: De verzekering zowel van private zaken, met uitzondering van de roerende goederen, als van gemeenschappelijke zaken, zal voor alle mede-eigenaars bij dezelfde maatschappij geschieden, door de zorgen van de beheerder, tegen brand, tegen bliksem, de ontploffingen veroorzaakt door de electriciteit, het gebeurlijk verhaal van derden en het verlies van de huurgelden, dit alles bij de verzekeringsmaatschappijen en voor de bedragen door de algemene vergadering te bepalen.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de beheerder en de aanbesteders zullen hem de door hem betaalde premies terugbetalen, in

evenredigheid met hun rechten in de gemeenschappelijke delen en zaken. De beheerder zal hieraan al zijn zorgen moeten besteden; hij zal de premies vereffenen als gemeenschappelijke lasten, terugbetaalbaar in verhouding tot ieders rechten in den mede-eigendom.

De mede-eigenaars zullen gehouden zijn hun medewerking te verlenen, wanneer deze hun zal gevraagd worden, voor het afsluiten van deze verzekeringen en voor het ondertekenen van de nodige akten; bij gebreke hiervan zal de beheerder deze rechtens en zonder aanmaning deugdelijk en in hun plaats kunnen tekenen.

Artikel 45 : Ieder eigenaar zal recht hebben op een exemplaar der polissen.

Artikel 46: Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door een der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer algemeen voor alle persoonlijke redenen van een der mede-eigenaars zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 47: In geval van ramp zullen de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, door de beheerder geïnd worden, in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars, aangeduid door de vergadering met de last deze in de bank of elders neer te leggen, in de voorwaarden door deze vergadering vastgesteld.

Doch er zal noodzakelijkerwijze rekening moeten gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, hun ter zake door de wetten verleend, en dit beding zal hun geen enkel nadeel kunnen berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve moeten gevraagd worden.

Artikel 48: De benuttiging van deze vergoedingen zal als volgt geregeld worden:

a)indien het een gedeeltelijke ramp is, zal de beheerder de vergoeding, door hem ontvangen, aanwenden om de geteisterde plaatsen terug, in goede staat te brengen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, zal de beheerder de aanvulling innen ten laste van alle mede-eigenaars behoudens het verhaal van deze laatsten tegen degene die uit hoofde van de herbouwing, een waardevermeerdering van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven van de herstelling overtreft, verkrijgen de mede-eigenaars het overschot, in evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

b)indien het een volledige ramp geldt, zal de vergoeding tot het herbouwen aangewend worden, tenzij de algemene vergadering der mede-eigenaars er anders over beslist, met een meerderheid van de drie/vierden in de geheelheid der stemmen(de drie/vierden der tienduizendsten).

In geval de vergoeding ontoereikend is voor de betaling der werken van het herbouwen, zal het overschot ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten van mede-eigendom en eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergadering, welke deze aanvulling zal bepaald hebben, wijl de wettelijke intresten rechtens en zonder aanmaning lopen bij gebreke van de storting binnen gezegde termijn.

Evenwel in geval de algemene vergadering de wederopbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de mede-eigenaars, die geen deel hebben genomen aan

de stemming of die tegen de wederopbouw zouden gestemd zijn, gehouden zijn, indien de andere mede-eigenaars hiertoe een aanvraag zouden doen in de maand na de beslissing van de vergadering, aan deze laatste af te staan of indien allen niet wensen aan te nemen, aan deze mede-eigenaars, die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun rechten in het onroerend goed, wijl zij nochtans het aandeel dat hun toekomt, in de vergoeding behouden.

De prijs dezer overlating, bij gebreke van een akkoord tussen de partijen, zal vastgesteld worden door twee deskundigen, aangesteld door de burgerlijke rechtbank van de plaats

waar zich het onroerend goed bevindt, op eenvoudig bevel, op vordering van de meest naarstige partij en met recht voor de deskundigen bij hen een derde deskundige te voegen om te beslissen; in geval geen akkoord tot stand komt betreffende de keuze van een derde deskundige, zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden.

Van de prijs zal een derde kontant betaald worden en het overschot bij derden van jaar tot jaar met de wettelijke intresten, terzelfdertijd betaalbaar als de gedeelten van het kapitaal.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemeenschappelijke zaken zullen verdeeld of openbaar verkocht worden; de vergoeding van de verzekering, evenals de opbrengst van de gebeurlijke veiling, zullen alsdan tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in evenredigheid met hun respectievelijke rechten, vastgesteld bij artikel 6 van dit reglement.

Artikel 49: a)Indien door de eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen werden uitgevoerd, zal het hun toekomen deze op hun kosten te verzekeren; zij zullen deze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch met de last er de bijpremie van te dragen en zonder dat de andere mede-eigenaars zullen tussen te komen hebben in het voorschot van de gebeurlijke kosten van de heropbouw.
b) De eigenaars, die in tegenstelling met het oordeel van de meerderheid zouden denken dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is gesloten, zullen altijd het recht hebben voor eigen rekening een aanvullende verzekering te nemen op voorwaarde hiervan alle lasten en premies te dragen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen recht hebben op het overschot der vergoeding, die zou kunnen uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekeringen, en alleen hiervoor vrij kunnen beschikken.

Artikel 50: Door de zorgen van de beheerder zal een verzekering afgesloten worden tegen de ongevallen, die zich zouden kunnen voordoen door het gebruiken der liften, het slachtoffer weze een bewoner van het gebouw of een derde vreemd aan het gebouw.

Het bedrag van deze verzekering zal vastgesteld worden door de algemene vergadering.

De premies zullen betaald worden door de beheerder, aan wie zij zullen terugbetaald worden door elk der mede-eigenaars in evenredigheid met de rechten in de gemeenschappelijke delen. Dit geldt eveneens voor de verzekering die moet afgesloten worden voor ongevallen die de huisbewaarder zouden kunnen treffen.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de beheerder.

HOOFDSTUK III - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 51: Er wordt tussen de mede-eigenaars overgegaan tot het opmaken van een reglement van inwendige orde, bindend voor hen en hun rechthebbenden, en dat slechts zal gewijzigd kunnen worden door de algemene vergadering met een meerderheid van de twee/derden der stemmen.

De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergaderingen moeten vermeld worden en bovendien ingelast worden in een bijzonder boek, genoemd "Boek van Beheer" door de beheerder bijgehouden en dat in aaneensluitende tekst het woningstatuut, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal bevatten.

Een dubbel van dit boek van beheer zal goed in 't zicht in de portiersloge moeten neergelegd worden en het zal moeten medegedeeld worden aan alle belanghebbenden, mede-eigenaars, huurders, vruchtgebruikers en rechthebbenden.

Artikel 52: In geval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de partij, die vervreemdt, op een gans bijzondere wijze de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van dit boek van beheer en hem uitnodigen hiervan kennis te nemen, want de nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats treden van alle rechten en verplichtingen die voortspruiten uit de beslissingen bevat in dit boek van beheer en hij zal gehouden zijn zich aldus gedragen, evenals zijn rechthebbenden.

SECTIE I - ONDERHOUD.

Artikel 53: De schilderwerken der gemene delen, inbegrepen de ramen, leuningen enzovoort, zu11en moeten plaatsgrijpen in de perioden bepaald volgens een plan door de algemene vergadering opgemaakt, en onder het toezicht van de beheerder.

Wat de werken in betrekking tot de private delen betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen ten gepasten tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart.

SECTIE II - UITZICHT.

Artikel 54: De mede-eigenaars en hun bewoners zullen aan de vensters en op de terrassen geen kentekens, noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen mogen plaatsen.

SECTIE III -INWENDIGE ORDE.

Artikel 55: De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingangshall, de trapzalen, de overlopen en doorgangen zullen altijd vrij moeten gehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen aangehaakt worden.

Dit verbod treft in het bijzonder rijwielen en kinderrijtuigen.

De tapijten zullen slechts mogen uitgeschud en uitgeslagen worden op de plaatsen door de algemene vergadering bij meerderheid van stemmen aangeduid.

Artikel 56: 0p de rustingen en in de gangen zal er geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, zoals het uitborstelen van tapijten, beddengoed, kledingstukken, meubelen, het poetsen van schoenen enz.

Artikel 57: De mede-eigenaars, evenals hun huurders of bewoners, zullen slechts honden, katten en vogels mogen houden, ten titel van verdraagzaamheid; indien evenwel een of ander dezer dieren een oorzaak van stoornis in het gebouw zou zijn, door gerucht, reuk of anderszins, zou de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid der stemmen, kunnen bevelen dit gedogen in te trekken voor het dier dat oorzaak dezer stoornis is.

Indien de eigenaar van het dier zich niet naar de beslissing: van de vergadering zou gedragen, zal deze de betaling van een som kunnen opleggen, welke honderd frank per dag vertraging zal kunnen bedragen, te beginnen van de betekening der beslissing van de algemene vergadering, en het bedrag van deze dwangsom zal in het reservefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing van de vergadering te nemen met een gewone meerderheid van stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het dier door de maatschappij der dierenbescherming.

SECTIE IV - RUST - ZEDELIJKHEID.

Artikel 58: DE mede-eigenaars, hun huurders, de bedienden en andere bewoners van het gebouw zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze en er van genieten als "een goed familievader".

Zij zullen erover moeten waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze der leden van hun familie, van de lieden in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

Zij mogen zelf noch anderen een abnormaal gerucht laten uitbrengen; het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radioapparaten is toegelaten, doch de bewoners die ze laten werken, zijn uitdrukkelijk gehouden te vermijden dat de werking van deze apparaten de andere bewoners van het gebouw stoort en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw electrische apparaten worden gebruikt, die storingen teweegbrengen, zullen deze apparaten moeten voorzien worden van toestellen, welke deze stoornissen uitschakelen of ze verminderen, op zulke wijze dat zij de goede radiofonische ontvangst niet beïnvloeden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst warden, met uitzondering van degenen welke de liften en hydrofoorgroep doen werken, evenals de apparaten voor het reinigen en het boenen, de koelinstallaties en de motoren der huishoudelijke apparaten.

Artikel 59: De huurovereenkomsten, door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestemd, zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen, met de zorgen van een goed familievader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van mede-eigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen,
op straffe van verbreking der huurovereenkomsten, na regelmatige vaststelling der feiten, die hun zouden ten laste worden gelegd.

Elk appartement mag slechts in bezit genomen worden door de personen van een enkele familie, hun gasten en hun dienstboden.

Artikel 60: De mede-eigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten der gemeente, der politie en der wegen.

SECTIE V- BESTEMMING DER LOKALEN.

Artikel 61: In het gebouw mag er geen handel gedreven worden, tenzij in de winkels op het gelijkvloers.

De lokalen zullen mogen bestemd worden tot de uitoefening van een vrij beroep.

De geneesheren worden slechts toegelaten hun beroep uit te oefenen in het gebouw, wanneer zij geen specialisten van besmettelijke of venerische ziekten zijn en op voorwaarde dat zij niet schaden aan de rust of de hygiëne van het gebouw.

Artikel 62: Met uitzondering van de winkels op het gelijkvloers is het verboden, behoudens toelating van de algemene vergadering, publiciteit te voeren op het gebouw: geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en terrassen, op de buitendeuren en buitenmuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen.

Het zal toegelaten zijn op de particuliere deur van het appartement een plaat aan te brengen, welke de naam en het beroep van de bewoner van het appartement vermeldt.

Het zal toegelaten zijn in de inkomhall een plaat aan te brengen volgens het model dat door de algemene vergadering zal aanvaard worden; deze plaat zal de naam en het beroep van de bewoner, de dagen en uren der bezoeken, het nummer van het appartement mogen vermelden.

Aan de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken: op deze brievenbus zullen aangegeven mogen zijn de naam en het beroep van de titularis, de verdieping waar zich het appartement, dat hij bewoont, bevindt; deze opschriften zullen van een eenvormig model zijn, aanvaard door de vergadering.

Artikel 63: In het gebouw zal geen opslagplaats van gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of gevaarlijke waren mogen ingericht worden.

De bewoners zullen er over moeten waken dat er in de kelders geen waren of eetwaren in staat van ontbinding neergelegd worden.

SECTIE VI - HUISBEWAARDER.

Artikel 64: Een huisbewaarder zal door de algemene vergadering aangeduid worden, waardoor ook zijn vergoeding zal vastgesteld worden.

De eerste huisbewaarder zal benoemd worden door de Naamloze Vennootschap "BIM" die ook zijn vergoeding zal bepalen.

Hij zal aangeworven en betaald worden per maand, door de zorgen van de beheerder, die hem zal kunnen ontslaan na zich hieromtrent in betrekking te hebben gesteld met de beheerraad.

Artikel 65: De dienst van de huisbewaarder zal omvatten hetgeen gebruikelijk is in wel onderhouden gebouwen. Hij zal namelijk moeten ;

1. De gemeenschappelijke plaatsen en voetpaden in zuivere staat houden.
2. De vuilnis wegruimen.
3. De pakjes en boodschappen aannemen en ze ter beschikking van de bewoners houden.
4. De ingangsdeuren sluiten op het hem vastgestelde uur.
5. De appartementen te koop of te huren laten en doen bezoeken.

6. Het klein onderhoud en de kleine herstellingen aan de lift en warm-waterbedeling, en in het algemeen van alle gemene delen, volgens de aanduidingen die hem zullen gegeven worden.
7. Het gaan en keren in het gebouw bewaken.
8. Over het algemeen, al doen wat de beheerder hem zal opleggen, voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 66 : De huisbewaarder zal woonst, verwarming, water en licht krijgen in de lokalen, daarvoor voorzien, op gemeenschappelijke kosten.

Zijn loon zal vastgesteld werden door de algemene vergadering en een gemeenschappelijke last uitmaken; de huisbewaarder heeft slechts vanwege de beheerder bevelen te ontvangen.

Artikel 67: De beheerder zal gehouden zijn de huisbewaarder te ontslaan, wanneer de vergadering der mede-eigenaars het beslist.

Wanneer hij in gebreke blijft zal het ontslag verleend worden door een afgevaardigde van de vergadering.

De huisbewaarder zal zich met de huishouding der bewoners niet mogen bezig houden, noch werken uitvoeren in de privatieve delen.

De gebeurlijke echtgenote van de huisbewaarder mag in het gebouw geen beroep of stiel, vreemd aan de dienst van het gebouw, uitoefenen.

SECTIE VII - BEHEER.

Artikel 68: De beheerraad is samengesteld uit een voorzitter en twee bijzitters, die respectievelijk eigenaar zullen zijn van een appartement of winkel in elk der paviljoenen.

De beheerder van het gebouw zal de vergaderingen van de beheerraad bijwonen met raadplegende stem.

De beheerraad zal toezicht uitoefenen op het beheer van de beheerder, hij gaat diens rekeningen na, brengt verslag uit bij de vergadering en beveelt de onontbeerlijke doch niet dringende werken; hij kan de beheerder bevel
geven de huisbewaarder te ontslaan.

De beheerraad zal er over waken dat de gemeenschappelijke uitgaven in de mate van het mogelijke verminderd worden.

De beheerraad zal deugdelijk beslissen, wanneer ten minste twee leden tegenwoordig zijn; de beslissingen worden bij meerderheid genomen.

Artikel 69: De eerste beheerder zal voor een termijn van tien jaar aangeduid worden door de naamloze vennootschap "B.I.M." die daartoe een fysisch persoon of een rechtspersoon mag aanduiden.

De aangestelde rechtspersoon kan een gevolmachtigde naar keuze aanduiden om de functies van zaakwaarnemer uit te oefenen met de bevoegdheid welke zij zal nodig achten.

De gevolmachtigde is aldus steeds door haar herroepbaar.

De jaarlijkse bezoldiging van de beheerder wordt als volgt vastgesteld : twintig frank per tienduizendste in de gemene delen.

Deze bezoldiging is bepaald op basis van het indexcijfer van de maand januari negentienhonderd achtenzestig (zij honderd en vier komma zeven en zestig punten).

Zelfde bezoldiging zal van rechtswege met vijf procent aangepast worden, vanaf de eerste driemaandelijkse vervaldag volgend op het ogenblik waarop het indexcijfer een schommeling van vijf punten zal ondergaan hebben.

De aangestelde beheerder kan eenzijdig van dit beheer afzien op het einde van elk jaar mits voorbericht van drie maanden.

Na de periode van tien jaar zal de beheerder door de algemene vergadering gekozen worden, onder de eigenaars of buiten hen. Zijn vergoeding zal door de algemene vergadering vastgesteld worden, evenals de bezoldiging van de secretaris die hij zou nemen voor het opmaken der geschriften.

Artikel 70: De beheerder moet zorgen voor het goede onderhoud der gemeenschappelijke delen, voor de goede werking van de lift en van de bedeling van warm water; hij moet toezicht uitoefenen op de huisbewaarder, gebeurlijk op eigen hand de werken en dringende herstellingen vaststellen, evenals degene die zullen bevolen worden door de beheerraad en door de vergadering.

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de mede-eigenaars het bedrag der uitgaven te verdelen, in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de gelden te centraliseren en deze te storten aan wie er recht op heeft.

Artikel 71: De beheerder duidt een bouwkundige aan, die aan het onroerend goed gehecht blijft.

Artikel 72: De beheerder zal waken over het degelijk algemeen onderhoud van het gebouw, de daken **,** riolen en leidingen.

Artikel 73 : De beheerder onderzoekt de betwistingen, betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare besturen; hij zal verslag uitbrengen aan de beheerraad en de vergadering die zal beslissen over de maatregelen, welke moeten genomen worden voor de verdediging der gemeenschappelijke belangen.

Dij hoogdringendheid zal hij zelf alle maatregelen van bewaring treffen.

Artikel 74: De beheerder legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

Hij kan om de drie maand aan ieder eigenaar een voorlopige rekening aanbieden.

Aan de beheerder zal een voorschot gestort worden door de mede-eigenaars om hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven.

Het bedrag van dit voorschot zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen door de eigenaars te storten voor het oprichten van een reservefonds dat naderhand zal dienen tot het betalen van de herstellingen, die noodzakelijk zullen worden, en de vergadering zal het gebruiken en het plaatsen van dit reservefonds vaststellen, in afwachting van het aan te wenden.

De beheerder heeft het recht van de mede-eigenaars de betaling van de voorschotten, door de algemene vergadering besloten, te eisen.

Indien een mede-eigenaar zou blijven weigeren het voorschot aan de beheerder te storten, zal deze laatste met de toelating van de beheerraad de bedeling van centrale verwarming en deze van warm water, welke het appartement van de in gebreke blijvende bedient, kunnen afsluiten; dit beding is wezenlijk en van strikte toepassing; de mede-eigenaar in gebreke, die zich op gelijk welke wijze tegen deze sancties zou verzetten, zal rechtens en zonder aanmaning, een boete van vijfhonderd frank per inbreuk oplopen, en deze boete zal in het reservefonds gestort worden.

De eigenaar in gebreke zal kunnen gedagvaard worden op vervolging en benaarstiging van de beheerder, in naam van alle mede-eigenaars; de beheerder heeft daartoe een kontraktuele en onherroepelijke volmacht zolang hij in functie is.

Vooraleer gerechtelijke vervolgingen in te spannen, zal de beheerder zich van het akkoord van de beheerraad verzekeren, doch hij zal dit akkoord tegenover de derden of de rechtbanken niet moeten bewijzen.

De sommen, door de in gebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen ten bate van de gemeenschap tegen het wettelijk procent in handelszaken.

Gedurende de periode waarin de eigenaar in gebreke blijft, zullen de andere mede-eigenaars er toe gehouden zijn, ieder in evenredigheid met zijn rechten in de gemeenschappelijke delen, de nodige sommen te leveren voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor hun goed beheer, en deze die noodzakelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Indien het appartement van de in gebreke blijvende eigenaar verhuurd is met huurovereenkomst, heeft de beheerder het recht zelf de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

De beheerder heeft te dien einde rechtens volledige volmacht en zal deugdelijke kwijting van de ontvangen sommen kunnen geven; de huurder zal zich tegen deze regeling niet kunnen verzetten en zal deugdelijk bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder, van de sommen door de beheerder gekweten.

Indien de in gebreke blijvende eigenaar zich verder van de centrale verwarming en van het warm water zou willen bedienen, iets wat hem verschaft wordt met behulp van toestellen, die werken op gemeenschappelijke kosten, zou hij strafrechtelijk vervolgd kunnen worden.

Artikel 75: De beheerder is gelast met het innen der ontvangsten, welke van de gemeenschappelijke zaken zullen voortkomen.

SECTIE VIII - GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

Artikel 76: Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemeenschappelijke zaken, waarvan spraak is in het woningstatuut, zullen de lasten ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden door de eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald in artikel 31 en volgende.

Artikel 77: De evenredige verdeling van de lasten, welke het voorwerp van deze sectie uitmaken, kan slechts gewijzigd worden bij algemeen akkoord van de mede-eigenaars.

SECTIE IX - ALGEMENE SCHIKKINGEN.

Artikel 78: In geval van onenigheid tussen de mede-eigenaars (of tussen een of meerdere onder hen)en de beheerder zullen de moeilijkbeden, betreffende het woningstatuut of het reglement van inwendige orde onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter, aan te stellen bij algemeen akkoord of bij gebreke van eensgezindheid aan te stellen op vordering van de meest naarstige partij door de voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank in welks ambtsgebied het gebouw staat.

De algemene vergadering zal dit beding van scheidsgerecht kunnen weglaten, bij een meerderheid der twee/derden der stemmen.

De aanvragen tot betaling der voorschotten en verschuldigde sommen voor de gemeenschappelijke uitgaven, worden aan de bevoegde rechtbanken onderworpen.

Het algemeen reglement (werkelijk statuut en reglement van inwendige orde)bij deze aanvaard, zal neergelegd blijven onder de minuten van Meester Jean TYTGAT, notaris te Gent, door aanhechting; aan de basisakte heden verleden voor zelfde notaris.

Hiervan zal een exemplaar aan elke koper overhandigd worden, tegen de prijs van driehonderdvijftig frank.

Het algemeen reglement van mede-eigendom is bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige mede-eigenaars, alsmede voor al diegenen die in de toekomst op het onroerend goed of een gedeelte van dit onroerend goed een recht van welken aard ook zullen bezitten.

Dientengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten moeten de melding inhouden dat de belanghebbenden volledige kennis van dit reglement van mede-eigendom bezitten en dat zij ten andere rechtens, alleen door het feit eigenaar te zijn, bewoners of titularissen van om het even welk recht, van om het even welk gedeelte van het onroerend goed, in alle rechten en verbintenissen, die er uit kunnen of er uit zullen voortspruiten, zijn getreden.

In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een gedeelte van het onroerend goed, zullen de partijen woonplaats voor de rechtspraak moeten kiezen in het ambtsgebied van de Burgerlijke Rechtbank waar het gebouw staat, bij gebreke waarvan deze woonplaats rechtens zal gekozen worden in het gebouw zelf, loge van de huisbewaarder.

Getekend "ne varietur" door de verschijnsters en ons notaris en gehecht aan een basisakte, verleden voor Meester Jean Tytgat, notaris te Gent, de negentien juni, negentienhonderd achtenzestig.

Volgen de handtekeningen,

Geregistreerd twintig bladen, geen renvooi te Gent 3 op eenentwintig juni negentienhonderd achtenzestig, boek 6/9, blad 99, vak 20, ontvangen honderd vijftig frank.

De Ontvanger (getekend) 0. De Meyer.

Overgeschreven ten eerste kantoor van hypotheken te Gent de zesentwintig juni negentienhonderd achtenzestig, boek 2495 nummer 14.

Het jaar NEGENTIENHONDERD NEGENENZESTIG.
De DRIEENTWINTIG APRIL.
Te Gent, Ajuinlei, 1, ter studie van ondergetekende notaris Tytgat.
Voor Ons, Meester Jean TYTGAT, notaris ter standplaats Gent, op tussenkomst van Meester Antoine VERSTRAETEN, notaris ter standplaats Gavere.
Zijn verschenen:
1.De Naamloze vennootschap "ALGEMENE BOUWONDERNEMINGEN VAN OPENBARE EU PRIVATE WERKEN R. MAES" in 't kort "R.MAES" gevestigd te Gent, Toemaattragel, 1, opgericht bij akte verleden voor notaris Hoste te Gent, de veertien september negentienhonderd vijf en zestig, bekendgemaakt i de bijlagen aan het
Belgisch Staatsblad van veertien oktober nadien, onder nummer 30.484, waarvan de statuten gewijzigd werden bij akte verleden door ondergetekende notaris Tytgat de vijfentwintig juni negentienhonderd achtenzestig, verschenen in de bijlagen aan het Belgisch Staatsblad van twaalf juli daarna onder nummer 1998-14, ingeschreven in het handelsregister te Gent onder nummer 96.326.
Alhier vertegenwoordigd door:
-de heer Roland MAES, ondernemer, wonende te Gent, Groeningestraat, 39, afvaardigde-beheerder.
Benoemd door de buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders, waarvan het proces-verbaal opgesteld werd door notaris Hoste te Gent de veertien september negentienhonderd vijfenzestig, bekendgemaakt in de bijlagen aan het Belgisch Staatsblad van veertien oktober daarna, onder nummer 30.485 en handelende overeenkomstig artikel 16 der statuten.
Hierna genoemd "verschijnster ter enere".
2.De naamloze vennootschap "Bouw en Immobiliën Maes" in ‘t kort"BIM" gevestigd te Gent, Toemaattragel, 1, opgericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris Tytgat, op tussenkomst van
Meester Antoine Verstraeten, notaris te Gavere, de dertien maart negentienhonderd achtenzestig, bekendgemaakt in de bijlagen aan het Belgisch Staatsblad van zesentwintig maart daarna, onder nummer 525-6, ingeschreven in het handelsregister te Gent, onder nummer 101.644.
Alhier vertegenwoordigd door:
-de heer Roger MAES, ondernemer, wonende te Gent, Groeningestraat, 35, gevaardigde beheerder.
Benoemd door de buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders, waarvan het proces-verbaal opgesteld werd door ondergetekende notaris Tytgat de dertien maart negentienhonderd achtenzestig, bekendgemaakt in de bijlagen aan het Belgisch Staatsblad van zesentwintig maart daarna onder nummer 525-7 en handelende overeenkomstig artikel 19 der statuten.
Hiernagenoemd "verschijnster ter andere".

Dewelke ons verzocht hebben als volgt de aanvullingen en wijzigingen vast te stellen aan de basisakte van het appartementsgebouw "Zweden" in opbouw door de verschijnster ter andere op grond te Gent, bij de Afrikalaan, ten kadaster bekend sectie G deel van nummer 705/r voor een grootte volgens meting van vierduizend honderd zesennegentig vierkante meter tachtig vierkante decimeter, toebehorende aan de verschijnster ter enere.

Gezegde basisakte, verleden voor ondergetekende notaris Tytgat op tussenkomst van Meester Antoine Verstraeten ,notaris te Gavere de negentien juni negentienhonderd acht en zestig en overgeschreven ten eerste kantoor van hypotheken te Gent de zesentwintig juni negentienhonderd acht en zestig, boek 2495 nummer l4, vermeldt in de oorsprong van eigendom dat de naamloze vennootschap "Verenigde Gentse Spinnerijen" eigenaar was van zelfde grond sedert meer dan dertig jaar.

En dadelijk hebben de verschijnsters verklaard, en ons verzocht hen er akte van te verlenen, dat zij volgende aanvulling en wijzigingen aanbrengen aan zelfde basisakte en aan het plan der kelderverdieping er aangehecht, te weten:

1.Door aanvulling van de oorsprong van eigendom in hoofde van de naamloze vennootschap "Verenigde Gentse Spinnerijen" met de melding dat zij eigenaar was van zelfde grond deels sedert meer dan dertig jaar en deels door aankoop jegens de Belgische Staat uitwijzens akte verleden voor de heer Ontvanger der Domeinen te Cent de vierentwintig januari negentienhonderd twee en veertig, overgeschreven ten eerste kantoor van hypotheken te Gent de negen en twintig januari daarna boek 251 nummer 42.

Dat de Belgische Staat eigenaar was van zelfde deel van de grond bij aankoop jegens "L'Office de Liquidation des Interventions de Crise" te Brussel, uitwijzens akte verleden voor de heer Inspecteur der Domeinen te Brussel de eenendertig december negentienhonderd veertig, overgeschreven ten eerste kantoor van hypotheken te Gent de vijfentwintig januari negentienhonderd eenenveertig, boek 180 nummer 1.

Dat "L'0ffice de Liquidation *des* Interventions de Crise " te Brussel eigenaar was van zelfde deel van de grond bij aankoop jegens de naamloze vennootschap "Filatures Gantoises Reunies" te Gent uitwijzens akte verleden voor de heer Inspecteur der Domeinen te Brussel de elf oktober negentienhonderd veertig, overgeschreven ten eerste kantoor van hypotheken te Gent de achtentwintig december daarna boek 174 nummer 20.

En dat de naamloze vennootschap "Filatures Gantoises Réunies" te Gent eigenaar was van zelfde deel van de grond sedert meer dan dertig jaar.

2. Door aanvulling van artikel 63 van het "Reglement van inwendige orde" aan de basisakte gehecht, met de woorden "het gebruik van gas in flessen aldus uitdrukkelijk verboden zijnde".

3. Door wijziging van het plan der kelderverdieping van het paviljoen Stockholm, behelzende enerzijds vergroting van het lokaal voor hydrofoorgroep met inlijving van een deel van de gemene doorgang en

anderzijds splitsing van de kelder nummer 55 in twee kelders respectievelijk genummerd 55a en 55b, deze kelders ook geen aandeel bezittend in de gemene delen van het gebouw gescheiden van de aandelen van het appartement waarvan ze zullen afhangen.

De verschijnsters doen verder opmerken dat de toegang tot de kelders nummers 7 tot en met 13 en 15 tot en met 18 zal gebeuren krachtens een
recht van doorgang dat zal gevestigd worden over de kelders 14 en 20 bij de verkoop van deze laatste kelders.

En dadelijk hebben de verschijnsters ons overhandigd het gewijzigd plan van de kelderverdieping, hetwelk plan voorzien van een kleefzegel van zestig frank hieraan zal vastgehecht blijven nadat een melding van aanhechting erop is aangebracht en getekend "ne varietur" door de komparanten en ons notaris.

CENTRALE VERWARMING EN WARMWATERVERDELING.

Overeenkomstig de bepalingen van de basisakte en gebruik makende van het recht dat zij zich voorbehouden heeft verklaart de verschijnster ter andere met de naamloze vennootschap "Fina" gevestigd te Brussel, Wetstraat, 31-33 en voor rekening der mede-eigenaars een overeenkomst te hebben afgesloten, haar de uitrusting, de uitbating en het onderhoud van de installatie van de centrale verwarming en van de warmwaterverdeling van het gebouw "Zweden" evenals van de andere delen van het complex toevertrouwende.

Deze overeenkomst, gedagtekend van twee en twintig februari negentienhonderd negen en zestig, werd geregistreerd te Brussel 6 op twaalf maart negentienhonderd negen en zestig, boek 56,blad 40, vak 21.

Bijgevolg zijn de tegenwoordige en toekomende eigenaars van een privatief deel in het gebouw en van al diegenen die in de toekomst op het onroerend goed of een gedeelte ervan een recht van welken aard ook bezitten, zuiver en eenvoudig indeplaatsgesteld in al de rechten en verplichtingen spruitende uit gezegde overeenkomst alsmede uit de akte verleden voor ondergetekende notaris op tussenkomst van notaris Jacques Neyrinck te Brussel de vier april negentienhonderd negen en zestig, overgeschreven ten eerste kantoor van hypotheken te Cent de tien april daarna boek 56, nummer l, houdende cijnspacht door de verschijnsters alhier aan de naamloze vennootschap Fina in uitvoering van bedoelde overeenkomst.

Ook worden zij bij toepassing van voormelde basisakte geacht alle en elk van de bepalingen van deze overeenkomst en akte te aanvaarden voor zichzelf en verplichten zij zich de rechten en verplichtingen die er zouden kunnen uit voortspruiten te eerbiedigen en aan hun rechtsopvolgers op te legen.

Van al hetgeen wij aan de verschijnsters akte verleend hebben.

WOONSTKEUZE.

Ter uitvoering dezer doen de verschijnsters keuze van woonst in hun respectievelijke maatschappelijke zetel.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Gent, datum als ten hoofde.

En na voorlezing hebben de komparanten getekend, samen met ons, notaris.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd twee bladen, geen renvooien te Gent3 op vierentwintig april negentienhonderd negen en zestig, boek 58,blad 90, vak9. Ontvangen honderd vijftig frank. De Ontvanger (getekend) O.De Meyer.

VOOR GELIJKVORMIGE KOPIJ.

Overgeschreven ten eerste kantoor van hypotheken te Gent de achtentwintig april negentienhonderd negenenzestig, boek 41, nummer 35.