

**BASISAKTE**  
NV IMMO 2006 – NV HOOYBERGHS  
24.04.2015

**2140294**  
V01188-V00392

Nr. *1443*  
ROG: € 50,00  
RR: € 50,00 + € 100,00

---

**BASISAKTE**

---

**JAN GOOVAERTSSTRAAT EN SCHANSLAAN  
BORSBEEK**

---

Het jaar tweeduizend vijftien, op vierentwintig april.  
Voor mij, Meester **Jelle VAN HOVE**, Notaris te Antwerpen.

**ZIJN VERSCHENEN**

1. De naamloze vennootschap "**IMMO 2006**", met zetel te 2000 Antwerpen, Britselei 19, ondernemingsnummer 0475.688.097, BTW-nummer BE0475.688.097, RPR Antwerpen.

Opgericht onder de benaming 'ELAD-BRODY IMMO' ingevolge akte verleden voor notaris Louis Steenackers, te Antwerpen, op elf september tweeduizend en een, bekendgemaakt in de Bijlage van het Belgisch Staatsblad van achtentwintig september daarna, onder nummer 2001-09-28-021.

Waarvan de statuten voor het laatst werden gewijzigd, inhoudende de naamswijziging in "IMMO 2006", ingevolge akte verleden voor notaris Louis Steenackers, te Antwerpen, op vierentwintig maart tweeduizend en zes, bekendgemaakt in de Bijlage van het Belgisch Staatsblad van veertien april daarna, onder nummer 2006-04-14-0068534.

Eerste blad

Eigenaar van de grond, hierna "**COMPARANT SUB 1**" of "**GRONDEIGENAAR**" genoemd.

2. De naamloze vennootschap "**HOOYBERGHS**", met maatschappelijke zetel te 2370 Arendonk, Hoge Mauw 460, ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer BTW BE 0424.877.618, RPR Turnhout.

Oppericht blijktens akte verleden voor notaris Jozef Coppens te Vosselaar op 15 december 1983, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 4 januari 1984, onder het nummer 54-9. Waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en voor het laatst bij akte verleden voor notaris Tom Coppens te Vosselaar op 24 juli 2009, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 25 augustus 2009, onder het nummer 09121718.

Eigenaar van de constructies/opstallen, hierna "**COMPARANT SUB 2**" of "**BOUWHEER**" genoemd.

**Comparanten sub 1 en sub 2 hierna samen tevens als "COMPARANT", "COMPARANTEN" en/of "PARTIJEN" aangeduid.**

---

### HET ONROEREND GOED

---

Comparant sub. 1, te weten de naamloze vennootschap "IMMO 2006", is eigenaar van volgende onroerende goederen:

#### GEMEENTE BORSBEEK

Onroerende goederen op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen te **BORSBEEK, AAN DE JAN GOOVAERTSSTRAAT-EN DE SCHANSLAAN**, gekend volgens titel en recent kadastraal uittreksel:

- volgens titel ten kadaster gekend wijk B, deel van nummer 19/L/2 voor een grootte volgens meting van 984,93 m<sup>2</sup>, wijk B nummers 43/w, 43/f/2 en 20/i voor een grootte 6.017 m<sup>2</sup> en wijk B nummer 49/E voor een grootte van 140 m<sup>2</sup>.
- thans ten kadaster gekend:
  - o **JAN GOVAERTSSTRAAT**, warmoesgrond, wijk B, nummer 43/F/2, voor een grootte van 590 m<sup>2</sup>.
  - o **JAN GOOVAERTSSTRAAT 53**, huis, wijk B, nummer 43/W, voor een grootte van 165 m<sup>2</sup>.
  - o **SCHANSLAAN**, tuin, sectie B, nummer 19/N/2, voor een grootte van 985 m<sup>2</sup>.
  - o **SCHANSLAAN 53**, werkplaats, sectie B nummer 20/K/2, voor een grootte van 5.363 m<sup>2</sup>.
  - o **SCHANSLAAN +61**, beb.opp.n. (zijnde een perceel grond met daarop een electriciteitscabine in erfpacht bij Domein van IVEKA), sectie B, nummer 20/D/2, voor een grootte van 39 m<sup>2</sup>.

Totale oppervlakte: 7.142,00 m<sup>2</sup>.

Totaal van de kadastrale inkomens: 32.905,00 euro.

Waarop comparant sub 2, **bovengrondse autostaanplaatsen (welke later kosteloos zullen afgestaan worden aan de gemeente Borsbeek), twee (2) meergezinswoningen (32 wooneenheden), tien**

(10) gestapelde woningen, tien (10) aaneengesloten woningen, één (1) driegevelwoning en een ondergrondse parking zal oprichten, dit na afbraak van de bestaande bedrijfsgebouwen en woning, en waarvan de privatieve kavels zullen worden verkocht en met elke kavel tevens het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het project en van het opstalrecht op de grond dat aan deze kavel is verbonden.

Dit woonproject wordt hierna als "HET PROJECT" aangeduid.

---

### DETTIGJARIGE EIGENDOMSOORSPRONG

---

De naamloze vennootschap "IMMO 2006" verklaart,



Tweede blad

---

### BODEMDECREET

---

a) Ondergetekende notaris licht comparanten in omtrent de draagwijdte van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 (en bijhorende besluiten) betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, hierna genoemd "bodemdecreet", die een verkoper er onder meer toe verplicht een koper in te lichten omtrent een eventuele bodemverontreiniging, die een saneringsverplichting of een gebruiksbeperking van de grond met zich zou kunnen

meebrengen.

**b)** De comparanten verklaren dat er op de gronden die het voorwerp zijn van onderhavige akte, bij hun weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 2, 14° en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, **met uitzondering van de aanwezigheid van nagemelde diesel- en stookolietanken**. De grondeigenaar bevestigt dat sedert het laatste oriënterende bodemonderzoek geen bodemverontreinigende activiteiten meer hebben plaatsgevonden in het goed en geen schadegeval heeft plaatsgevonden dat bodemverontreiniging zou kunnen veroorzaakt hebben.

Het voornemen om tot overdracht over te gaan van voormeld risicoperceel (20/K/2) werd per aangetekend schrijven ontvangen door OVAM op 19 april 2012. De OVAM heeft op 13 juni 2012 gemeld dat de geplande overdracht kan plaatsvinden.

**c)** De comparanten verklaren met betrekking tot de gronden, voorwerp van deze akte, geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan verkrijgers van privatieve kavels of aan derden, of die aanleiding kan/kunnen geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband zou kunnen opleggen.

**d)** De comparanten leggen de bodemattesten voor die betrekking hebben op de gronden, voorwerp van deze akte, en die allen werden afgeleverd door OVAM op **20 oktober 2014**; en waarvan de inhoud luidt:

Voor wat betreft de percelen 43/F/2, 43/W, 19/N/2 en 20/D/2:

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

*Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van het grondverzet ...”*

Voor wat betreft het perceel 20/K/2:

*“Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

### **2 Inhoud van het bodemattest**

*Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister*

#### **2.1 Uitspraak over de bodemkwaliteit**

*Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.*

##### **2.1.1 Historische verontreiniging**

*Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 15.05.2003 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.*

#### **2.2 Documenten over de bodemkwaliteit**

##### **2.2.1 Historische verontreiniging**

**DATUM: 31.10.2001**

**TYPE: Oriënterend bodemonderzoek**

**TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Schanslaan 53 te 2150 Borsbeek (104635011/Kvb).**



AUTEUR: Soresma NV

**DATUM: 17.06.2002**

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Tussentijds Rapport Beschrijvend Bodemonderzoek Schanslaan 53 2150 Borsbeek

AUTEUR: Soresma NV

**DATUM: 15.05.2003**

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek Schanslaan 53 2150 Borsbeek

AUTEUR: Soresma NV

**DATUM: 12.04.2012**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek – NV Huis Alphonse Simkens - Schanslaan 53 - 2150 Borsbeek

AUTEUR: Antea Belgium NV

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten...*

*Opmerkingen:*

*1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.*

*2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be)*

*3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).*

*4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."*

**e.** Uit brieven van de dienst milieubescherming van de gemeente Borsbeek gedateerd van respectievelijk 13 november, 7 november, 13 november, 3 december en 2 december 2014 blijkt dat voor de percelen waarop de mede-eigendom tot stand zal komen **volgende milieuvergunning(en)** werden afgeleverd:

- Milieuvergunning of milieumelding de dato 30/09/2005 voor "fabricatie likeuren, opslag en botteling wijnen" (voor perceel 20/K/2 en 20/D/2).
- risicoinrichting opgenomen in bijlage 1 bij Vlarebo: opslag licht ontvlambare vloeistoffen (voor perceel 20/K/2 en 20/D/2).

**f.** In verband met de in het Vlaams Gewest geldende reglementering inzake particuliere stookolietanks verklaren de comparanten dat in het goed **drie (3) ondergrondse tanks** aanwezig zijn, welke niet meer in gebruik zijn sinds 12 april 2012:

- stookolietank met een inhoud van 15.000 liter;
- dieseltank met een inhoud van 3.000 liter;
- dieseltank met een inhoud van 2.500 liter;

**g.** Ondergetekende notaris bevestigt dat de verplichtingen door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot de overdracht van gronden werden nageleefd.

Derde blad

---

## RUIMTELIJKE ORDENING

---

De grondeigenaar verklaart :

- dat er hem **geen** rangschikkingsvoorstel of besluit tot definitieve

rangschikking werd betekend in het kader van regelgeving op de **bescherming van monumenten**, landschappen, stads- en dorpsgezichten, archeologisch patrimonium, duingebied;

- dat er hem **geen** betekening werd gedaan van een **onteigeningsbesluit, rooilijn, opeisingrecht** ten aanzien van verlaten gebouwen of enig ander overheidsbesluit terzake;
- dat het eigendom naar zijn weten **niet** is **opgenomen op een inventaris** van leegstaande, verwaarloosde of ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen, woningen of bedrijfsruimten en dat hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is, **met uitzondering van het nagemelde**;
- dat voor alle door hem of in zijn opdracht uitgevoerde vergunningsplichtige werken de **nodige vergunningen** werden bekomen en dat tevens, voor zover hem bekend, het verkochte goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **bouwmisdrijf**.

De **gemeente Borsbeek** beschikt over een **goedgekeurd plannen- en vergunningenregister**, waarvan sprake in artikel 7.6.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (vanaf nu 'Vlaamse Codex' genoemd).

De **5 stedenbouwkundige uittreksels met bijkomende vastgoedinfo** werden afgeleverd door de **gemeente Borsbeek** op respectievelijk **13 november, 7 november, 13 november, 3 december en 2 december 2014**.

In toepassing van **artikel 5.2.1** van de Vlaamse Codex wordt vermeld:

1. dat voor het eigendom **volgende stedenbouwkundige vergunningen** werden uitgereikt:
  - 20 oktober 2014 voor nieuwbouw infrastructuren;
  - 6 oktober 2014 voor nieuwbouw meergezinswoning;
  - 7 november 1972 voor het oprichten van een bergruimte aan industrie complex voor groothandel in wijnen en likeuren;
  - 13 april 1963 voor het oprichten van industrie complex voor groothandel in wijnen - likeuren;
  - 19 september 1962 voor het oprichten van een omvormingspost;
2. dat de meest recente stedenbouwkundige **bestemming** van dit onroerend goed is: **woongebieden en aanvullende voorschriften**;
3. dat er **geen dagvaarding** werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43 Vlaamse Codex en iedere in de zaak gewezen beslissing;
4. dat naar zijn weten er op de goederen **geen voorkooprecht** rust, zoals bedoeld in artikel **2.4.1 Vlaamse Codex**;
5. dat het verkochte eigendom **geen** deel uitmaakt van een **goedgekeurde verkaveling**;
6. dat voor voormeld goed **nog geen as-buiftattest** is uitgereikt.

Uit voormelde vastgoedinfo blijkt onder meer nog dat:

- opname in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen de dato 28/03/2013 (voor percelen 43/F/2, 19/N/2 en 20/K/2).
- Milievergunning of milieumelding de dato 30/09/2005 voor "fabricatie likeuren, opslag en botteling wijnen" (voor perceel 20/K/2 en 20/D/2).
- risicoinrichting opgenomen in bijlage 1 bij Vlarebo: opslag licht ontvlambare vloeistoffen (voor perceel 20/K/2 en 20/D/2).

- opname in de gewestelijke inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten sinds 12/03/2014 (voor perceel 20/K/2).

De comparanten erkennen een kopie van al de voorgaande uittreksels ontvangen te hebben.

De notaris-minuuthouder wijst partijen op **artikel 4.2.1** van de **Vlaamse Codex**, dewelke de vergunningsplichtige werken opsomt.




---

## STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

---

De stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Borsbeek op 6 oktober 2014 (EPB-nummer: 11007\_G\_2014\_039)

---

## DIVERSE WETGEVING & VARIA

---

### 1. VOORKOOPRECHTEN

Ondergetekende notaris geeft de comparanten uitleg over de mogelijke conventionele en wettelijke voorkoop-, voorkeur- of wederinkooprechten.

De comparanten verklaren geen kennis te hebben als dat de onroerende goederen, voorwerp van deze akte, bezwaard zijn met enig wettelijk of conventioneel voorkoop-, voorkeur- of wederinkooprecht.

### 2. BOSDECREET

De comparanten verklaren dat de goederen niet onder toepassing van het bosdecreet vallen.

### 3. WATER

De comparanten verklaren dat de goederen:

- niet gelegen zijn in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen zijn in een risicozone voor overstromingen.

Vierde blad

---

## ERFDIENSTBAARHEDEN

---

### 1. BESTEMMING VAN DE HUISVADER

Door de juridische verdeling van het eigendom in privatieve kavels, die in deze basisakte werd tot stand gebracht, bestaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard en de indeling van het eigendom/project met zijn ganse infrastructuur. Ze vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader zoals omschreven in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de wil van de bouwheer, in de plannen en bestekken van de architect, in de uitvoering van de werken, in het doelmatig gebruik dat van het eigendom/project gemaakt wordt, en in de

overeenkomsten tussen partijen die, door hun aankoop, de basisakte en het reglement van mede-eigendom onderschrijven en hebben betrekking op alle loten.

Dit geldt ondermeer :

- voor de algemene funderingen en voor de gemeenschappelijke kanalen voor toevoer en afvoer van water en rioleringen en de erbij behorende buizen en kokers;
- voor de gemene delen van leidingen en kanalen van alle aard voor het ganse eigendom, zoals voor water, gas, elektriciteit, teledistributie, evenals het onderhoud ervan;
- voor zichten en lichten tussen de kavels onderling en op de gemeenschappelijke delen;
- voor de wegenis;
- voor alle doorgangen en gangen tussen privatieve kavels;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die bestaan tussen al de privatieve kavels onderling, tussen privatieve kavels en gemeenschappelijke delen, en die ontstaan uit de plannen van de constructies, de uitvoering van de werken, of zelfs uit het doelmatig gebruik dat van het eigendom en van zijn kavels gemaakt wordt.

## 2. VROEGERE AKTEN

De comparanten verklaren dat in de akte verleden voor notaris Armand Leconte te Antwerpen op 20 april 1962, en waarnaar verwezen wordt in de eigendomstitel van de grondeigenaar, letterlijk vermeld staat:

### "Scheidingen.

*De scheidingen zijn op het plan aangewezen.*

*De afsluitingen tusschen twee koopen het zij bij middel van hagen, schutsels, muren of dergelijks zullen op den limiet hoeven geplaatst te worden, ieder draagt den helft der onkosten.*

### Boomen.

*De boomen welke op de scheidingslijn zouden staan tusschen twee koopen, zullen moeten uitgerooid worden, ieder draagt den helft der onkosten en ieder heeft recht op de helft van het hout van den geslachten boom.*

### Bouwingen.

*Ingeval van bouwen zullen de koopers zich te gedragen hebben naar de beslissingen der bevoegde overheden, in geen geval zullen de koopers eenig verhaal kunnen doen gelden tegenover de verkoopers, notaris of landmeter.*

### Wegenissen.

*De koopen palende aan publieke wegen zullen langs dezelve uitwegen.*

*Koopen een tot en met twaalf zullen uitwegen over het 'Ekkantpad', thans bestaande en te brengen op drij metere breedte langs den kant van de haag thans bestaande op koopen een tot en met twaalf welke haag dus zal moeten uitgerooid worden en langs den reepel grond thans als uitwegenis dienende om naar de Akkerdonckstraat te komen. Als wie van bovenstaande gemeene wegenissen gebruik maakt, zal in den onderhoud derzelve moeten tusschenkomen voor zooveel paarten als hij koopen bezit*



*Ingeval van bouwen, zullen de koopers verplicht zijn de uitwegenis dienende naar de Akkerdonckstraat in goeden staat te onderhouden en in zijnen oorspronkelijken goeden staat te herstellen na dat de bouwwerken zullen voltooid zijn."*

2. deze opgenomen in voormelde akte verleden voor de ontvanger der domeinen 2<sup>e</sup> kantoor te Antwerpen, op 9 april 1962, hierna letterlijk weergegeven:

*"Art. 10. Erfdienstbaarheden: 1<sup>o</sup>) Uitwegenis: De koper zal ten eeuwigen dagen uitwegenis over de ontworpen straat langsheen zijn eigendom en zulks in afwachting van de inlijning dezer wegenis in de openbare wegenis der gemeente Borsbeek.*

*2<sup>o</sup>) Urbanisatie en aanleg: De koper verklaart kennis te hebben van de stedenbouwkundige voorschriften betreffende door hem aangekochte grond en verbindt zich deze voorschriften te aanvaarden zonder enig verhaal tegen de staat-verkoper bij weigering van bouwen of dergelijke.*

*3<sup>o</sup>) Hagen en muren: Het is de koper en zijn rechtverkrijgenden toegelaten hun perceel af te sluiten met levende hagen. Deze zullen "te paard" op de scheidingslijn van hun perceel mogen geplant worden. De onderhoud dezer hagen zal door ieder der eigenaars langs zijn zijde geschieden. Deze verplichting tot onderhoud geldt echter slechts, wat de staat betreft, voor zijn rechtverkrijgenden.*

*Indien de koper of zijn rechtverkrijgenden hun perceel wenschen af te sluiten bij middel van een muur, dan mag deze "te paard" op de scheidingslijn gebouwd worden, echter zonder verplichting tot overname voor de aanpalende eigenaar tenzij in de door de wet voorziene voorwaarden.*

*Deze erfdienstbaarheid strekt zich slechts uit en is wederkerig bedongen in de verkoopakte der overige staatsgronden, zonder dat hierin de grenzen met de aanpalende percelen van derden begrepen zijn. Dienaangaande worden de koper en zijn rechtverkrijgenden in de plaats gesteld van de staat-verkoper."*

De eigenaars van privatieve kavels worden uitdrukkelijk in de plaats van de comparant gesteld wat betreft zelfde dienstbaarheden.

### **3. NIEUW TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN**

**A.** Ten laste van dit complex wordt door bestemming van de huisvader een erfdienstbaarheid van doorgang en overgang gevestigd teneinde de betrokken nutsmaatschappij(en) toe te laten de hoogspanning/elektriciteitscabine(s), te allen tijde te bereiken, alsmede wordt een erfdienstbaarheid gevestigd om deze hoogspanning/elektriciteitscabine(s) via de nodige bekabeling te verbinden met het algemene net, respectievelijk de individuele kavels.

Ten laste van dit complex wordt door bestemming van de huisvader een erfdienstbaarheid gevestigd voor het aanleggen, het handhaven, het wijzigen, herstellen en/of vervangen van ondergrondse en/of bovengrondse leidingen en/of kabels wat betreft water, gas, data en riolering in het voordeel van de betrokken nutsmaatschappij(en).

Tevens wordt een erfdienstbaarheid van doorgang en overgang toegestaan aan zelfde nutsmaatschappij(en), teneinde te allen tijde



Vijfde blad

voorgaande handelingen te kunnen uitvoeren op het complex.

**B.** Ten titel van eeuwigdurende en onvergelde erfdienstbaarheid wordt door bestemming van de huisvader een erfdienstbaarheid van door- en overgang gevestigd teneinde de onderhoudsfirma's toe te laten de "RWA-syste(em)(en)" in de ondergrondse verdieping en de afvoering (verluchtingsroosters) ervan, zich bevindende in de (voor)tuinen van de betrokken mede-eigenaar(s), te allen tijde te bereiken, teneinde deze te kunnen onderhouden, herstellen, wijzigen en/of vervangen wanneer nodig. De kosten voor het behoorlijk onderhoud, vervanging en/of herstelling van het/de "RWA-syste(em)(en)" dienen te worden omgeslagen tussen de mede-eigenaars verenigd in de "deelvereniging van mede-eigenaars RESIDENTIE WIJNGAARD PARKING".

---

### **VERZAKING RECHT VAN NATREKKING / RECHT VAN OPSTAL**

---

Comparant sub 1, verklaart bij deze **zuiver en eenvoudig te verzaken** in voordeel van comparant sub 2, **aan het recht van natrekking** hem toekomende ingevolge artikels 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, met betrekking tot alle kavels van het hierna beschreven gebouw dat de bouwheer, voormeld, zinnens is op voorbeschreven gronden op te richten, wat aanvaard wordt door deze laatste.

Deze verzaking aan het recht van natrekking wordt gedaan onder de volgende **voorwaarden**:

1. De **oprichting en afwerking** van deze kavels wordt volledig **uitgevoerd door de bouwheer** voor eigen rekening onder zijn verantwoordelijkheid ter volledige ontlasting en vrijwaring van de grondeigenaar, die nooit kan aangesproken worden aangaande de bouwwerken die voorwerp zijn van een afzonderlijke overeenkomst tussen grondeigenaar en de bouwheer-aannemer, gezien deze enkel door de bouwheer worden opgetrokken; de bouwheer wenst geen eigenaar te worden van de grondaandelen verbonden aan deze op te richten kavels.  
Bouwheer en grondeigenaar komen overeen dat bovenstaande bepaling geen afbreuk doet aan de verantwoordelijkheid van de grondeigenaar inzake de bodemgesteldheid van de grond alsmede inzake haar eigen gedraging.
2. Bij elke verkoop van deze kavels aan derden zal comparant sub 1 optreden als verkoper-eigenaar van de grondaandelen en de comparant sub 2 als verkoper-eigenaar van de constructies.
3. Comparant sub 1 verbindt zich ertoe deze grondaandelen slechts te verkopen samen met de kavels waaraan zij verbonden zijn en de bouwheer verbindt zich ertoe deze constructies slechts te verkopen samen met de grondaandelen die eraan verbonden zijn.
4. De verzaking aan het recht van natrekking zal een **einde nemen bij elke vervreemding** door de respectievelijke eigenaars samen voor wat de vervreemde delen betreft en **tien (10) jaar na vandaag en in elk geval na verkoop (inkoop door de grondeigenaar) van de laatste private kavel.**



5. De bouwheer verbindt er zich toe alle door hem opgerichte gebouwen te verzekeren tegen brand, bliksem, ontploffing en andere gebruikelijke risico's. Op eerste verzoek van de grondeigenaar zal hij het bestaan van de polis en de betaling van de premie moeten bewijzen.
6. Tenzij anders overeengekomen in de afzonderlijke overeenkomst tussen Bouwheer-Aannemer en grondeigenaar zullen alle taken en belastingen welke zouden kunnen opgelegd worden naar aanleiding of tijdens het oprichten van het gebouw ten laste van de bouwheer zijn en uiteindelijk ten laste van de onderscheiden kopers van privatieve kavels. Eventuele taken en belastingen ingevolge verwaarlozing, leegstand, milieugesteldheden e.a. blijven voor rekening van de grondeigenaar.

Gelet op de bijzondere omstandigheid dat de comparant sub 2 geen eigenaar van de grond is, wordt aan iedere privatieve kavel door deze statuten samen met een aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw slechts een aandeel in het recht van opstal op de grond verbonden.

Aldus zal bij elke verkoop aan derden de grondeigenaar optreden als verkoper-eigenaar van de grondaandelen en de bouwheer als verkoper-eigenaar van de constructies.

De grondeigenaar verbindt zich bijgevolg deze grondaandelen slechts te verkopen samen met de privatieve kavels waaraan zij verbonden zijn en de bouwheer verbindt zich van zijn kant deze constructies slechts te verkopen samen met de grondaandelen die eraan verbonden zijn.

Zodra een kavel wordt overgedragen of toebedeeld, gebeurt dit samen met een overeenstemmend aandeel in de grond; door de vereniging in handen van de eigenaar van een kavel van een aandeel in het recht van opstal op de grond en een gelijk aandeel in het eigendomsrecht op de grond dooft het recht van opstal hiermee uit en is aan de kavel wel degelijk een aandeel verbonden in de gemeenschappelijke delen met inbegrip van de grond toegekend.

Zesde blad

---

## POSTINTERVENTIEDOSSIER

---

Het postinterventiedossier zal uiterlijk bij de definitieve oplevering van het betrokkene en wat de privatieve delen betreft aan de eigenaars der privatieve kavels overgemaakt worden en wat de gemene delen betreft aan de syndicus, die het ter inzage zal bijhouden en zal zorgen voor de verdere update van het postinterventiedossier.

## STATUTEN

Comparant verklaart de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de nieuwe statuten van het gebouw zullen vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor

uitwerking zodra minstens één privaatieve kavel wordt overgedragen (of toebedeeld).

---

## HOOFDVERENIGING / DEELVERENIGINGEN ZONDER RECHTSPERSOONLIJKHEID

---

De mede-eigenaars zullen allen samen een hoofdvereniging van mede-eigenaars vormen.

De hoofdvereniging van mede-eigenaars draagt de benaming "**Vereniging van mede-eigenaars RESIDENTIE WIJNGAARD**" en is samengesteld uit alle eigenaars van privaatieve kavels in het globale project, die elk stemrecht hebben als hierna bepaald en overeenkomstig hun aandeel in het totaal van de tienduizend aandelen.

Er worden eveneens zes (6) **deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid** gevormd in het gebouwencomplex, meer bepaald:

- de deelvereniging van mede-eigenaars met naam "**Deelvereniging van mede-eigenaars RESIDENTIE WIJNGAARD PARKING**", welke is samengesteld uit alle eigenaars van de ondergrondse privaatieve kavels in het volledig gebouwencomplex, die elk stemrecht hebben als hierna bepaald en overeenkomstig hun aandeel in de som van de aandelen die verbonden zijn aan de in de deelvereniging betrokken privaatieve kavels samen (bijvoorbeeld: als de som van alle aandelen van de kavels van een deelvereniging 1.150 eenheden is en een kavel heeft 67 eenheden, dan is diens stemrecht 67 van de 1.150 eenheden)
- de deelvereniging van mede-eigenaars met naam "**Deelvereniging van mede-eigenaars RESIDENTIE WIJNGAARD -BLOK A**" welke is samengesteld uit alle eigenaars van de bovengrondse privaatieve kavels in BLOK A, die elk stemrecht hebben als hierna bepaald en overeenkomstig hun aandeel in de som van de aandelen die verbonden zijn aan de in de deelvereniging betrokken privaatieve kavels samen.
- de deelvereniging van mede-eigenaars met naam "**Deelvereniging van mede-eigenaars RESIDENTIE WIJNGAARD -BLOK B**" welke is samengesteld uit alle eigenaars van de bovengrondse privaatieve kavels in BLOK B, die elk stemrecht hebben als hierna bepaald en overeenkomstig hun aandeel in de som van de aandelen die verbonden zijn aan de in de deelvereniging betrokken privaatieve kavels samen.
- de deelvereniging van mede-eigenaars met naam "**Deelvereniging van mede-eigenaars RESIDENTIE WIJNGAARD -BLOK C**" welke is samengesteld uit alle eigenaars van de bovengrondse privaatieve kavels in BLOK C, die elk stemrecht hebben als hierna bepaald en overeenkomstig hun aandeel in de som van de aandelen die verbonden zijn aan de in de deelvereniging betrokken privaatieve kavels samen.
- de deelvereniging van mede-eigenaars met naam

**"Deelvereniging van mede-eigenaars RESIDENTIE WIJNGAARD -BLOK D"** welke is samengesteld uit alle eigenaars van de bovengrondse privatieve kavels in BLOK D, die elk stemrecht hebben als hierna bepaald en overeenkomstig hun aandeel in de som van de aandelen die verbonden zijn aan de in de deelvereniging betrokken privatieve kavels samen.

- de deelvereniging van mede-eigenaars met naam **"Deelvereniging van mede-eigenaars RESIDENTIE WIJNGAARD -BLOK E"** welke is samengesteld uit alle eigenaars van de bovengrondse privatieve kavels in BLOK E, die elk stemrecht hebben als hierna bepaald en overeenkomstig hun aandeel in de som van de aandelen die verbonden zijn aan de in de deelvereniging betrokken privatieve kavels samen.

Dienvolgens zijn alle eigenaars van de privatieve kavels in het gebouwencomplex lid van de hoofdvereniging, maar zijn niet alle leden van de hoofdvereniging lid van alle deelverenigingen en behoren de constructies telkens zowel privaat als gemeenschappelijk toe per gebouw/deelvereniging aan de eigenaars van privatieve kavels in dat specifieke gebouw en in die specifieke deelvereniging die samen de exclusieve bevoegdheid hebben per gebouw/deelvereniging als hierna gemeld.

Alle hierna gemelde bepalingen zijn telkens van toepassing voor respectievelijk de hoofdvereniging en respectievelijk de onderscheiden deelverenigingen, en dienen als dusdanig gelezen te worden; de hierna algemeen gebruikte term "vereniging" of "algemene vergadering" verwijst telkens naar de hoofdvereniging en/of de onderscheiden deelverenigingen en hun respectievelijke algemene vergaderingen en hun onderscheiden bevoegdheden, tenzij expliciet gemeld wordt over welke vereniging en/of bevoegdheid het gaat.

Elke vereniging is individueel bevoegd voor de zaken zoals hierna bepaald. Zaken die niet gemeld werden en die niet naar analogie tot de bevoegdheid van de ene of de andere vereniging kunnen geplaatst worden, worden geacht onder de bevoegdheid van de hoofdvereniging te vallen.

Alle documenten uitgaande van de hoofdvereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

Leden van verschillende verenigingen moeten hun eventuele verplichtingen voldoen bij de verschillende verenigingen waarvan ze lid zijn.

---

#### RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE HOOFDVERENIGING

---

Overeenkomstig de wet verkrijgt de hoofdvereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van onderhavige akte op het hypotheekkantoor en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.



Zevende blad

De hoofdvereniging heeft haar zetel in BLOK A, doch dit is door de hoofdvereniging met gewone meerderheid van stemmen wijzigbaar.

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren evenwel (voor zover zijn eis niet wordt afgewezen) bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

---

### OVERGANGSBEPALINGEN – VOLMACHTEN

---

De kopers van privatieve kavels zullen in uitvoering van een beding dat als voorwaarde van de verkoop zal worden opgelegd aan ieder der comparanten afzonderlijk en aan hun rechtsopvolgers of aan door hen aangestelden, met macht van indeplaatsstelling, **volmacht geven** om in hun plaats alle akten te ondertekenen waarin aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen aan de statuten van het gebouw worden vastgesteld wanneer dergelijke aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen moeten worden aangebracht. Voor deze aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen zullen evenwel dezelfde eisen inzake quorum en meerderheid gelden als voor iedere andere statutenwijziging zoals door de wet Appartementenrecht opgelegd.

**Wordt niet als wijziging van de statuten beschouwd** en vereist dus geen aanpassing van de statuten van het gebouw: de wijziging van de binnenindeling van een privatieve kavel, het afsluiten van een privatieve kavel op een andere wijze als oorspronkelijk voorzien en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot wijziging van het genot, gebruik of beheer van de gemeenschappelijke delen, tot wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom of tot herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom.

Alle verkrijgers verbinden er zich toe om in alle omstandigheden en tot gelijk welk doel en meer in het bijzonder telkens een aanvullende of wijzigende akte nodig is, op eerste verzoek van de comparanten **kosteloos hun medewerking te verlenen voor de ondertekening van bedoelde aanvullende of wijzigende akten.**

Door het ondertekenen van enige aankoopakte geven de kopers uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht aan ieder der comparanten afzonderlijk en aan hun rechtsopvolgers of aan door hen aangestelden om voor hen en in hun naam en op hun uitsluitelijke kosten **alle nodige, wijzigende en/of aanvullende akten op te stellen** en te ondertekenen, daarin alle wijzigingen – conform voorgaande – aan plans, indelingen en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen vast te stellen of te vestigen

en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de uitvoering van hetgeen voorafgaat of volgt, zelfs niet uitdrukkelijk in deze volmacht vervat, met belofte van bekrachtiging.

Deze volmachten en alle andere voorzien in onderhavige akte door de verkrijgers van een kavel in het voordeel als gemeld, dienen beschouwd te worden als zijnde gesteld in voordeel van de gevolmachtigde teneinde een goede verwezenlijking van het project mogelijk te maken en ook om deze verwezenlijking of noodzakelijke wijzigingen op een pragmatische wijze door te voeren.

Evenwel zal door middel van deze volmacht **niet kunnen geraakt worden aan de reeds verkochte privatieve kavels.**

Hieruit volgt dat:

1. al de volmachten met recht van in de plaatsstelling toegekend door de verkrijgers of hun rechthebbenden aan ieder der comparanten afzonderlijk en aan hun rechtsopvolgers of aan door hen aangestelden de onherroepelijkheid als **essentiële voorwaarde** kennen, zonder dewelke de verkoop niet tot stand zou zijn gekomen.
2. al deze volmachten niet alleen onherroepelijk zijn, maar ook post mortem behouden blijven, bovendien zullen zij geacht worden over te gaan op de rechthebbenden en rechtverkrijgenden in alle rechten van de lastgever-verkrijger.  
Zodoende zal ieder rechtsopvolger gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de onherroepelijke volmachten voortkomende uit deze akte.

Er wordt bepaald dat er geen hoofdelijkheid bestaat indien verscheidene personen een lasthebber hebben aangesteld voor een gemeenschappelijke zaak, dit in afwijking van artikel 2002 van het Burgerlijk Wetboek.

De bouwheer behoudt zich het recht voor, zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, tijdens de constructiewerkzaamheden aan zowel het inplantingsplan als aan de plannen van de gebouwen en de uitvoering van al deze plannen, alle veranderingen aan te brengen:

Achtste blad

- om te voldoen aan de eisen van de diensten van Stedenbouw en/of maatschappijen van openbare nutsvoorzieningen, zoals onder meer de water-, distributie- en elektriciteitsmaatschappijen en/of adviserende instanties;
- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst of om technische of esthetische redenen;
- om het gebruik van de gemene delen te verbeteren;
- om de hierna vermelde wijzigingen te verwezenlijken.

De comparant houdt zich bovendien het recht voor, en dit zolang de comparant nog eigenaar is van een privatieve kavel, om:

- wanneer dit de realisatie van het project bevordert, zelfs delen ervan aan aanpalende derden over te dragen of aan te wenden via



verkoop of anderszins; elke vergoeding die daarvoor zou betaald worden komt uitsluitend toe aan de grondeigenaar, zonder vergoeding of verrekening met wie dan ook.

De aanduiding van de ingangen en inritten van de respectieve gebouwen die op de diverse loten zullen gebouwd worden zijn indicatief en aldus niet bindend; de bouwheer kan aldus deze inritten en ingangen vrij verplaatsen als dit volgens haar de realisatie van het project beter uitkomt.

Indien voor de uitvoering van de werken of voor het doelmatig gebruik, wijzigingen aan de gemene delen moeten worden aangebracht, dan zullen deze mogen uitgevoerd worden zonder dat de mede-eigenaars, bijvoorbeeld wegens verplaatsing van de gemene delen ten overstaan van hun kavels, enige vergoeding kunnen vorderen.

- privatieve eigendoms- en/of gebruiksrechten toe te kennen aan om het even wie betreffende de gemene delen.

Zo onder meer, en zonder dat zulks als beperkend kan aangezien worden, kan de comparant, zolang hij mede-eigenaar is, aan bepaalde kopers permanente toelatingen geven om naamplaten te plaatsen, vermeldende nuttige gegevens zoals ondermeer naam, telefoon, beroep en dagen en uren van bereikbaarheid; alsook om kleine richtingaanwijzers te laten plaatsen die de toegang naar bepaalde kavels aanduiden en kunnen vergemakkelijken (de grootte en materialen van deze naamplaten en richtingaanwijzers zullen dan enkel en alleen door de comparant goedgekeurd worden).

Verder zal de comparant privatieve eigendoms- en/of gebruiksrechten mogen toekennen betreffende de gemene delen aan om het even wie; bijvoorbeeld voor een privé-tuin, voor parkeerplaatsen of voor de aanleg van een extra terras op het gelijkvloers.

Tevens zal de bouwheer en/of de grondeigenaar gerechtigd zijn om tijdens de bouw- en verkoopwerkzaamheden, zolang hij het gepast acht, werfcabines, materialen, verkoopburelen, publiciteitsborden en dergelijke meer te plaatsen, daar waar hij gepast oordeelt. Tijdens de bouwwerkzaamheden heeft het werfverkeer vrije doorgang tussen en naar de verschillende gebouwen en naar de hoofdingangen.

Tevens houdt de bouwheer zich het recht voor om in eigen naam en in deze van de mede-eigenaars, elke overeenkomst, onder meer de vestiging van een opstalrecht of een erfpacht en zelfs een verkoop, af te sluiten met om het even welke maatschappij voor nutsvoorziening.

De comparant, en hij alleen, kan, bij uitsluiting van elke inspraak van de mede-eigenaars, elke schikking treffen met de eigenaars van enig aanpalend eigendom inzake heersende of lijdende erfdiensbaarheden, licht- en luchtscheppingen of ook bouwmogelijkheden aanvaarden of toestaan.

De comparant zal, volgens de wensen van de kopers of op eigen initiatief, ook wijzigingen kunnen aanbrengen aan de geplande realisatie van de te bouwen gebouwen (onder meer afwerking van de gevels of aan andere elementen die het buitenaanzicht van de gebouwen beïnvloeden).



Ingeval van uitvoering van de wijzigingen, waarvan hiervoor sprake, zullen deze geacteerd worden, hetzij in een bijzondere verbeterende, wijzigende of aanvullende akte, hetzij in de akte van vervreemding van de gewijzigde gebouwen, aan welke akte dan het plan met de gezegde wijzigingen zal gehecht blijven.

Overeenkomstig de gemelde stedenbouwkundige vergunning dient het deel aangeduid als wegenis, inbegrepen de bovengrondse autostaanplaatsen, kosteloos overgedragen te worden aan de gemeente Borsbeek. De kopers (en hun rechtsopvolgers) van de privatieve kavels geven door ondertekening van hun aankoopakte volmacht aan de comparant(en) en/of diens aangestelde(n), ieder met macht tot indeplaatsstelling, om over te gaan tot de grondafstand ten voordele van de gemeente Borsbeek, en daartoe al de akten(n) ten gepaste tijde te ondertekenen.



### AANGEHECHTE DOCUMENTEN

Aan deze akte wordt de voormelde stedenbouwkundige vergunning gehecht, evenals een plannenbundel, omvattende de plannen horende bij voormelde vergunning, om er één geheel mee te vormen, zonder ter overschrijving te zullen aangeboden worden, zijnde:

- de plannen met de nummers BA00, BA01, BA02, BA02bis, BA03, BA04, BA05 en BA06, getekend door M<sup>2</sup> Architecten BVBA, te 2000 Antwerpen, De Burburestraat 9, allen gezien en goedgekeurd door het schepencollege van de gemeente Borsbeek op 6 oktober 2014;
- de plannen inzake de riolerings- en wegeniswerken, allen gezien en goedgekeurd door het schepencollege van de gemeente Borsbeek op 20 oktober 2014 met als opschrift:
  - principeplan met aanduiding zone voor openbaar domein;
  - fotoreportage;
  - inplantingsplan;
  - plan bestaande toestand;
  - grondplan riolering;
  - grondplan wegenis;
  - modeldwarsprofielen+details;
  - lengteprofielen;
  - dwarsprofielen;
  - detailplan overstort 0.1
- de individuele plannen (inzake iedere privatieve kavel), opgesteld door M<sup>2</sup> Architecten BVBA, te 2000 Antwerpen, De Burburestraat 9, hetzij voor: App. A.0.1, A.0.2, A.0.3, A.0.4, A.0.5, A.0.6, A.0.7, A.1.1, A.1.2, A.1.3, A.1.4, A.1.5, A.1.6, A.1.7, A.1.8, A.2.1, A.2.2, A.2.3, A.2.4, A.2.5, A.2.6, B.0.1, B.0.2, B.0.3, B.0.4, B.1.1, B.1.2, B.1.3, B.1.4, B.2.1, B.2.2, B.2.3, C.1, C.2, C.3, C.4, C.5, C.6, C.7, C.8, C.9, C.10, D.1, D.2, D.3, D.4, D.5, D.6, D.7, D.8, D.9, D.10, en E.1.
- plan, getiteld "KELDERPLAN", waarbij "de afvalberging"

Negende blad

heringedeeld wordt naar vier (4) "extra bergingen";

De plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de statuten waarmee ze één geheel vormen.

Aan deze akte wordt eveneens het omstandig verslag gehecht opgemaakt door Meester Jelle Van Hove, Notaris te Antwerpen, doch zonder dat dit zal worden aangeboden ter overschrijving op het hypotheekkantoor.

---

## **HOOFDSTUK I – BASISAKTE VAN HET PROJECT**

---

### **AFDELING 1 – BESCHRIJVING VAN HET PROJECT**

#### **GEMEENTE BORSBEEK**

Een woonproject met ondergrondse en bovengrondse autostaanplaatsen (welke later moeten afgestaan worden aan de gemeente Borsbeek), appartementen, gekoppelde woningen, stapelwoningen en een aparte halfopen eengezinswoning, op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen op volgende percelen, gelegen te **BORSBEEK, AAN DE JAN GOOVAERTSSTRAAT EN DE SCHANSLAAN**, gekend volgens titel en recent kadastraal uittreksel:

- volgens titel ten kadaster gekend wijk B, deel van nummer 19/L/2 voor een grootte volgens meting van 984,93 m<sup>2</sup>, wijk B nummers 43/w, 43/f/2 en 20/i voor een grootte 6.017 m<sup>2</sup> en wijk B nummer 49/E voor een grootte van 140 m<sup>2</sup>.
- thans ten kadaster gekend:
  - **JAN GOVAERTSSTRAAT**, warmoesgrond, wijk B, nummer 43/F/2, voor een grootte van 590 m<sup>2</sup>;
  - **JAN GOOVAERTSSTRAAT 53**, huis, wijk B, nummer 43/W, voor een grootte van 165 m<sup>2</sup>;
  - **SCHANSLAAN**, tuin, wijk B, nummer 19/N/2, voor een grootte van 985 m<sup>2</sup>;
  - **SCHANSLAAN 53**, werkplaats, wijk B nummer 20/K/2, voor een grootte van 5.363 m<sup>2</sup>;
  - **SCHANSLAAN +61**, beb.opp.n. (zijnde een perceel grond met daarop een electriciteitscabine in erfpacht bij Domein van IVEKA), wijk B, nummer 20/D/2, voor een grootte van 39 m<sup>2</sup>.

Totale oppervlakte: 7.142,00 m<sup>2</sup>.

Volledigheidshalve en als voormeld wordt hier herhaald dat overeenkomstig de voormelde vergunning de wegenis inbegrepen de bovengrondse autostaanplaatsen met een oppervlakte van ongeveer duizend zeshonderd vijftig vierkante meter (1.650,00 m<sup>2</sup>), en zoals aangeduid op de voormelde plannenbundel, nog kosteloos moet afgestaan worden aan de gemeente Borsbeek.

### **AFDELING 2 – BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS MET VERMELDING VAN HET AANTAL AANDELEN IN DE GEMENE DELEN DAT AAN ELKE PRIVATIEVE KAVEL VERBONDEN IS**



De hierna beschreven gedeelten van het/de gebouw(en) zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

Het hierna gemelde aantal aandelen in de gemene delen dat aan elke privaat kavel toebedeeld werd, is overgenomen uit en vastgelegd in het verslag opgemaakt door Meester Jelle Van Hove, Notaris te Antwerpen op 23 april 2015, dat aan deze akte gehecht wordt, zonder ter overschrijving aangeboden te zullen worden en waarbij, volgens zelfde verslag, rekening werd gehouden met de respectieve waarde van de kavels, die werd bepaald in functie van de oppervlakte, de bestemming en de ligging van de betrokken kavel.

### **OPSOMMING PRIVAATIEVE KAVELS**

Het project bestaat uit een geheel van bovengrondse autostaanplaatsen, een ondergrondse verdieping en 5 blokken, genoemd BLOK A, BLOK B, BLOK C, BLOK D en BLOK E, met volgende indeling:

- de ondergrondse verdieping bestaat uit negenenveertig (49) autostaanplaatsen en negenentwintig (29) bergingen;
- BLOK A bestaat uit eenentwintig (21) appartementen (3 bouwlagen);
- BLOK B bestaat uit elf (11) appartementen (3 bouwlagen);
- BLOK C bestaat uit tien (10) gekoppelde woningen (3 bouwlagen);
- BLOK D bestaat uit tien (10) gestapelde woningen (3 bouwlagen);
- BLOK E bestaat uit één (1) halfopen eengezinswoning (2 bouwlagen);

### **DE ONDERGRONDSE VERDIEPING**

In de ondergrondse verdieping bevinden zich **negenenveertig (49) autostaanplaatsen en negenentwintig (29) bergingen**.

De **AUTOSTAANPLAATSEN** zijn genummerd van **P-1.0.1 tot en met P-1.0.49**, en deze omvatten elk:

- in privaat en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

De **BERGINGEN** zijn genummerd **berging 01 tot en met berging 29**, en deze omvatten elk:

- in privaat en uitsluitende eigendom: de berging zelf met haar toegangsdeur;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twee van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

### **BLOK A**

### **OP HET GELIJKVLOERS (BLOK A)**

Tiende blad

Op het gelijkvloers van BLOK A bevinden zich **zeven (7) appartementen** gemerkt van **A.0.1 tot en met A.0.7**, en deze omvatten:

**Het APPARTEMENT A.0.1:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, badkamer, berging, W.C., slaapkamer 1, leefruimte met open keuken, terras, alsook het privaatief genot- en gebruiksrecht van de tuin gelegen achter het appartement.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvierenveertig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

**Het APPARTEMENT A.0.2:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, badkamer, berging, W.C., slaapkamer 1, leefruimte met open keuken, alsook het privaatief genot- en gebruiksrecht van de tuin gelegen vooraan het appartement.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd veertien van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

**Het APPARTEMENT A.0.3:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, berging, WC, badkamer 1, slaapkamer 1, slaapkamer 2 met badkamer 2, leefruimte met open keuken, alsook het privaatief genot- en gebruiksrecht van het terras, de tuin gelegen achter het appartement, evenals de tuin gelegen vooraan het appartement.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd negenenzeventig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

**Het APPARTEMENT A.0.4:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, berging, WC, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, leefruimte met open keuken, alsook het privaatief genot- en gebruiksrecht van het terras, de tuin gelegen achter het appartement, evenals de tuin gelegen vooraan het appartement.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd tweeënvijftig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

**Het APPARTEMENT A.0.5:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, berging, WC, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 met badkamer 2, leefruimte met open keuken, alsook het privaatief genot- en gebruiksrecht van het terras, de tuin gelegen achter het appartement, evenals de tuin gelegen vooraan het appartement.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd drieënzestig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

**Het APPARTEMENT A.0.6:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, berging, WC, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, leefruimte met open keuken, alsook het privaatief genot- en gebruiksrecht van het terras,

de tuin gelegen achter het appartement, evenals de tuin gelegen vooraan het appartement.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zesenvertig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

#### **Het APPARTEMENT A.0.7:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, berging, WC, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, leefruimte met open keuken, was/droogkamer, alsook het privaatief genot- en gebruiksrecht van het terras, de tuin gelegen achter het appartement, evenals de tuin gelegen vooraan het appartement.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zesennegentig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

#### **OP DE EERSTE VERDIEPING (BLOK A)**

Op de eerste verdieping van BLOK A bevinden zich acht (8) appartementen gemerkt van A.1.1 tot en met A.1.8 en deze omvatten:

Voorafgaande opmerking: de comparanten verklaren dat, in afwijking van de bouwplannen, de was/droogkamer bij de hierna vermelde appartementen A.1.3., A.1.5. en A.1.7 niet uitgevoerd zullen worden.

#### **Het APPARTEMENT A.1.1:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, badkamer, berging, W.C., slaapkamer 1, leefruimte met open keuken, alsook het privaatief genot- en gebruiksrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en negen van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

#### **Het APPARTEMENT A.1.2:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, WC, badkamer, berging, slaapkamer 1, slaapkamer 2, leefruimte met open keuken, alsook het privaatief genot- en gebruiksrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd achttien van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

#### **Het APPARTEMENT A.1.3:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, berging, WC, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, leefruimte met open keuken, alsook het privaatief genot- en gebruiksrecht van het terras aan de voor- en achterzijde;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zevenendertig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

#### **Het APPARTEMENT A.1.4:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, berging, WC, badkamer, was/droogkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, leefruimte met open keuken en terras, alsook het privaatief genot- en gebruiksrecht van het terras aan de voor- en achterzijde;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdachtendertig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

Elfde blad



Handwritten signature or initials in the bottom left corner.

**Het APPARTEMENT A.1.5:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, berging, WC, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, leefruimte met open keuken, alsook het privaatief genot- en gebruiksrecht van het terras aan de voor- en achterzijde;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd tweeëndertig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

**Het APPARTEMENT A.1.6:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, berging, WC, badkamer, was/droogkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, leefruimte met open keuken, alsook het privaatief genot- en gebruiksrecht van het terras aan de voor- en achterzijde;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdachtendertig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

**Het APPARTEMENT A.1.7:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, berging, WC, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, leefruimte met open keuken, alsook het privaatief genot- en gebruiksrecht van het terras aan de voor- en achterzijde;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderddrieëntwintig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

**Het APPARTEMENT A.1.8:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, berging, WC, badkamer 1, badkamer 2, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3 met badkamer 3, leefruimte met open keuken, alsook het privaatief genot- en gebruiksrecht van het terras aan de voor- en achterzijde;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijfenzeventig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

**OP DE TWEEDE VERDIEPING (BLOK A)**

Op de tweede verdieping van BLOK A bevinden zich zes (6) appartementen gemerkt van A.2.1 tot en met A.2.6 en deze omvatten:

**Het APPARTEMENT A.2.1:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, badkamer, berging, W.C., slaapkamer 1, leefruimte met open keuken;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en vijf van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

**Het APPARTEMENT A.2.2:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, berging, WC, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, leefruimte met open keuken, alsook het privaatief genot- en gebruiksrecht van het terras aan de voorzijde;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd

negentien van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

**Het APPARTEMENT A.2.3:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hal 1, badkamer 1, WC, slaapkamer 1, leefruimte met open keuken, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer 2, berging, alsook het privaat genot- en gebruiksrecht van het terras aan de voor- en achterzijde;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd achtentachtig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

**Het APPARTEMENT A.2.4:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: badkamer 1, berging, WC, slaapkamer 1, leefruimte met open keuken, hal, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer 2, alsook het privaat genot- en gebruiksrecht van het terras aan de voor- en achterzijde;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfenzeventig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

**Het APPARTEMENT A.2.5:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: badkamer 1, berging, WC, slaapkamer 1, leefruimte met open keuken, hal, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer 2, alsook het privaat genot- en gebruiksrecht van het terras aan de voor- en achterzijde;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd drieëntachtig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

**Het APPARTEMENT A.2.6:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: badkamer 1, berging, W.C., slaapkamer 1, leefruimte met open keuken, hal, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer 2, alsook het privaat genot- en gebruiksrecht van het terras aan de voor- en achterzijde;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd negenenzeventig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

**BLOK B**

**OP HET GELIJKVLOERS (BLOK B)**

Twaalfde blad

Op het gelijkvloers van BLOK B bevinden zich vier (4) appartementen gemerkt van B.0.1 tot en met B.0.4, en deze omvatten:

**Het APPARTEMENT B.0.1:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, badkamer, WC, berging, CV-lokaal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, leefruimte met open keuken, alsook het privaat genot- en gebruiksrecht van de voortuin, het terras en de tuin gelegen voor, naast en achter het appartement.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd eenendertig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

**Het APPARTEMENT B.0.2:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, berging, WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer 1, badkamer 2, leefruimte



met open keuken, alsook het privaatief genot- en gebruiksrecht van de voortuin, het terras en tuin gelegen achter het appartement.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd tweeënzeventig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

**Het APPARTEMENT B.0.3:**

- in privaatief en uitsluitende eigendom: hal, badkamer, WC, berging, CV-lokaal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, leefruimte met open keuken, alsook het privaatief genot- en gebruiksrecht van de voortuin, het terras en tuin gelegen achter het appartement.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vierezestig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

**Het APPARTEMENT B.0.4:**

- in privaatief en uitsluitende eigendom: hal, berging, WC, slaapkamer 1, badkamer 1, slaapkamer 2, badkamer 2, leefruimte met open keuken, alsook het privaatief genot- en gebruiksrecht van de voortuin, het terras en tuin gelegen achter het appartement.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd vierendertig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

**OP DE EERSTE VERDIEPING (BLOK B)**

Op de eerste verdieping van BLOK B bevinden zich vier (4) appartementen gemerkt van B.1.1 tot en met B.1.4 en deze omvatten:

**Het APPARTEMENT B.1.1:**

- in privaatief en uitsluitende eigendom: hal, badkamer, WC, berging, CV-lokaal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, leefruimte met open keuken, alsook het privaatief genot- en gebruiksrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdachtendertig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

**Het APPARTEMENT B.1.2:**

- in privaatief en uitsluitende eigendom: hal, badkamer, WC, berging, CV-lokaal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, leefruimte met open keuken, alsook het privaatief genot- en gebruiksrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderddertig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

**Het APPARTEMENT B.1.3:**

- in privaatief en uitsluitende eigendom: hal, badkamer, WC, berging, CV-lokaal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, leefruimte met open keuken, alsook het privaatief genot- en gebruiksrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdachtentwintig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

**Het APPARTEMENT B.1.4:**





- in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, badkamer, WC, berging, CV-lokaal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, leefruimte met open keuken, alsook het privaatief genot- en gebruiksrecht van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdnegeendertig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

### **OP DE TWEDE VERDIEPING (BLOK B)**

Op de tweede verdieping van BLOK B bevinden zich **drie (3) appartementen gemerkt van B.2.1 tot en met B.2.3** en deze omvatten hetgeen hierna vermeld.

#### **Het APPARTEMENT B.2.1:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, badkamer 1, badkamer 2, WC, berging, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3 leefruimte met open keuken, alsook het privaatief genot- en gebruiksrecht van de het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdzestig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

#### **Het APPARTEMENT B.2.2:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, badkamer, WC, berging, slaapkamer 1, leefruimte met open keuken, alsook het privaatief genot- en gebruiksrecht van de het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en elf van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

#### **Het APPARTEMENT B.2.3:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, badkamer, WC, berging, slaapkamer 1, leefruimte met open keuken, alsook het privaatief genot- en gebruiksrecht van de het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vierentwintig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

### **BLOK C**

#### **OP HET GELIJKVLOERS, DE EERSTE EN TWEDE VERDIEPING (BLOK C)**

Dertiende blad

Op het gelijkvloers, de eerste en de tweede verdieping van BLOK C bevinden zich **tien (10) gekoppelde woningen, gemerkt C.0.1 tot en met C.0.10**, en deze omvatten hetgeen hierna vermeld.

OPMERKING: De comparanten verklaren dat de zolderruimte desgevallend heringericht kan worden, tijdens of na de bouwfase, dit naar de wensen/keuze van de eigenaar.

OPMERKING 2: De comparanten verklaren dat de hierna vermelde woningen C.0.2, C.0.4, C.0.6, C.0.8 en C.0.10 worden ingedeeld zoals voorzien op de uitvoeringsplannen welke aan onderhavige akte gehecht zullen blijven.

#### **De WONING C.0.1:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom :
  - op de gelijkvloerse verdieping: hal, berging/dressing, WC, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 met berging/dressing, trap naar de eerste verdieping, alsook het privaatief gebruik en genot van de tuin gelegen naast en achter deze woning;
  - op de eerste verdieping: hal, keuken, berging, W.C., leefruimte met zithoek, alsook het privaatief gebruik en genot van het terras aan de leefruimte.
  - op de tweede verdieping: zolderruimte, evenals het privaatief gebruik en genot van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd en vijf van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

**De WONING C.0.2:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom :
  - op de gelijkvloerse verdieping: hal, WC, berging/dressing, leefruimte met open keuken en zithoek, trap naar de eerste verdieping, alsook het privaatief gebruik en genot van de tuin gelegen achter deze woning;
  - op de eerste verdieping: hal, WC, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 met dressing, trap naar de tweede verdieping, alsook het privaatief gebruik en genot van het terras aan de slaapkamer.
  - op de tweede verdieping: zolderruimte, evenals het privaatief gebruik en genot van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd achttien van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

**De WONING C.0.3:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom :
  - op de gelijkvloerse verdieping: hal, badkamer, WC, slaapkamer 1 met berging/dressing, slaapkamer 2 met douchekamer, berging, trap naar de eerste verdieping, alsook het privaatief gebruik en genot van de tuin gelegen achter deze woning;
  - op de eerste verdieping: hal, keuken, berging, leefruimte met zithoek, alsook het privaatief gebruik en genot van het terras aan de leefruimte.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd en tien van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

**De WONING C.0.4:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom :
  - op de gelijkvloerse verdieping: hal, WC, berging, leefruimte met open keuken en zithoek, trap naar de eerste verdieping, alsook het privaatief gebruik en genot van de tuin gelegen achter de woning;
  - op de eerste verdieping: hal, WC, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 met berging/dressing, alsook het privaatief gebruik en genot van het terras aan de slaapkamer.

- op de tweede verdieping: zolderruimte, evenals het privaatief gebruik en genot van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderddertig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

#### De WONING C.0.5:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
  - op de gelijkvloerse verdieping: hal, badkamer, WC, slaapkamer 1 met berging/dressing, slaapkamer 2 met douchekamer, trap naar de eerste verdieping, alsook het privaatief gebruik en genot van de tuin gelegen achter de woning;
  - op de eerste verdieping: hal, berging, WC, keuken, leefruimte met zithoek, alsook het privaatief gebruik en genot van het terras aan de leefruimte.
  - op de tweede verdieping: zolderruimte, evenals het privaatief gebruik en genot van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderdachtenveertig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

#### De WONING C.0.6:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
  - op de gelijkvloerse verdieping: hal, WC, berging, leefruimte met open keuken en zithoek, trap naar de eerste verdieping, alsook het privaatief gebruik en genot van de tuin gelegen achter deze woning;
  - op de eerste verdieping: hal, WC, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 met dressing, alsook het privaatief gebruik en genot van het terras aan de slaapkamer.
  - op de tweede verdieping: zolderruimte, evenals het privaatief gebruik en genot van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderdvijftien van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

#### De WONING C.0.7:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
  - op de gelijkvloerse verdieping: hal, badkamer, WC, slaapkamer 1 met dressing, slaapkamer 2 met douchekamer, dressing, trap naar de eerste verdieping, alsook het privaatief gebruik en genot van de tuin gelegen achter deze woning;
  - op de eerste verdieping: hal, keuken, WC, berging, leefruimte met zithoek, alsook het privaatief gebruik en genot van het terras aan de leefruimte.
  - op de tweede verdieping: zolderruimte, evenals het privaatief gebruik en genot van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd zesenviertig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

#### De WONING C.0.8:



Veertiende  
blad

- in privatieve en uitsluitende eigendom :
  - op de gelijkvloerse verdieping: hal, WC, berging, leefruimte met open keuken en zithoek, trap naar de eerste verdieping, alsook het privaatief gebruik en genot van de tuin gelegen achter deze woning;
  - op de eerste verdieping: hal, WC, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 met dressing, alsook het privaatief gebruik en genot van het terras aan de slaapkamer.
  - op de tweede verdieping: zolderruimte, evenals het privaatief gebruik en genot van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd negentien van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

#### **De WONING C.0.9:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom :
  - op de gelijkvloerse verdieping: hal, WC, berging, slaapkamer 1, slaapkamer 2 met berging, trap naar de eerste verdieping, alsook het privaatief gebruik en genot van de tuin gelegen achter deze woning;
  - op de eerste verdieping: hal, WC, berging, keuken, leefruimte met zithoek, alsook het privaatief gebruik en genot van het terras aan de leefruimte.
  - op de tweede verdieping: zolderruimte, evenals het privaatief gebruik en genot van het terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd tweeënzestig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

#### **De WONING C.0.10:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom :
  - op de gelijkvloerse verdieping: hal, WC, berging, leefruimte met open keuken en zithoek, trap naar de eerste verdieping, alsook het privaatief gebruik en genot van de tuin gelegen achter deze woning;
  - op de eerste verdieping: hal, WC, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 met dressing, alsook het privaatief gebruik en genot van het terras aan de slaapkamer.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd drieëntachtig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

### **BLOK D**

#### **OP HET GELIJKVLOERS, DE EERSTE EN TWEDE VERDIEPING (BLOK D)**

Op het gelijkvloers, de eerste en de twee verdieping van BLOK D bevinden zich tien (10) stapelwoningen, gemerkt D1 tot en met D10, en deze omvatten:

#### **De WONING D1:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom :
  - op de gelijkvloerse verdieping: hal, berging, WC, leefruimte met open keuken, berging, trap naar de eerste verdieping, alsook

het privaatief gebruik en genot van het terras en de tuin gelegen achteraan de woning;

- op de eerste verdieping: hal, WC, badkamer, wasberging, slaapkamer 1, slaapkamer 2, berging, alsook het privaatief gebruik en genot van het terras aan de slaapkamer.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zevententachtig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

#### De WONING D2:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
  - op de gelijkvloerse verdieping: hal, berging, WC,, trap naar de eerste verdieping;
  - op de eerste verdieping: hal, WC, berging, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, trap naar tweede verdieping;
  - op de tweede verdieping: keuken met eethoek, leefruimte, alsook het privaatief gebruik en genot van het terras.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijfentachtig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

#### De WONING D3:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
  - op de gelijkvloerse verdieping: hal, berging, WC, leefruimte met open keuken, berging/dressing, trap naar de eerste verdieping, alsook het privaatief gebruik en genot van het terras en tuin gelegen achteraan de woning;
  - op de eerste verdieping: hal, berging, WC, badkamer, wasberging, slaapkamer 1, slaapkamer 2, alsook het privaatief gebruik en genot van het terras aan de slaapkamer.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdzesenzeventig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

#### De WONING D4:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
  - op de gelijkvloerse verdieping: hal, berging, WC,, trap naar de eerste verdieping;
  - op de eerste verdieping: hal, WC, berging, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, trap naar tweede verdieping;
  - op de tweede verdieping: keuken met eethoek, leefruimte, alsook het privaatief gebruik en genot van het terras.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijfenzestig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

#### De WONING D5:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
  - op de gelijkvloerse verdieping: hal, berging, WC, leefruimte met open keuken, berging, trap naar de eerste verdieping, alsook het privaatief gebruik en genot van het terras en tuin gelegen achteraan de woning;



Vijftiende blad

- op de eerste verdieping: hal, berging, WC, badkamer, wasberging, slaapkamer 1, slaapkamer 2, alsook het privaatief gebruik en genot van het terras aan de slaapkamer.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijfenzeventig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

**De WONING D6:**

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
  - op de gelijkvloerse verdieping: hal, berging, WC,, trap naar de eerste verdieping;
  - op de eerste verdieping: hal, WC, berging, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, trap naar tweede verdieping;
  - op de tweede verdieping: keuken met eethoek, leefruimte, alsook het privaatief gebruik en genot van het terras.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdzesenzestig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

**De WONING D7:**

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
  - op de gelijkvloerse verdieping: hal, berging, WC, leefruimte met open keuken, berging, trap naar de eerste verdieping, alsook het privaatief gebruik en genot van het terras en tuin gelegen achteraan de woning;
  - op de eerste verdieping: hal, berging, WC, badkamer, wasberging, slaapkamer 1, slaapkamer 2, alsook het privaatief gebruik en genot van het terras aan de slaapkamer.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijfenzeventig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

**De WONING D8:**

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
  - op de gelijkvloerse verdieping: hal, berging, WC,, trap naar de eerste verdieping;
  - op de eerste verdieping: hal, WC, berging, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, trap naar tweede verdieping;
  - op de tweede verdieping: keuken met eethoek, leefruimte, alsook het privaatief gebruik en genot van het terras.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdzesenzestig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

**De WONING D9:**

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
  - op de gelijkvloerse verdieping: hal, berging, WC, leefruimte met open keuken, berging, trap naar de eerste verdieping, alsook het privaatief gebruik en genot van het terras en tuin gelegen achteraan de woning;

- op de eerste verdieping: hal, berging, WC, badkamer, wasberging, slaapkamer 1, slaapkamer 2, alsook het privaatief gebruik en genot van het terras aan de slaapkamer.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderddertig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

#### **De WONING D10:**

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
  - op de gelijkvloerse verdieping: hal, berging, WC,, trap naar de eerste verdieping;
  - op de eerste verdieping: hal, WC, berging, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, trap naar tweede verdieping;
  - op de tweede verdieping: keuken met eethoek, leefruimte, berging, alsook het privaatief gebruik en genot van het terras.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvierentachtig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

### BLOK E

#### OP HET GELIJKVLOERS, DE EERSTE EN TWEDE VERDIEPING (BLOK E)

Op het gelijkvloers, de eerste en de twee verdieping van BLOK E bevinden zich één (1) woning, met tuin en garage, gemerkt "GEBOUW E", hetwelk omvat:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom:
  - op de gelijkvloerse verdieping: inkomhal, bureau leefruimte met open keuken, berging, WC, trap naar de eerste verdieping, alsook het privaatief gebruik en genot van het terras en tuin gelegen achter de woning, de garagebox.
  - op de eerste verdieping: nachthal, WC, badkamer 1, badkamer 2, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en slaapkamer 3, alsook het privaatief gebruik en genot van het terras
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd drieënzestig van de tienduizend aandelen in de gemene delen.

Zestiende blad

#### ONDERDELEN VAN PRIVATIEVE KAVELS

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels de elementen waaruit ze zijn samengesteld en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondemeer hetgeen hierna is beschreven:

#### **Binnen de kavel:**

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonering met versiering;
- de vensters begripende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;



- de binnenmuren en beschotten met deuren met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de apparaten van parlofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

**Buiten de kavel:**

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
  - de bellen aan de inkomdeur van de appartementen/woningen;
  - de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhal;
- behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

**Terrassen:**

Alle terrassen, en de platte daken palende aan de privatieve kavels, met hun borstweringen en leuning, behoren tot de gemeenschappelijke delen, maar het uitsluitend genot komt toe aan de aansluitende kavel, mits zich te schikken naar de stedenbouwkundige voorschriften terzake en ze te gebruiken overeenkomstig deze voorschriften. Alhoewel al deze elementen gemeenschappelijke deel zijn met inbegrip van de waterdichtingslaag, is de bevoering privaat. Er wordt hier uitdrukkelijk bepaald dat indien voormelde privatieve bevoering en/of andere privatieve delen dienen worden weggenomen of beschadigd worden door noodzakelijke werken aan de gemeenschappelijke delen of in het belang van de gemeenschap, de vereniging van de mede-eigenaars ook moet instaan voor de kosten van herstel en vervanging van dezelfde bevoering. Voormelde terrassen kunnen, indien de brandweer dit eist, ingeschakeld worden in het stelsel van nooduitgangen en vluchtwegen en aldus bezwaard in het voordeel van de andere privatieve delen in geval van nood of ramp.

**AFDELING 3 – BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

**OMSCHRIJVING BEGRIP AANDELEN**

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven.

Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling.

De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

**BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN HET PROJECT**



**ZAKEN IN ONVERDEELDHEID TUSSEN ALLE MEDE-EIGENAARS DIE OOK DOOR ALLE MEDE-EIGENAARS WORDEN GEBRUIKT.**

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het project, onder voorbehoud en/of tot op het ogenblik van de eventuele overdracht van één of meerdere van (een deel van) de hierna vermelde zaken aan de gemeente.

Onder dergelijke gemeenschappelijke elementen dient onder meer verstaan te worden, zonder beperkend te zijn, in voorkomend geval:

- de grond
- alle groenpartijen en –voorzieningen
- de voortuinen (inbegrepen de afsluitingen en toegangspaden) van BLOK C en BLOK D)
- het ruw metselwerk;
- de steunmuren, het betonnen geraamte van de onderscheiden gebouwen;
- de funderingen en grondvesten van de onderscheiden blokken en ondergrondse parking
- de wegenissen met hun uitrusting en toegangen met toebehoren en de aan de wegenis grenzende groenbeplanting
- hetgeen in het algemeen valt onder het globaal uitzicht van het project
- het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten enkel dienstig voor het betrokken gebouw;
- de bekleding en versiering van de gevels (onverminderd het voormelde in verband met het globaal uitzicht van het project);
- de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuning en traliewerk;
- het dak met zijn bedekking;
- de schouwen, verluchtungs pijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;
- de liftinstallatie met toebehoren;
- de inkomhal met bellen, brievenbussen en toebehoren;
- de trapzalen en trappen en toebehoren;
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden;
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, alsook de meterlokalen hetzij ter gemeenschappelijk gebruik van het betrokken gebouw, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden;
- de parlofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik van het betrokken gebouw;
- de fietsenstalling(en), -bergingen;
- de eventuele ondergrondse afvalberging. Voor zover als nodig wordt een recht van doorgang voorzien/gecreëerd teneinde de ondergrondse afvalberging te bereiken.

In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het betrokken gebouw of ondergrondse verdieping.



Zeventiende  
blad

*(Handwritten signature and initials)*

## **ZAKEN DIE SLECHTS TOT GEBRUIK VAN ENKELE OF SOMMIGE MEDE-EIGENAARS DIENEN.**

Niettegenstaande ze gemeenschappelijke zijn, dienen de hiernavermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars en dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van die mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen opdelen. De verdeelsleutels hiervoor zijn hierna vermeld.

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

De beslissingsbevoegdheden dienaangaande worden hierna per gebruiksrecht bepaald.

### BIJZONDER GEBRUIKSRECHT NUMMER 1

De onderscheiden voornoemde deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid hebben als particulier gemeenschappelijke delen de zaken die dienen tot het privaat gebruik en genot van respectievelijk de ondergrondse kavels en van respectievelijk de bovengrondse kavels die zich in die onderscheiden blokken bevinden, onder voorbehoud van de nagemelde bijzondere gebruiksrechten (die enkel als doel hebben de kostendeling dienaangaande verder op te splitsen).

Onder dergelijke gemeenschappelijke elementen dient onder meer verstaan te worden, zonder beperkend te zijn, per blok apart en voor de ondergrondse verdieping, in voorkomend geval:

- het ruw metselwerk;
- de steunmuren, het betonnen geraamte van de onderscheiden gebouwen;
- het buizennet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten enkel dienstig voor het betrokken gebouw;
- de bekleding en versiering van de gevels (onverminderd het voormelde in verband met het globaal uitzicht van het project, dat onder de bevoegdheid valt van de hoofdvereniging);
- de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuningen en traliewerk;
- het dak met zijn bedekking;
- de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;
- de liftinstallatie met toebehoren;
- de inkomruimte met bellen, brievenbussen en toebehoren;
- de trapzalen en trappen en toebehoren;
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden;
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, alsook de meterlokalen hetzij ter gemeenschappelijk gebruik van het betrokken gebouw, hetzij ter uitsluitend gebruik van privaat kavels voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden;
- de parlofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik van het betrokken gebouw.

In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het betrokken gebouw of ondergrondse verdieping met kelders.

#### BIJZONDER GEBRUIKSRECHT NUMMER 2

De inkomruimtes met bellen, brievenbussen en toebehoren, de trappen en trapzalen dienen, wat de kostenverdeling betreft, tot het privaatief gebruik van de bovengrondse (gelijkvloers, eerste en tweede verdieping) kavels die er rechtstreeks door bediend worden.

#### BIJZONDER GEBRUIKSRECHT NUMMER 3

De liftinstallaties met liftschachten en toebehoren dienen, wat de kostenverdeling betreft, tot het privaatief gebruik en genot van ALLE kavels die er rechtstreeks door bediend worden (ook de kavels op het gelijkvloers).

Eigenaars/gebruikers van een autostaanplaats of berging in de ondergrondse verdieping dienen de lift te gebruiken waar zij toegang toe hebben bij normaal gebruik/toegang tot hun appartement.

Eigenaars/gebruikers die enkel een autostaanplaats of berging in de ondergrondse verdieping bezitten dienen de lift te gebruiken in BLOK B, meer in het bijzonder de lift tussen de kavels B.0.3. en B.0.4, en mogen deze enkel gebruiken om zich te begeven naar de ondergrondse verdieping.

#### BIJZONDER GEBRUIKSRECHT NUMMER 4

De in- en uitrit met garagepoort naar de ondergrondse verdieping, de ondergrondse verdieping zelf met alle uitrusting, de manoeuvreerruimten tussen de autostaanplaatsen, motostaanplaatsen en bergingen, die dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van de parkeerplaatsen.

#### BIJZONDER GEBRUIKSRECHT NUMMER 5

De perceelsafscheidende afsluitingen en beplantingen dienen tot het privaatief gebruik en genot van de betrokken kavels.

Evenwel zullen de kosten van onderhoud en herstelling van zelfde perceelsafscheidende afsluitingen en beplantingen gedragen en betaald worden als volgt:

- voor het deel ervan dat twee kavels/tuinen van elkaar scheidt: door ieder der betrokken kavels/tuinen voor de helft;
- voor het deel ervan dat de kavel/tuin van de gemene delen scheidt: door de betrokken kavel/tuin.

Voor BLOK C en BLOK D geldt evenwel volgende regeling, in afwijking van hetgeen hiervoor vermeld: de kosten van aanleg, onderhoud en herstelling van de gemeenschappelijke voortuinen (inbegrepen de toegangspaden om de privaatieve kavels te bereiken) worden omgeslagen tussen alle mede-eigenaars van de deelvereniging van respectievelijk BLOK C of BLOK D.

#### BIJZONDER GEBRUIKSRECHT NUMMER 6

Achttiende blad



*[Handwritten signature]*

De tuinen en terrassen aansluitend aan een privatieve kavel, dienen tot het privaat gebruik en genot van de betrokken kavel, onverminderd het recht van toegang voor de daartoe aangestelden voor onderhouds- en/of herstellingswerken voor leidingen en/of septische putten die zich in of onder privatieve tuinen zouden bevinden en onverminderd de plicht zelfde leidingen en putten steeds vrij bereikbaar te houden.

Meer in het bijzonder wordt aan de eigenaars opgelegd dat zij ten allen tijde, op eenvoudig verzoek van de syndicus (1 week op voorhand, behalve bij hoogdringendheid) toegang moeten verschaffen tot het putdeksel dat zich in de tuin waarvan zij het exclusief gebruiks- en genotsrecht hebben, en dit zowel ten voordele van bv. de nutsmaatschappijen, als andere personen (rechtspersonen en natuurlijke) indien dit nodig en/of nuttig zou blijken te zijn.

---

## **HOOFDSTUK II – REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

---

### **AFDELING 1 – RECHTEN EN Plichten VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN**

#### **ALGEMENE INTERPRETATIEREGELS**

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidige reglement van mede-eigendom en door de wet.

#### **SPLITSING, SAMENVOEGING EN VERANDERING VAN KAVELS**

Het is de eigenaars, doch niet de bouwheer, verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het gebouw.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar (zullen) toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden en zonodig verbonden worden met een private binnentrap.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moeten, behalve wanneer de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat de voorschriften van onderhavige statuten in acht genomen worden.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld.

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen.

Al deze wijzigingen zullen moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw, of bij gebreke, door een architect aangenomen door de bouwheer of na de definitieve oplevering door de algemene vergadering.

#### **UITZICHT VAN PRIVATIEVE KAVELS**

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigingen indien deze

wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn.

Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen aan de voorgevel van het gebouw en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer of de grondeigenaar of door met hun toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners zowel op de deuren van de privatieve kavels, als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift of op de garageboxen/parkeerplaatsen.

De syndicus waakt hierover.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van lamelgordijnen, stores en andere ondergordijnen die de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken. Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen zelfs als er geen lamelgordijnen en/of andere ondergordijnen hangen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen.

#### **WERKEN AAN PRIVATIEVE KAVELS**

Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het project of van een ander door hem aan te duiden architect en de syndicus brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld



Negentiende  
blad

binnen de maand na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van een maand medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's tot uitvoering van de werken overgaan.

Indien werken aan een privaatieve kavel moeten worden uitgevoerd en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Akoestiek: Werkzaamheden niet uitgevoerd door de bouwheer gebeuren onder eigen aansprakelijkheid en onder eigen verantwoordelijkheid van de uitvoerder. De bouwheer kan hiervoor geenszins verantwoordelijk gesteld worden. De uitvoerder van eigen werkzaamheden zal vóór de uitvoering van de werken contact opnemen met het door de bouwheer aangestelde studie bureau akoestiek en uitvoeren conform de instructies van het studie bureau en op eigen kosten en verantwoordelijkheid.

#### **VOORSCHRIFTEN OVER HET GEBRUIK**

De kavels zijn bestemd tot privé-bewoning.

Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

De kavels mogen bestemd worden voor kantoren of voor de uitoefening van een vrij beroep, en mits voorlegging van de eventuele noodzakelijke vergunningen van de administratieve overheden.

De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen.

Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit (voor zover deze bestemming toegestaan is).

Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen in

overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Zijn verboden in de privatieve delen en in de gemeenschappelijke delen van het project het vestigen van elke inrichting of het uitvoeren van elke activiteit die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in het Bodemdecreet, op straffe door de betrokkene van schadevergoeding en het instaan voor alle onderzoeks- en/of saneringskosten hoegenaamd ten gevolge van een eventuele bodemverontreiniging die rechtstreeks of onrechtstreeks het gevolg is van voormelde inrichting en/of activiteit.

Kleine huisdieren worden in het/de gebouw(en) gedoogd voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden, na beslissing door de Algemene Vergadering met gewone meerderheid van stemmen.

In de ondergrondse verdieping worden geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten gestapeld.

De autostaanplaatsen, zowel deze in als buiten de onderscheiden gebouwen, zijn uitsluitend bestemd voor personenwagens. Deze mogen enkel gebruikt worden voor het stallen van voertuigen op luchtbanden die door hun afmetingen de afgebakende grenzen van de parkeerplaats niet overschrijden en die een maximaal gewicht hebben van tweeduizend achthonderd kilogram.

Er mogen geen wagens op gas worden geparkeerd.

Er mag geen enkele herstellingsplaats worden in ondergebracht, geen benzine of andere ontvlambare substanties worden opgeslagen.

Het is verboden er om het even wat op te slaan, zelfs tijdelijk.

In de tuinen van de gelijkvloerse appartementen/woningen is het verboden om diepwortelende begroeiing aan te (laten) planten.

In de tuinen van de gelijkvloerse appartementen/woningen is het verder verboden om materiaal, goederen en/of afval te stockeren. Verder is het verboden fietsen en/of andere motorvoertuigen in de voortuinen te stallen. De voortuinen hebben als enige functie deze van siertuinen.

De eigenaar(s)/gebruiker(s) van privatieve kavel(s) dient/dienen de inrit naar de parking, ten allen tijde te respecteren en mag/mogen niets (laten) uitvoeren dat deze inrit zou kunnen beperken.

Er wordt uitdrukkelijk gesteld dat eventuele groendaken die voorzien zijn op de plannen effectief moeten uitgevoerd/gebruikt/gehouden worden als groendak en dat deze niet betreedbaar zullen, noch mogen zijn. Indien er onderhoudswerken dienen te gebeuren, dan zijn deze groendaken uiteraard wel toegankelijk/betreedbaar. Indien dit nodig zou zijn, dienen de respectievelijke mede-eigenaars toegang te verlenen tot de groendaken in het kader van eventueel onderhoud en/of herstelling van de groendaken.

#### **BEWONING – TERMINOLOGIE**

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid ieder zakelijk



Twintigste blad

*Handwritten signature or initials.*

recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon die zich zonder recht of titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

#### **VERHURING**

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk.

Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in onderhavige statuten.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burens en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

#### **TOEZICHT**

Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de



naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen indien dit dringend vereist zou zijn.

De eigenaars moeten eveneens zonder recht op schadevergoeding en desnoods zonder verwijl toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken of aan privative zaken die aan andere mede-eigenaars behoren of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privative kavel bevinden.

## **AFDELING 2 – RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.**

### **ALGEMENE INTERPRETATIEREGELS**

De eigenaars van privative kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

### **TOEPASSING VAN DEZE REGEL**

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is, kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Het is de bouwheer zonder beperking in tijd toegelaten op de gevels van het gebouw een bekendheidsplaat aan te brengen, mits deze overeenstemt met de standing van het gebouw.

Akoestiek: Werkzaamheden niet uitgevoerd door de bouwheer gebeuren onder eigen aansprakelijkheid en onder eigen verantwoordelijkheid van de uitvoerder. De bouwheer kan hiervoor geenszins verantwoordelijk gesteld worden. De uitvoerder van eigen



Éénentwintigste  
blad

werkzaamheden zal vóór de uitvoering van de werken contact opnemen met het door de bouwheer aangestelde studie bureau akoestiek en uitvoeren conform de instructies van het studie bureau en op eigen kosten en verantwoordelijkheid.

#### **NUTSVOORZIENINGEN**

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door een van de comparanten worden gesloten.

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal en of een erfdienstbaarheid op een plaats in de gemene delen, onder- of bovengronds, wordt toegekend, ongeacht of er een privaat genotsrecht op toegestaan werd of niet, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaat kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

Dienaangaande wordt al verwezen naar het voormelde in verband met de hoogspanningscabine.

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks-, en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, distributie en dergelijke) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen ten laste van de respectievelijke kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen voldoen ofwel aan de bouwheer en dit op voorlegging van een factuur ofwel rechtstreeks aan de respectievelijke nutsmaatschappijen.

#### **ANTENNE EN ONTVANGERS**

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering of dan hetgeen voorzien is door de bouwheer.

#### **BRANDVOORZORGSMAATREGELEN**

Het leveren en plaatsen van brandblusapparaten maakt geen deel uit van het aannemingscontract.

Ingeval de overheid het plaatsen van blusapparaten zou opleggen, zullen alle kosten daaraan verbonden, namelijk huur- of aankoopprijs, de plaatsingskosten en dergelijke, ten laste van de verkrijgers vallen van de appartementen en andere privaat elementen in

evenredigheid tot hun aandeel in de gemene delen.

#### **NORMERINGEN**

De aanpassingen om te voldoen aan de regels en normen die van kracht worden tijdens de bouw en niet bekend waren op datum van het indienen van de bouwvergunning, zullen aangerekend worden aan de kopers van de kavels.

#### **AFSLUITINGEN - TUINEN - TUINAANLEG**

De kosten voor onderhoud van de afsluiting van het terrein en van de gelijkvloerse tuinen zijn ten laste van de respectievelijke kopers, uitgezonderd wat betreft de voortuinen (inbegrepen de afsluitingen en toegangspaden van BLOK C en BLOK D), zoals hiervoor vermeld.

De tuinen dienen op kosten van de onderscheiden eigenaars als goed huisvaders onderhouden worden.

Rekening houdend met de waterdichting van de keldering zullen de eigenaars van die tuinen waaronder de keldering loopt bij eventuele graafwerken steeds vooraf de syndicus hierover inlichten met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het project of van een ander door hem aan te duiden architect en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de maand na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van een maand medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's tot uitvoering van de werken overgaan.

#### **ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSWERKEN**

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het project, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

Elke mede-eigenaar ondergaat zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

#### **INITIATIEFRECHT VAN DE MEDE-EIGENAARS**

Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter



Tweeëntwintigs  
te blad

toestemming vragen om zelfstandig doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

#### **SCHADE DOOR DE MEDE-EIGENAARS VEROORZAAKT**

Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

#### **AFDELING 3 – CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN.**

##### **OPSOMMING**

Zijn gemeenschappelijk alle lasten en kosten die betrekking hebben op:

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;
- alle andere schulden, lasten en kosten gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
- alle andere schulden, lasten en kosten gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

##### **BIJDRAGE IN DEZE LASTEN**

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze lasten teweegbrengen voor elk van de privatieve kavels hebben, en/of hetzij zoals hierna nader bepaald.

Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen,

indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

#### **VERDELING VAN DE LASTEN**

##### **ALGEMENE VERDEELSLEUTEL**

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

Zelfde lasten zullen niet ten laste kunnen gelegd worden van de grondeigenaar of bouwheer, zolang het gebouw niet volledig is afgewerkt of deze niet door hen in huur zou gegeven worden.

Noch de grondeigenaar, noch de bouwheer kunnen uitgenodigd worden om bij te dragen of een provisie te betalen voor een werk- of reservekapitaal, met betrekking tot nog niet opgeleverde en/of verkochte privatieve kavels.

##### **BIJZONDERE VERDEELSLEUTELS**

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

##### **WATER- EN ELEKTRICITEITSVERBRUIK GEMEENSCHAPPELIJKE METER**

De kosten verbonden aan het water- en elektriciteitsverbruik zullen tot zolang het individuele verbruik niet gemeten kan worden verrekend worden overeenkomstig ieders paarten in de gemeenschappelijke delen. Nadien zullen ze verrekend worden overeenkomstig het werkelijk verbruik.

##### **WERK- EN RESERVEKAPITAAL**

###### **WERKKAPITAAL**

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan wordt bij de eerste verkoop van een privatieve kavel door de comparant bepaald en zodra ze bijeengekomen is door de algemene vergadering.

De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen om te worden aangewend voor de betaling



Drieëntwintigste  
blad

van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodieke afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde B.T.W..

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Voor niet verkochte niet in gebruik genomen kavels wordt geen provisie betaald.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

Niet-verkochte, niet in gebruik genomen kavels (nog precair, noch huur, noch enige andere vorm van gebruik), voorzien enkel mee in de beheerskosten en verzekeringspremies a rato van hun aandeel. Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat deze kavels niet bijdragen in de kosten aangaande het onderhoud van het gebouw, liften en hun onderhoud, gemeenschappelijke verlichtingskosten, gemeenschappelijke verwarmingskosten.

#### **RESERVEKAPITAAL**

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals onder meer de uitgaven voor het herstellen of vernieuwen van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld.

De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Voor niet verkochte niet in gebruik genomen kavels wordt geen reserve-inbreng gestort. De bouwheer en grondeigenaar worden aldus vrijgesteld van de verplichting tot reserve-inbreng.

#### **ONVERDEELDHEID - VRUCHTGEBRUIK**

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus, die namens de vereniging optreedt, mag tegenwerpen.

#### **OVERDRACHT VAN EEN KAVEL**

A. IN HET VOORUITZICHT VAN DE OVERDRACHT VAN HET EIGENDOMSRECHT VAN EEN KAVEL deelt de optredende notaris, eenieder



die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, voor de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1. het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;
2. het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
3. de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
4. in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
5. de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
6. een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

B. IN GEVAL VAN OVERDRACHT OF VAN AANWIJZING VAN HET EIGENDOMSRECHT VAN EEN KAVEL ONDER DE LEVENDEN OF WEGENS OVERLIJDEN verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

1. het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
2. een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
3. een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
4. een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar

Vierentwintigste  
blad

waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld onder A. hiervoor worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de hiervoor onder B.1, 2, 3 en 4 vermelde schulden. Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

C. IN GEVAL VAN OVERDRACHT, AANWIJZING OF SPLITSING VAN HET EIGENDOMSRECHT OP EEN PRIVATIEVE KAVEL deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte werd verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

D. DE KOSTEN VOOR DE MEDEDELING van de krachtens sub A. en B. hiervoor te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

E. IN GEVAL VAN EIGENDOMSOVERDRACHT VAN EEN KAVEL

1. is de uittreedende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;
2. blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

F. BIJ DE ONDERTEKENING VAN DE AUTHENTIEKE AKTE moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van



de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

#### **GEDWONGEN INNING VAN BIJDAGEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN**

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd.

Van dan af lopen van rechtswege intresten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van de wettelijke rentevoet verhoogd met drie ten honderd.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met intresten, kosten en met het bedrag van de schadevergoeding, die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van verwerving van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

#### **BRANDVERZEKERING**

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

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringwet, ook de schade veroorzaakt door bliksemingslag,



Vijfentwintigste  
blad

ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding, de afbraak of de vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

De mede-eigenaars hebben noch verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt.

De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

#### **AANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING**

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid kan eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt worden.

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en iedere bewoner van een privatieve kavel in het gebouw.

De eerste polissen kunnen namens alle mede-eigenaars gesloten

worden door de comparant, zonder evenwel enige verantwoordelijkheid of verplichting dienaangaande.

Door de ondertekening van de akte van verwerving verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de comparant of de syndicus om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

#### **GEMEENSCHAPPELIJKE BATEN EN INKOMSTEN**

De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde gebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het hierop te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75%) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond) niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privatieve kavels gesplitste gebouwen.

Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

#### **AFDELING 4 – DE ALGEMENE VERGADERING.**

##### **OMSCHRIJVING**

Een algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

##### **BEVOEGDHEID**



Zesentwintigste  
blad

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

- de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buiten uit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken;
- het optreden in rechte, als eiser of als verweerder;
- de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;
- de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

#### **DELEGATIE VAN BEVOEGDHEDEN**

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

#### **TIJDSTIPPEN WAAROP DE ALGEMENE VERGADERING BIJEENKOMT**

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste vijftien dagen van de maand juni (welke periode zal bevestigd of gewijzigd worden op de eerste algemene vergadering) en voor het eerst binnen de zes maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht, dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het ganse gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

#### **BIJEENROEPING ALGEMENE VERGADERINGEN**

De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de comparant of door de eerste syndicus aangesteld door de comparant. De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus en/of volgens de hierna vermelde modaliteiten.

Onverminderd het voormelde, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van een of meer mede-eigenaars die ten minste een/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de



syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan een van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen voor de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken voor de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

Te allen tijde kunnen een of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1<sup>o</sup> van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Zevenentwintig  
ste blad

#### **SAMENSTELLING ALGEMENE VERGADERING**

Iedere eigenaar van een privatieve kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer een van de

belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber, wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

#### **QUORUM**

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

#### **BUREAU VAN DE VERGADERING**

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in leeftijd.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

#### **STEMRECHT OP DE ALGEMENE VERGADERING**

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De volmacht

vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor een algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan tien ten honderd bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door de vereniging in dienst is genomen of voor de vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

#### **MEERDERHEIDSVEREISTEN**

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van **drie/vierde der stemmen**:

- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
  - over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
  - in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.
- Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen van en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met



Achtentwintigste  
blad

het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak;

- over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4<sup>o</sup> van het Burgerlijk Wetboek bedoelde daden;
- mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van **vier/vijfde der stemmen:**

- over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;
- over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen.

Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

De algemene vergadering beslist **met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:**

- over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
- over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van



de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

#### **NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERINGEN**

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de §§ 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Beslissingen die voor de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.



Negenentwintig  
ste blad

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

Eik lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

Eik lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privaatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

#### **VERHAAL TEGEN BESLISSINGEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING**

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal bij de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

#### **AFDELING 5 – DE SYNDICUS.**

##### **ALGEMENE OPDRACHT**

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

##### **BENOEMING**

De eerste syndicus wordt door de comparant aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus, bij ontstentenis waarvan, de syndicus zal aangesteld worden bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus

toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

#### **OPDRACHTEN VAN DE SYNDICUS**

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

De syndicus heeft als opdracht:

- de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

Dertigste blad



- de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtstvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;
- namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
- de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;
- alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;
- indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
- een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
- het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name via een internetsite;
- desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
- ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1<sup>o</sup>, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te



- leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
- aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
  - de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
  - de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
  - de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;
  - de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan

Éénendertigste  
blad

de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;

- in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

#### **BEVOEGDHEID**

De syndicus, als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht, verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

#### **AANSPRAKELIJKHEID**

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer. Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden.

#### **VERGOEDING**

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaars in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

#### **AFDELING 6 – COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.**

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is.

Over een en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

#### **AFDELING 7 – RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.**

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor een jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

#### **AFDELING 8 – HUISHOUELIJK REGLEMENT.**

##### **VASTSTELLING HUISHOUELIJK REGLEMENT**

De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld door een huishoudelijk reglement, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen.

Bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

De comparant kan een dergelijk reglement opstellen.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie/vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

##### **KENNISGEVING EN TEGENWERPELIJKHEID**

Indien een huishoudelijk reglement wordt opgesteld wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de comparant of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd op initiatief van de



Tweeëndertigste  
blad

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines.

comparant respectievelijk van de syndicus.

De syndicus werkt zonder verwijl het huishoudelijk reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het huishoudelijk reglement kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De bepalingen van het huishoudelijk reglement zijn op de zelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

#### **AFDELING 9 – DIVERSE BEPALINGEN.**

##### **KEUZE VAN WOONPLAATS**

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

##### **KOSTEN**

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de kopers van de privatieve kavels in dit gebouw.

---

### **HOOFDSTUK III – ALGEMENE VOORWAARDEN**

---

#### **AFWEZIGHEID ACTIEVE SOLIDARITEIT**

Er bestaan ten overstaan van de bouwheer geen actieve solidariteit tussen de verschillende kopers der kavels. Zij zullen in geen enkele omstandigheid tegen de bouwheer een gemeenschappelijke actie kunnen voeren voor betwistingen in verband met de privatieve delen, door de verschillende kopers aangekocht.

#### **PLANNEN – MATERIALEN – ORGANISATIE BOUWWERF:**

De plans voor het gebouw zijn opgemaakt door de architect die verantwoordelijk is voor hun opvatting. Evenals de bouwheer en bouwpromotor mag hij, tijdens de opbouw, aan plans en lastenboek wijzigingen brengen die noodzakelijk zijn of nuttig voor de uitvoering van het werk overeenkomstig de regels van de kunst, esthetiek van de eisen van de bevoegde overheden. Het is evenwel te verstaan dat de waarde en de kwaliteit van de bouwwerken dienen te worden geëerbiedigd. Zo hebben de comparanten onder andere het recht om het plan van de funderingen te wijzigen indien moest blijken dat het oorspronkelijk plan, omwille van de natuur van de ondergrond, niet uitvoerbaar is.

De maten op de plans aangeduid zijn slechts vermeld bij wijze van inlichting en geven de meting aan tussen het metselwerk, bepleistering



niet inbegrepen. De op deze plannen of in de bestekken opgegeven maten en maatcijfers zijn plusminus maten. De verschillen in min of meer, die mochten vastgesteld worden na de afwerking en bij de oplevering, worden als gedoogzaamheden aangezien en geven geen zins aanleiding tot minderwaarde noch recht op verhaal.

De werken zullen uitgevoerd worden met de materialen, zoals beschreven in het lastenboek. Architect en bouwheer mogen aan de keuze van de materialen wijzigingen aanbrengen om artistieke of technische redenen. Dergelijke wijzigingen kunnen ook het gevolg zijn van economische noodwendigheden (ontbreken op de markt van de voorziene materialen, kwaliteitsvermindering der leveringen, leveringstermijnen onverenigbaar met de voortgang der werken) of voortvloeien uit de afwezigheid, tekortkoming of faling van de aangestelde aannemer, enzovoort. De kosten van de verwarming vóór de oplevering (droogstoken) maken een last uit die zal aangerekend worden aan iedere koper of eigenaar van een kavel voor zijn kavel wanneer het verwarmen gebeurt op vraag van de koper om een vluggere woonbaarheid te garanderen of wanneer dit noodzakelijk is ten gevolge van de uitvoeringswijze bv. parket, gietvloer, etc.. of indien dit nodig blijkt ten behoeve van de planning.

Indien door de koper, met instemming van de bouwheer, voor bepaalde leveringen of uitvoeringen beroep zou worden gedaan op andere dan door de bouwheer aangestelde onderaannemers en leveranciers, dan moet het met hierna volgende rekening worden gehouden:

- goederen, materialen en materieel die de door de koper aangeduide vreemde onderaannemer nodig zou hebben, moeten door deze zelf tot in de aangekochte kavel worden gebracht, zonder enige tussenkomst van de bouwheer of verplichtingen om de ter plaatse opgestelde heftoestellen ter beschikking te stellen.
- voor al deze zaken staat de koper, als opdrachtgever van deze vreemde onderaannemer, hoofdelijk met de onderaannemer verantwoordelijk ten overstaan van de bouwheer en/of de gemeenschap der eigenaars van het gebouw voor alle beschadigingen aan bestaande gebouwen en reeds uitgevoerde werken die rechtstreeks of onrechtstreeks uit deze tussenkomst voortspuiten. Dit houdt in dat de koper alle kosten zal moeten vergoeden die niet, of onvoldoende, zouden kunnen worden verhaald op de door hem aangeduide onderaannemer wegens insolvabiliteit, faling, onvoldoende verzekering enzovoort.
- de bouwheer draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor beschadiging, ontvreemding of verlies van de totaliteit of van een gedeelte van dergelijke leveringen of uitgevoerde werken.
- aanvang van de door de vreemde onderaannemer uit te voeren werkzaamheden houdt goedkeuring in van de bevonden toestand en sluit elke mogelijke latere betwisting uit. Eventuele opmerkingen van de vreemde onderaannemer moeten door tussenkomst van de koper voorafgaandelijk, schriftelijk aan de

Drieëndertigste  
blad



bouwheer worden kenbaar gemaakt.

**KEUZE VAN MATERIALEN – MEERWERKEN EN WIJZIGINGEN GEVRAAGD DOOR DE KOPER – COÖRDINATIE VAN WERKEN DOOR DERDEN**

De koper is verplicht binnen de acht dagen schriftelijk te antwoorden op elk verzoek door de bouwheer tot hem gericht met betrekking tot de keuze van materialen en de afwerking van zijn pand. Bij uitblijven van een antwoord binnen deze vooropgestelde termijn van de koper kan de bouwheer overgaan tot plaatsing van de basismaterialen.

Meerwerken en wijzigingen zullen slechts uitgevoerd worden mits voorafgaandelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer, omtrent het voorwerp van de wijziging, de kosten, de termijn van afwerking en de betalingsmodaliteiten. Een offerte daarover zal aan de koper worden overgemaakt. Een copij van deze offerte dient door de koper uiterlijk binnen de acht dagen na verzending of zoveel eerder als de vooruitgang van de werken dit vereist, "voor akkoord" aan de bouwheer te worden teruggegeven.

Alle werken in de plannen en in het lastenboek voorzien, die niet uitgevoerd worden, zullen worden verrekend door de bouwheer.

De in de beschrijving opgenomen posten inzake keuken, bevloering, muurtegels en sanitaire toestellen, dienen besteld te worden bij door de promotor aan te duiden leveranciers.

In geval de koper de bouwheer schriftelijk zou opdragen de coördinatie te doen van door derden uit te voeren werken en of leveringen die niet in huidige overeenkomst zijn voorzien en die rechtstreeks door de kopers aan derden betaald worden, gebeurt dit onder nagemelde voorwaarden:

- de coördinatie houdt uitsluitend in dat de bouwheer zich gelast met het bewerkstelligen van een vlot verloop der werkzaamheden in de privative kavel. De coördinatie omvat dus geenszins enige verantwoordelijkheid inzake ondermeer termijn, leveringen en kwaliteit van materialen, diensten, verzekeringen en transport naar en op de werf en betalingsgeschillen hierover.
- de bouwheer kan in zijn functie van coördinator onder geen enkel beding aansprakelijk gesteld worden voor de schade onder welke vorm dan ook, veroorzaakt aan de privative en/of gemeenschappelijke delen tijdens de periode dat werken door derden worden uitgevoerd. Derden zijn diegenen die noch voor rekening, noch in opdracht van de bouwheer werken en/of leveringen verrichten.
- in geval de kopers werkzaamheden laten uitvoeren door derden en zouden wensen dat de bouwheer zich met de coördinatie gelast, onder de voorwaarden zoals voormeld, zal de bouwheer hierop een coördinatievergoeding ontvangen, dewelke op voorhand tussen partijen zal worden vastgesteld, doch met een minimale vergoeding van tien procent op de totale prijs van de betrokken leveringen en

werken. Zijn hierin niet begrepen en dienen afzonderlijk door de koper te worden betaald: alle hieruit voortvloeiende architecten- en/of zakenkosten.

- indien deze werken de leveringstermijn van de private kavel zouden beïnvloeden, valt dit buiten de verantwoordelijkheid van de bouwheer.

#### MINWERKEN EN VERBREKING

Indien de koper sommige werken aan de overeenkomst onttrekt, heeft de bouwheer het recht op de vergoeding van de ervoor gedane uitgaven en de gederfde winst, die forfaitair vastgesteld wordt op dertig ten honderd van de waarde van deze werken. Hetzelfde geldt als de koper de overeenkomst verbreekt (art. 1794 B.W.).

#### TOEGANG TOT DE WERF

Het is de koper verboden de werf te betreden, behoudens uitdrukkelijke toestemming van de bouwheer en in diens aanwezigheid en na voorafgaande telefonische afspraak. Toegang op de werf gebeurt trouwens, in elke veronderstelling steeds op eigen risico en zonder dat de koper enig verhaal tegen de bouwheer kan uitoefenen voor ongevallen waarvan hij zelf, zijn familieleden of gemandateerden het slachtoffer zouden worden, zelfs indien het ongeval het gevolg zou zijn van niet in acht genomen veiligheidsnormen zoals voorzien in de wet tot bescherming van de bouwvakarbeiders.

De kavels worden borstelschoon afgeleverd; d.w.z. met verwijdering van alle puin en afval.

#### BETALINGEN – BETALINGSMODALITEITEN:

De koper moet stipt de fracties van de prijs betalen op de tijdstippen en volgens de modaliteiten in de verkoopsovereenkomst / wederzijdse aan-verkoopoptie voorzien en dit ongeacht zijn gebeurlijke opmerkingen op de werken waarop de betrokken facturen slaan. De laatste schijf als ook de verrekening van de meer- en minwerken, de belasting over de toegevoegde waarde, nutsvoorzieningen en alle eventueel door de koper nog verschuldigde bedragen dienen in elk geval voldaan te zijn voor de inbezitneming. De kopers zijn solidair ertoe gehouden bovenvermelde prijs te betalen.

De vragen om betaling mogen door de bouwheer veertien dagen voor het tijdstip van de opeisbaarheid, verzonden worden. Kleine werken in verband met een constructiestadium kunnen de eisbaarheid der overeenkomstige betalingsschijf niet in de weg staan. De betaling der facturen moet door de koper uitgevoerd worden uiterlijk binnen de vijftien dagen na factuurdatum in goede gangbare specien in handen en tegen kwijting van de bouwheer of door overschrijving ervan op zijn bankrekening.

Wanneer de uitvoering van de overeenkomst op bevel of door toedoen van de koper wordt onderbroken gedurende een periode van dertig dagen of meer, dient deze aan de bouwheer een voorschot op de



Vierendertigste  
blad

lopende betalingsschijf te betalen ter waarde van de reeds uitgevoerde werken.

De bouwheer heeft eveneens recht op schadeloosstelling ingevolge deze onderbreking.

Zolang de prijs en toebehoren niet betaald zijn houdt de verkoper zich het recht voor, voor het geval de kopers het saldo van de verkoopprijzen en aanhorigheden niet zou betalen, een hypothecaire inschrijving te vorderen, waartoe de kopers hier reeds alle nodige volmachten geeft aan de comparanten in deze, met macht afzonderlijk op te treden; de eventuele kosten van dergelijke inschrijving en de doorhaling ervan zullen in dergelijk geval ten laste van de kopers zijn.

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling, het vervullen van de opleveringsformaliteiten en/of het vrijgeven van borg en anderzijds valt dit niet onder de verantwoordelijkheid van bouwheer en architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

De toestand van de gemene delen kunnen evenmin een voorlopige oplevering van een privatieve kavel verhinderen. Voor de gemene delen wordt een langere uitvoeringstermijn voorzien wat kan resulteren in het feit dat bv. de lift nog niet in dienst gesteld werd. Wel zal de toegang tot de privatieve kavel verzekerd worden.

De grondeigenaar en de opstalhouder verbinden er zich toe de oorspronkelijk vastgestelde berekeningswijze van de waarde van de eigendomsrechten van de grond en de opstalrechten onveranderd zullen blijven tot het einde van huidige overeenkomst.

#### **AMBTSHALVE INSCHRIJVING**

In geval er geen kredietakte wordt afgesloten door de koper en/of tenzij anders is overeengekomen zal de schuldig gebleven koopsom gewaarborgd zijn door de ambtshalve inschrijving. Bij ontslag van de inschrijving behoudt de bouwheer zich steeds het recht voor – mits de koper in gebreke is gebleven – inschrijving te nemen op kosten van de koper, zoals bepaald in artikel 36 van de hypotheekwet.

Indien koper de gefactureerde schijf niet betaalt binnen de op de facturen vermelde vervaldagen conform de overeengekomen schijven, zal de bouwheer het recht hebben de ontbinding van de verkoop of de uitvoering ervan, door alle rechtsmiddelen te vervolgen. Zo de bouwheer de ontbinding van verkoop verkiest, zal dit van rechtswege geschieden, na een enkele aanmaning bij gerechtsdeurwaarderexploot waarbij de koper in gebreke wordt gesteld en die binnen de acht dagen niet gevolgd is door de uitvoering van de verbintenissen.

Evenzo is de overeenkomst van rechtswege, en zonder dat ingebrekestelling of sommatie vereist is, ontbonden door het feit dat de koper in staat van faillissement verklaard wordt, een gerechtelijk akkoord of een uitstel van betaling aanvraagt, of nog, indien zijn

roerende en/of onroerende goederen, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk, door derden in beslag genomen worden.

In alle gevallen van ontbinding van de overeenkomst zal een bedrag van twintig procent (20%) van de totale verkoopprijs definitief verworven zijn door de bouwheer, ten titel van forfaitaire schadeloosstelling.

Verder behoudt de bouwheer zich het recht voor een conventionele inschrijving te nemen voor het niet betaalde deel van de koopprijs. De koper geeft hiertoe volmacht aan de verkoper.

#### **HYPOTHEEKNAME – VERBOD TOT VERVREEMDING**

Zolang de totale prijs en de daarop verschuldigde BTW niet betaald zijn, zal de koper het gekochte goed niet mogen vervreemden of verpanden, zonder de voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de bouwheer.

Indien de koper de goederen wenst te hypothekeren om aan de bouwheer het saldo van de prijs en de taksen te betalen, zal de bouwheer zijn toestemming geven op voorwaarde dat hij gesubrogeerd wordt in alle rechten van de koper-lener.

#### **UITVOERINGSTERMIJN:**

De voorlopige oplevering van privatieve delen kan ten vroegste plaatshebben honderd (100) werkdagen na het bepalen van de definitieve keuze, ondertekend op de offerte verkregen van de bouwheer, bij wijze van goedgekeurde min- of meerwerken van de specifieke afwerking (vloer + wandtegels, keuken, sanitaire toestellen, binnendeuren of andere keuzes/wijzigingen in verband met de afwerking) en voor zover de gekozen materialen onmiddellijk leverbaar zijn.

#### **VERWIJLVERGOEDINGEN/ MEER-MIN WERKEN:**

Bij vertraging van de uitvoering of oplevering te wijten aan de bouwheer, dient deze aan de koper een vergoeding te betalen overeenkomstig de voorschriften in de compromis en aankoopakte.

Deze vergoeding is forfaitair en dekt alle mogelijke schade. De vergoeding is in elk geval slechts verschuldigd drie werkdagen na aanmaning bij aangetekend schrijven door de koper verstuurd aan de verkoper. In voorkomend geval dient de vertraging eveneens bij proces-verbaal te worden vastgesteld en dient een afschrift van dit proces verbaal aan de verkoper te worden gestuurd.

De voorziene verwijlvergoeding heeft enkel betrekking op de bewoonbare gedeelten. Voor parkeerplaatsen worden geen verwijlvergoedingen voorzien.

Elke opvorderbare factuur – contant betaalbaar – waarvan het bedrag niet op de vervaldag werd vereffend, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling verwijlinteresten opleveren a rato van een en een halve procent per maand, waarbij elke begonnen maand voor een volle



Vijfendertigste  
blad

*(Handwritten signatures and initials)*

maand aangerekend wordt.

Deze verwijlntrest geldt ook wanneer de koper een lening of kredietopening bekomen heeft en de uitbetaling der kapitalen niet geschiedt op dezelfde tijdstippen als deze hiervoor overeengekomen. Bij wanbetaling zal de bouwheer gerechtigd zijn de werken aan het privaatief van de in gebreke gebleven koper stop te zetten.

Indien de koper de betaling van voornoemde betalingsschijven niet verricht behoudt de bouwheer zich het recht voor de werken stil te leggen en alle maatregelen van bewaring te nemen op kosten van de koper, en dit onverminderd alle andere welkdanige rechten en vorderingen van de bouwheer, zoals onder meer: dagvaarding in nakoming van de aangegane verbintenissen, ontbinding van de overeenkomst lastens de koper met schadevergoeding, enzovoorts, ....

De materiële kosten voor stillegging, bewarende maatregelen en heropstarten van de werken worden forfaitair en onherleidbaar begroot op duizend tweehonderd vijftig euro, onverminderd alle andere rechten en vorderingen.

De opleveringstermijn alsook de termijn die nodig blijkt voor de bestelde meerwerken, zullen verlengd worden met elke dag vertraging te wijten aan de laattijdige betaling.

Indien drie of meer facturen ten onrechte niet of te laat betaald werden, vervalt het recht van de koper op elke eventuele schadevergoeding.

Meerwerken zullen in ieder geval een verlenging van de uitvoeringstermijn tot gevolg hebben en dit afhankelijk van zowel van de datum van bestelling van deze meerwerken als van het bedrag waarop deze meerwerken betrekking hebben. In principe gaat de koper akkoord met het verlengen van de uitvoeringstermijn door de eenvoudige bestelling van meerwerken. Deze verlenging zal in alle redelijkheid bepaald worden, waarbij de bouwheer alle elementen kan inroepen met inbegrip van laattijdige uitvoering door zijn aannemers en/of leveranciers om deze termijn verlengd te zien voor een bepaalde tijd, te verlengen met tien werkdagen om dit administratief in orde te brengen.

#### **WEERVERLETDAGEN**

Als werkdagen worden niet aangerekend, onwerkbare dagen, de zaterdag, zondagen en wettelijke feestdagen, de jaarlijkse vakantiedagen en de compensatie rustdagen.

Weerverlet of onwerkbare dagen zijn bijvoorbeeld deze waarbij het gedurende meer dan 2 uur sneeuwt of regent per dag of wanneer de temperatuur lager of gelijk is aan 0° C geverifieerd conform gegeven KMI lijsten ; Waarbij de bodem om 7 uur 's ochtends bedekt is met sneeuw, waarop de windsnelheid een maximum van 60 km/u overschrijdt, waarbij het opruimen of herstellen van de opgelopen



schade uitgevoerd wordt, etc... Tevens wordt verwezen naar de instanties van de bouwnijverheid. Wanneer door verschillende regenverletdagen of vriesverletdagen er na deze verletdagen niet meteen kan worden verder gewerkt door deze gevolgen van sneeuw/regen of het vriezen zal een extra weerverletdag toegekend worden. Ook het redelijkerwijs niet kunnen uitvoeren van alle vorstgevoelige werken zoals bezetting, chapewerken,..., zullen beschouwd worden als vriesverletdagen. De weerverletdagen hebben een verlenging van de leveringstermijn tot gevolg. Deze leveringstermijn verlengt in dezelfde mate als de weerverletdagen.

#### OVERMACHT

Elke gebeurtenis die een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de bouwheer of die hem dwingt de werken tijdelijk of definitief stop te zetten (en telkens zonder dat dit toerekenbaar is aan de bouwheer, zijn aangestelden of contracten), wordt beschouwd als een geval van overmacht (bijvoorbeeld ongevallen, oorlogen en de daaraan verbonden gevolgen, stakingen, lock-out of archeologisch onderzoek,... ).

Indien de koper tijdelijke de stopzetting of stillegging van de werken beveelt, heeft de bouwheer in ieder geval recht op onmiddellijke betaling van de waarde van de uitgevoerde werken.

De bouwheer heeft eveneens recht op schadeloosstelling ingevolge deze stillegging.

Bij vertraging van de uitvoering of oplevering te wijten aan de bouwheer, dient deze aan de koper een vergoeding te betalen van € 20,00 (twintig euro) per dag, te rekenen vanaf drie werkdagen na datum van de ingebrekestelling bij aangetekend schrijven; deze forfaitaire vergoeding stemt overeen met een normale huurprijs. De datum van het verzoek tot voorlopige oplevering stuit de uitvoeringstermijn.

De bouwheer mag de werken aan de kavel van de koper stilleggen, wanneer deze nalaat welke betaling ook te voldoen. In voorkomend geval mag de bouwheer naar eigen keuze de verbreking van de overeenkomst of de gedwongen tenuitvoerlegging ervan vervolgen, ongeacht eventuele schadevergoedingen.

Elke vertraging in de betaling verlengt in dezelfde mate de uitvoeringstermijnen.

De materiële kosten voor stillegging, bewarende maatregelen en heropstarten van de werken worden forfaitair en onherleidbaar begroot op € 1.250,00 (duizend tweehonderd vijftig euro) (exclusief BTW) onverminderd alle rechten en vorderingen.

De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege en zonder schadevergoeding een verlenging van de oorspronkelijke bepaalde uitvoeringstermijn met zich mee, en dit met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd, in

Zesendertigste  
blad

gemeen overleg met de architect, met de tijdspanne welke normaal nodig is om de werken op de bouwplaats weer op te starten. De verlenging van de termijn is in geen geval een reden tot vernietiging van de koop of tot het eisen van schadevergoeding.

#### **OPLEVERING**

Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken, moeten de werken in hun geheel voltooid zijn, behoudens bepaalde geringe onvolkomenheden, kleine herstellingen of aanpassingswerken. Het goed dient volgens zijn bestemming in gebruik kunnen worden genomen.

Het "proces-verbaal van oplevering" wordt door alle partijen ondertekend. Het bevat de opsomming van de zaken welke niet aanvaard werden omdat zij niet of niet goed uitgevoerd werden. De onvolkomenheden, kleine herstellingen of aanpassingswerken worden binnen een overeengekomen termijn (vermeld op het proces-verbaal van voorlopige oplevering) na de voorlopige oplevering hersteld of aangepast. De Bouwheer waarborgt dat het herstel van dergelijke gebreken niet zal leiden tot een ernstige belemmering van het gebruik van het gebouw.

De Bouwheer vraagt de voorlopige oplevering schriftelijk aan door de Koper met een ter post aangetekend schrijven te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de ontvangst van die opleveringsaanvraag toe over te gaan. In het geval de termijn nog niet verstreken is en de aannemer vraagt de voorlopige oplevering aan dewelke wordt geweigerd door de koper loopt vanaf weigering van oplevering de termijn gewoon door.

De werken worden geacht klaar te zijn om in voorlopige oplevering te worden genomen, behoudens tegenbewijs, op de datum van de voltooiing die de Bouwheer op het verzoek tot oplevering heeft aangeduid.

De laatste schijf als ook de verrekening van de meer- en minwerken, de belasting over de toegevoegde waarde, nutsvoorzieningen en alle eventueel door de koper nog verschuldigde bedragen (met inbegrip van ev. kelder) dienen in elk geval voldaan te zijn voor het overhandigen van de sleutels en voor het moment van voorlopige oplevering. Ook het ondergetekende (handtekening gewettigd op gemeentehuis) document van borgtocht voor de helft van de waarborg dient in elk geval overhandigd te zijn aan de bouwheer voor het overhandigen van de sleutels en vóór het moment van voorlopige oplevering.

Worden aanzien als een stilzwijgende aanvaarding van de voorlopige oplevering :

1) Het in gebruik of het in bezit nemen van de privatieven. Wordt aanzien als inbezitname: het ophalen van de sleutels, het aanbrengen van meubelen, het uitvoeren van inrichtingswerken en/of versieringswerken en/of alle werken die de koper zelf of een vreemde



nevenaannemer of leverancier in opdracht van de koper uitvoert vóór de datum van de voorlopige oplevering.

2) Het feit dat de koper het geschreven verzoek van de bouwheer, de oplevering op een gestelde datum te doen, zonder gevolg hebben gelaten en zijn daarenboven binnen vijftien dagen nadat zij door de verkoper of de Bouwheer daartoe bij gerechtsdeurwaarderexploot werden aangemaand, op de daarin gestelde datum voor de oplevering niet zijn verschenen.

Kan niet aanzien worden als reden voor weigering tot oplevering :

1) De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot het uitstellen van betaling en/of vrijgeven van borg en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

2) De toestand van de gemene delen kunnen geenszins een voorlopige oplevering van een privatieve kavel verhinderen. Voor de gemene delen wordt een langere uitvoeringstermijn voorzien wat kan resulteren in het feit dat bv. de lift nog niet in dienst gesteld werd. Wel zal de toegang tot de privatieve kavel verzekerd worden.

De aanvaarding van de voorlopige oplevering houdt in dat het verkochte goed in haar geheel in bezit en gebruik wordt genomen, behoudens in het geval waarin er sprake is van een eerdere ingebruikname dan op datum van de voorlopige oplevering. De voorlopige oplevering houdt zonder meer de goedkeuring in door de koper van de afgeleverde werken en sluit ieder verhaal van hunnentwege voor zichtbare gebreken uit.

Als de koper de "Opleveringsaanvraag" van de Bouwheer zonder gevolg laat en niet overgaat tot de oplevering binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien dagen, maant de Bouwheer hem daartoe bij deurwaardersexploot aan. De desbetreffende partij wordt geacht de voorlopige oplevering te aanvaarden, zo hij binnen de vijftien dagen na de aanmaning niet verschenen is voor de oplevering op de bij de deurwaardersexploot bepaalde datum.

Zevenendertigs  
te blad

Bij de voorlopige oplevering zal de Bouwheer al het aanwezige afval verwijderen en het gebouw in ordelijke staat achterlaten.

Elke rechtsoverdracht uit dien hoofde met betrekking tot zowel de privatieve als de gemeenschappelijke delen is echter slechts ontvankelijk mits ze ingesteld wordt binnen de termijn van zes maanden na de dag dat de koper kennis kreeg van het gebrek.

De bouwheer zal de voorlopige oplevering van de gemene delen aanvragen aan de syndicus indien deze reeds werd aangesteld en/of de vertegenwoordiger van de kopers. De voorlopige oplevering van de gemene delen houdt de goedkeuring in van de afgeleverde werken door de syndicus en/of de vertegenwoordiger van de kopers. Indien deze oplevering wordt geweigerd zal dezelfde procedure gevolgd



Handwritten signature and initials, possibly 'A H'.

worden als deze bij de oplevering van de privatieve kavels.

Tijdens de eenjarige waarborgtermijn die aanvang neemt op het ogenblik van voorlopige oplevering, is de Bouwheer gehouden, benevens de bij de voorlopige oplevering vastgestelde punten, onverminderd de artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, op zijn kosten en risico alle onzichtbare gebreken te verhelpen, nadat een schriftelijk bevel werd overgemaakt aan de Bouwheer per aangetekend schrijven en dit onder voorbehoud van aanvaarding door de bouwheer van het ingeroepen feit en/of gebrek.

Eventuele herstellingen na de voorlopige oplevering worden steeds uitgevoerd op werkdagen tussen 7:30 u en 17:00 rekening houdend met de planning van de techniker op de dag van herstelling.

Voor de lichte verborgen gebreken (dit zijn gebreken die de stabiliteit van het gebouw of een deel ervan niet aantasten), die niet op het tijdstip der voorlopige aanvaarding konden worden vastgesteld, blijft de bouwheer tot waarborg gehouden gedurende een periode van 1 jaar. Deze termijn is een vervaltermijn en niet gekoppeld aan de definitieve oplevering. Deze waarborgperiode vangt aan op de dag van het proces-verbaal van voorlopige oplevering. De waarborg wordt begrensd tot de vervanging of de herstelling van de gebrekkige werken met uitsluiting van elke ander schadeloosstelling ook.

De eindoplevering van de privatieve kavels behoort 12 maanden na de datum van de voorlopige oplevering ervan te geschieden.

De Bouwheer vraagt de eindoplevering schriftelijk aan de Koper met een bij de post aangetekend schrijven er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de ontvangst van die aanvraag toe over te gaan.

De eindoplevering dient tussen de Koper, de Bouwheer tegensprekelijk te worden verricht. Alleen een geschreven en tegensprekelijk "PV van definitieve oplevering" van de partijen geldt als bewijs voor de definitieve oplevering.

Als de Koper het verzoekschrift van de Bouwheer zonder gevolg laat en niet overgaat tot de oplevering binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien dagen, maant de Bouwheer hem daartoe aan bij deurwaardersexploot. De Koper wordt geacht de eindoplevering te aanvaarden, zo hij binnen vijftien dagen na de aanmaning niet verschenen is voor de eindoplevering op de bij het deurwaardersexploot bepaalde datum.

Elke rechtsvordering uit dien hoofde met betrekking tot zowel de privatieve als de gemeenschappelijke delen is echter slechts ontvankelijk mits ze ingesteld wordt binnen de termijn van zes maanden na de dag dat de koper kennis kreeg van het gebrek.

Bovenvermelde bepalingen gelden ook voor de eindoplevering van de gemene delen met de syndicus en/of de vertegenwoordiger van de kopers.

### **WAARBORGPERIODE VOOR LICHT VERBORGEN GEBREKEN**

Elke rechtsovereenkomst uit dien hoofde is slechts ontvankelijk mits ze ingesteld wordt binnen de termijn van zes maanden na de dag dat de koper kennis kreeg van het gebrek.

### **TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID**

Bij de voorlopige oplevering van de privative delen door de bouwheer gaat het risico naar de bepalingen voorzien bij de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek over op de koper en is de bouwheer enkel nog aansprakelijk conform de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk wetboek.

De tienjarige aansprakelijkheid in hoofde van de bouwheer begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering.

Elke rechtsovereenkomst met betrekking tot zowel de privative als de gemeenschappelijke delen is slechts ontvankelijk mits ze ingesteld wordt binnen de termijn van zes maanden na de dag dat de koper kennis kreeg van het gebrek.

### **VERWARMING**

Er is een gemeenschappelijke installatie voor sanitair en verwarming welke aangestuurd wordt door zonneboilers en zonnepanelen. De afrekening voor de respectieve eigenaars/gebruikers zal gebeuren door een systeem van caloribelmeters en/of een vergelijkbaar systeem.

De syndicus zal hiervoor de nodige contacten leggen en de nodige contracten voorleggen aan de algemene vergadering.

Om het de bouwheer toe te laten in de winterperiode het gebouw tijdig af te werken zal er mogelijk dienen verwarmd te worden. Het verbruik van verwarming en van droogkosten valt ten laste van de eigenaars-kopers.

### **TELEVISIE EN RADIODISTRIBUTIE-TELECOMMUNICATIE**

Indien kabel distributie aanwezig is zal de vooraanleg van de kabel distributie en telecommunicatie door de bouwheer worden uitgevoerd. Iedere mede-eigenaar die wenst aan te sluiten op één van deze netten zal de aansluitingskosten en de betreffende huurgelden betalen. Met aansluitingskosten wordt hier bedoeld : de kosten voor indienststelling, het openen van de lijn, abonnementskosten, uitbreidingen van het net, enzovoorts. Op alle aansluitingskosten zal een coördinatiekost gerekend worden van tien procent. Ook het eigen werk van de bouwheer zoals het maken van sleuven, doorboren en dichten van muuropeningen en de wachtkabels en buizen plaatsen gebeurt op kosten van de koper.

### **GAS , ELEKTRICITEIT EN RIOLERING:**

De vooraanleg van elektriciteit, eventueel gas en watervoorziening zal door de bouwheer worden uitgevoerd. Iedere mede-eigenaar zal voor het aansluiten op deze netten de aansluitingskosten en de betreffende



Achtendertigste  
e blad

huurgelden betalen. Op alle aansluitingskosten zal een coördinatiekost gerekend worden van tien procent. Ook het eigen werk van de bouwheer zoals het maken van sleuven, doorboren en dichten van muuropeningen en de wachtkabels en buizen plaatsen gebeurt op kosten van de koper.

De verbruikskosten van elektriciteit, eventueel gas en watervoorziening zullen door iedere eigenaar betreffende zijn private kavel gedragen worden.

De kosten voor aansluiting op de riolering vanaf de rooilijn tot het openbaar net zijn ten laste van de koper.

De eventuele premies die de bouwheer door het afsluiten van deze contracten int, komen uitsluitend hem ten goede.

Voor wat betreft de appartementen op de gelijkvloerse verdieping is voorzien dat de w.c.'s worden gevoed via regenwater.

#### **WAARBORG WET BREYNE**

De bouwheer is een erkende aannemer en voldoet wat de aard en de omvang van de hem opgedragen werken betreft, aan de eisen vastgesteld in de wet van twintig maart negentienhonderd eenennegentig houdende regeling van de erkenning van aannemers.

Hij zal aan de koper een door de bewaarder van Deposito en Consignatiekas ondertekend bewijs overhandigen, tegen het verlijden van de notariële akte, waaruit blijkt dat hij de zekerheid heeft gesteld ten belope van vijf procent van de bouwprijs van het gebouw. De borgtocht wordt per twee helften vrijgemaakt; de eerste helft bij de voorlopige oplevering van de privatieve en gemeenschappelijke delen, de tweede helft bij de eindoplevering van dezelfde delen, en dit op de volgende manier : binnen de termijn van vijftien dagen na de aanvraag die daartoe tot hem werk gericht door de bouwheer en onverminderd het vorige lid, verleent de koper aan de Deposito en Consignatiekas opheffing van de eerste of tweede helft van de borgtocht naargelang het geval. Na het verstrijken van deze termijn van vijftien dagen heeft de bouwheer, van rechtswege en bij wijze van schadevergoeding verschuldigd door de koper, recht op intrest van een procent per maand op het bedrag van de borgtocht waarvoor geen opheffing werd verleend.

---

#### **HOOFDSTUK IV – VOLMACHT TOT ONDER MEER VERKOOP**

---

De comparanten verklaren hierbij aan te stellen als hun volmachtdragers:

- mevrouw De Jonghe Reinhilde Veerle Francisca, wonende te 2930 Brasschaat, Augustijnslei 169;
- de heer Mangelschots Jan Pierre Albert, wonende te 2275 Lille, Valvekenstraat 76;
- de heer Perck Tomas Johannes Joseph, wonende te 2018 Antwerpen, Cuylytsstraat 19 bus 103 Tolstraat 31 bus 2;

- mevrouw Ides Kristien Maria, wonende te 2000 Antwerpen, Nassaustraat 31 bus 401; en
- de heer Putteman Geoffrey, wonende te 3071 Erps-Kwerps, Eikenstraat 50 /A.

Hierna genoemd de "lasthebbers", ieder de bevoegdheid hebbende om afzonderlijk te handelen, met macht van indeplaatsstelling.

Die zij gelast(en) om voor haar en in haar naam te verkopen, het geheel of een deel van voorschreven goederen hun toebehorende.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden;

Alle lastenkohieren te doen opstellen; alle statuten van het gebouw op te stellen, alle wijzigingen aan de statuten te brengen en daartoe deel te nemen aan de algemene vergadering, alle loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen;

De lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen;

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen; alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven; de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling;

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen;

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten,



Negenendertig  
ste en laatste  
blad

*[Handwritten signature]*

dading te treffen en compromis aan te gaan;

Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen;

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

---

#### SLOT VAN DE AKTE

---

#### NOTARIËLE SLOTBEPALINGEN

---

**A.** De comparanten erkennen dat de instrumenterende notaris elke partij naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij in onderhavige akte betrokken zijn en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

**B.** De comparanten erkennen dat de notaris hen meegedeeld heeft dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of om zich te laten bijstaan door een raadsman, en desgevallend de aandacht gevestigd heeft op de tegenstrijdige en onevenwichtige bedingen die hij zou vastgesteld hebben.

**C.** Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen van artikel 12, eerste en tweede alinea van de Organieke wet notariaat, evenals de eventuele wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van de akte.

**D.** De gehele akte werd door de instrumenterende notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

**E.** De comparanten bevestigen voor zoveel als nodig dat de vroegere akten waarnaar in deze akte verwezen wordt, samen met onderhavige akte één geheel vormen, om samen als authentieke akte te gelden.

**F.** De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

---

#### RECHT OP GESCHRIFTEN

---

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

---

#### WAARVAN AKTE

---

Opgesteld te Antwerpen, datum als voormeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten getekend met mij, notaris.

The image shows several handwritten signatures and initials in black ink. On the left, there are several initials, including a large 'A' at the top, followed by 'D', 'H', and 'K'. In the center, there is a large, stylized signature that appears to be 'Koen Broeze'. To the right, there is another large signature that looks like 'A. Broeze'. At the bottom center, there is a signature that looks like 'J. Broeze'. The number '78' is written in the bottom right corner of the signature area.

## GEMEENTE BORSBEEK

Een woonproject met ondergrondse en bovengrondse autostaanplaatsen, appartementen, gekoppelde woningen, stapelwoningen en een aparte halfopen eengezinswoning, op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen op volgende percelen, **gelegen te BORSBEEK, aan de Jan Goovaertsstraat en de Schanslaan:**

- volgens titel ten kadaster gekend wijk B, deel van nummer 19/L/2 voor een grootte volgens meting van 984,93 m<sup>2</sup>, wijk B nummers 43/w, 43/f/2 en 20/i voor een grootte 6.017 m<sup>2</sup> en wijk B nummer 49/E voor een grootte van 140 m<sup>2</sup>.
- thans ten kadaster gekend:
  - **JAN GOVAERTSSTRAAT**, warmoesgrond, wijk B, nummer 43/F/2, voor een grootte van 590 m<sup>2</sup>;
  - **JAN GOOVAERSSTRAAT 53**, huis, wijk B, nummer 43/W, voor een grootte van 165 m<sup>2</sup>;
  - **SCHANSLAAN**, tuin, wijk B, nummer 19/N/2, voor een grootte van 985 m<sup>2</sup>;
  - **SCHANSLAAN 53**, werkplaats, wijk B nummer 20/K/2, voor een grootte van 5.363 m<sup>2</sup>;
  - **SCHANSLAAN +61**, beb.opp.n. (zijnde een perceel grond met daarop een electriciteitscabine in erfpacht bij Domein van IVEKA), wijk B, nummer 20/D/2, voor een grootte van 39 m<sup>2</sup>.

Totale oppervlakte: 7.142 m<sup>2</sup>.

- En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige personen die de lasthebbers zullen goedvinden;
- De goederen te verkavelen, te splitsen, te brengen onder het beheer van mede-eigendom; daartoe alle vergunningen en attesten aan te vragen, alle (wijzigende) verkavelings, splitsings- of verdeelingsakten, alle (wijzigende) basisakten, reglementen en soortgelijke akten op te stellen; de verkoopvoorwaarden te laten opmaken; loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; allen verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheid en gemeenschappen te bedingen;
- De lastgever(s) te verplichten tot vrijwaring, rechtvaardiging en het verlenen van opheffing.
- Het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen; overwijzing van de prijs en aanwijzing van betaling te doen; koopprijzen en bijhorigheden te ontvangen,



kwijting en decharge te geven met of zonder indeplaatsstelling;

– Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van vervolging en middelen tot tenuitvoerlegging;

– Van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

– Bij gebrek aan betaling, bij niet uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, of ingeval van betwistingen, in rechte op te treden door onder meer te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder te doen pleiten, verzet te doen, hoger beroep in te stellen, zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van tenuitvoerlegging aan te wenden, zoals herveiling ten laste van de gebrekkige koper, vernietiging van de verkoping, bewarend en uitvoerend beslag, rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan;

– Ingeval één of verschillende van hoger vermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

– Daartoe alle rechtshandelingen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelf niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

### BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, heeft ondergetekende notaris minuuthouder de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte en woonplaats van de partijen gewaarmerkt aan de hand van één van de door de wet vereiste stukken.

### RECHT OP GESCHRIFTEN

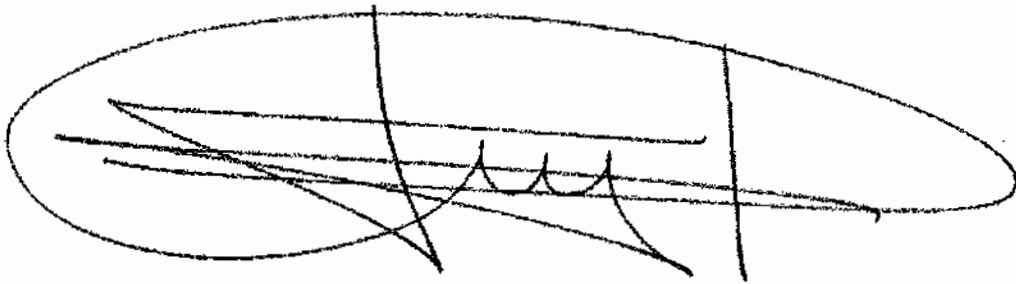
Het recht op geschriften belooft op vijftig euro (€ 50,00) betaalbaar op aangifte van ondergetekende notaris.

Tweede en laatste blad



## WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Antwerpen.  
Na toelichting en integrale voorlezing hebben de lastgever(s), samen met mij, notaris, getekend.

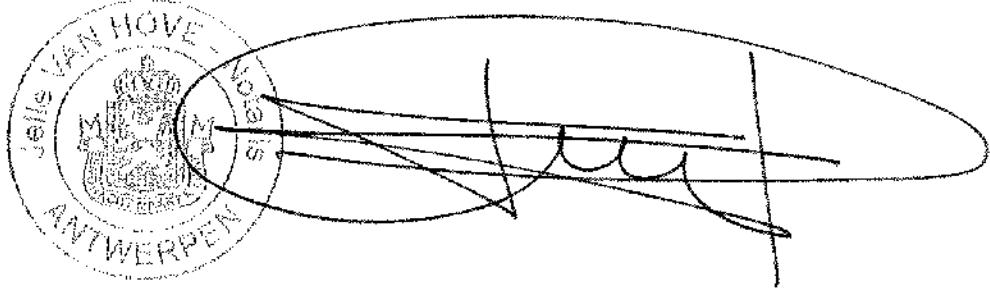
A handwritten signature consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.A handwritten signature enclosed in a large oval. The signature itself is complex, with multiple horizontal and vertical strokes and a series of small, repetitive loops in the middle.

Voor akte met repertoriumnummer 1439, verleden op 23 april 2015

#### FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd 5 blad(en), 0 verzending(en)  
op het Registratiekantoor Antwerpen 1 op 30 april 2015  
Register 5 Boek 000 Blad 000 Vak 9641  
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).  
De ontvanger

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT  
DE NOTARIS



**UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN  
SCHEPENEN**

**GEMEENTE BORSBEEK**

**Zitting van maandag 6 oktober 2014**

Aanwezigen : D. Van Berckelaer, burgemeester  
W. Kiebooms, K. Casier, K. Van de Velde, J. Heirbaut (verontschuldigd  
vanaf agendapunt 2 t.e.m. 7), T. Verboven, R. Schouppe-Moons,  
schepenen  
L. De Busser, secretaris

**0004** Stedenbouwkundige vergunning, Israël Brody, namens Immo 2006 nv:  
afbreken bedrijfsgebouwen en woning en bouwen van 2  
meergezinswoningen (32 wooneenheden), 10 gestapelde woningen, 10  
aaneengesloten woningen, één driegevelwoning en een ondergrondse  
parking - Schanslaan 53-55/ Jan Goovaersstraat 53, afdeling 1 sectie B nrs.  
19n2, 20d2, 20k2, 43f2 en 43w.

**STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING**

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Israel Brody, met als  
adres Britselei 19 te 2000 Antwerpen, ontvangen.

De aanvraag, die per bevestigde zending werd verzonden op 3 juni 2014, werd ontvangen op 3 juni  
2014.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 juni 2014.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein grenzend aan Schanslaan 53-55 en Jan Goovaersstraat  
53 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1 sectie B nummers 19n2, 20d2, 20k2, 43f2 en 43w.

Het dossier is bekend met EPB-nummer 11007\_G\_2014\_039.

Het betreft een aanvraag tot het slopen van bedrijfsgebouwen en een woning, en het bouwen van 2  
meergezinswoningen (32 wooneenheden), 10 gestapelde woningen, 10 aaneengesloten  
woningen, één driegevelwoning en een ondergrondse parking.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met  
de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke  
Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

**advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar**

De gemeente is ontvoegd sinds 1 december 2011. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke  
stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

**openbaar onderzoek**

De aanvraag werd openbaar gemaakt gedurende de periode van 30 juni 2014 tot en met 29 juli 2014  
volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over  
aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
eerste ondertekening

Op 1 september 2014 stelde het college van burgemeester en schepenen vast dat er één bezwaarschrift werd ingediend, meer bepaald door:

- Johan Adriaens en Cindy Heylen, Schanlaan 57 te 2150 Borsbeek.

Het college van burgemeester en schepenen stelde vast dat dit bezwaarschrift handelt over het volgende:

1. *de bezwaarindieners vragen uitdrukkelijk dat de bestaande scheidingsmuur van de woning na sloop van het bedrijfsgebouw behouden blijft;*
2. *het uitkragend terras op niveau 1 en 2 sluit niet aan bij de voorgevelbouwlijn van de woning van de bezwaarindieners; de uitsprong van dit terras zal hinderlijk zijn voor de lichtinval in de aanpalende woning en kan inkijk veroorzaken; er wordt een aanpassing van het plan gevraagd;*
3. *de realisatie van het dakterras bij het appartement op niveau 2 mag de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van de woning van de bezwaarindieners niet in het gedrang brengen;*
4. *de realisatie van het dakterras bij het appartement op niveau 2 mag geen inkijk met zich meebrengen in de aanpalende woning;*
5. *het rookkanaal van de centrale verwarming van woning Schanlaan 57 mondt uit ter hoogte van het dakterras; dit kan mogelijk hinder veroorzaken;*
6. *de bestaande afscheiding in de tuin moet behouden blijven en aangevuld worden met een haagaanplanting aan de zijde van het nieuwe project.*

Het college van burgemeester en schepenen nam op 1 september 2014 omtrent dit bezwaarschrift het volgende standpunt in :

1. *de aanvraag beoogt de sloop van het bestaande bedrijfsgebouw binnen de perceelsgrenzen zonder aantasting van de dragende structuur van de aanpalende woningen; het behoort toe aan de uitvoerder en de loezichthoudend architect om deze werken uit te voeren volgens de regels van de kunst zonder schade toe te brengen aan de aanpalende gebouwen; dit bezwaar wordt beschouwd als ongegrond;*
2. *Blok A wordt ingeplant aansluitend aan de voorgevelbouwlijn van de aanpalende woning Schanlaan 57; op niveau 1 wordt er echter een uitsprong uit het voorgevelvlak voorzien met een diepte van 2 meter aansluitend bij de aanpalende woning; deze uitsprong wordt zowel aan de linkerzijde als aan de rechterzijde opgemetsel van vloerplaat tot vloerplaat (tussen niveau 1 en 2) en zal fungeren als terras; aansluitend bij de voorgevel van woning Schanlaan 57 wordt dus een uitspringend en gesloten gevelvlak gecreëerd; in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat dit inderdaad een impact zal hebben op de lichtinval aan de voorgevel van de woning; tegelijkertijd is de bezwaarindieners van oordeel dat het dakterras dat op niveau 2 wordt voorzien aanleiding kan geven tot inkijk; het dakterras wordt aangelegd met een gemetselde borstwering van 1,1 meter hoogte waardoor inderdaad rechtstreeks inkijk op het eigendom van de buur mogelijk is; de aanpalende woning heeft op niveau 1 immers een bouwdiepte van slechts 8,85m terwijl het dakterras wordt voorzien tot op een diepte van ca. 10,7m vanaf de voorgevelbouwlijn; het voorgestelde dakterras is dan ook niet in overeenstemming met artikels 678 en 679 uit het burgerlijk wetboek die het volgende bepalen: " 678° Men mag op het besloten of niet besloten erf van zijn nabuur geen rechtstreekse uitzichten of uitzicht gevende vensters, noch balkons of andere soortgelijke vooruitspringende werken hebben, tenzij er een afstand van negentien decimeter is tussen de muur waar men die maakt en het erf; 679° men mag op datzelfde erf geen zijdelingse of schuine uitzichten hebben, tenzij er een afstand is van zes decimeter." Dit bezwaar wordt beschouwd als gegrond; het vooruitspringend terras op niveau 1 moet een afstand van minstens 2 meter bewaren ten opzichte van de rechts aanpalende woning zodat er geen hinderlijke schaduwvorming wordt gevormd ten opzichte van de rechts aanpalende woning; het dakterras op niveau 2 moet in overeenstemming worden gebracht met de eerder vermelde bepalingen van het burgerlijk wetboek; dit veronderstelt een verkleining van de terrasoppervlakte tot op een bouwdiepte van 8,25 m gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn; overeenkomstig artikel 4.3.1.§1 tweede en derde lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt een aanpassing van het plan gevraagd vooraleer de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend;*
3. *de inrichting van een dakterras op niveau 2 vormt geen belemmering voor een mogelijke uitbreiding van het aanpalende pand; dit bezwaar wordt beschouwd als ongegrond;*
4. *dit bezwaar werd eerder behandeld in punt 2 en werd beschouwd als gegrond; het dakterras wordt immers niet aangelegd overeenkomstig eerder vermelde artikels 678 en 679 uit het burgerlijk wetboek; een plaanpassing wordt als voorwaarde voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning opgelegd;*
5. *deze opmerking heeft geen betrekking op het voorwerp van de aanvraag en is evenmin van stedenbouwkundige aard; dit bezwaar wordt beschouwd als ongegrond;*
6. *de aanvraag voorziet in het behoud van de bestaande afscheiding en de aanplanting van een beukenhaag en komt daarmee tegemoet aan de vraag van de aanpalende buur; dit bezwaar wordt bijgevolg beschouwd als ongegrond;*

7. de rechtsaanpalende buur meldt gebruikt te willen maken van het nieuw aan te leggen openbaar domein om in de toekomst rechtstreeks toegang te kunnen nemen tot de tuin; na overdracht van de wegenis naar het openbaar domein kan deze vraag verder worden bekeken.

### Verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Overeenkomstig artikel 4.7.17 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening neemt het college van burgemeester en schepenen kennis van het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar over deze aanvraag dat werd uitgebracht op 26 september 2014.

Het eerste deel ervan luidt als volgt:

#### toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen

##### Ligging volgens de plannen van aanleg en bijhorende voorschriften

De aanvraag ligt in het gewestplan Antwerpen goedgekeurd bij Koninklijk besluit van 3/10/1979 (en latere wijzigingen).

De aanvraag ligt volgens het gewestplan in woongebied.

Artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen stelt:

*"De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven."*

De aanvraag bevindt zich niet binnen de omschrijving van een bijzonder plan van aanleg.

De voorliggende aanvraag beoogt de sloop van een bestaand bedrijfsgebouw, magazijn en woning, en de opbouw van in totaal 53 wooneenheden met ondergrondse parking en gemeenschappelijke buitenruimte. De aanvraag is bijgevolg principeel in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het geldende gewestplan.

##### Ligging volgens het uitvoeringsplan en bijhorende voorschriften

De aanvraag ligt binnen de omschrijving (afbakeningslijn) van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen (deelplan 7), definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 19 juni 2009 (en latere wijzigingen). Binnen de afbakeningslijn van dit GRUP gelden volgende stedenbouwkundige bepalingen:

*"Artikel 0. Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen*

*De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het grootstedelijk gebied Antwerpen. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen daar door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijk uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen."*

De gewestplanbestemming van het perceel werd niet gewijzigd bij de vaststelling van het GRUP.

##### Ligging volgens verkaveling

Niet van toepassing.

##### Afwijking van stedenbouwkundige voorschriften

Niet van toepassing.

#### toetsing aan de geldende regelgeving inzake de project-m.e.r.-screening

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening werd in opdracht van de aanvrager onderzocht of de uitvoering van het voorliggende project mogelijk aanzienlijke effecten zou hebben op de omgeving die de opmaak van een milieueffectrapport vereisen.

deerde raadzydel

Op 27 mei 2014 verklaarde de aanvrager dat rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de uitgevoerde analyse blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

#### verordeningen

Zijn van toepassing:

- \* het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en geschieden lozing van afvalwater en hemelwater;
- \* besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

#### watertoets

Overeenkomstig hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18/7/2003 (B.S. 14/11/2003) betreffende het algemeen waterbeleid dient de aanvraag getoetst te worden aan de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid (de watertoets). Artikel 8 §1. van dit decreet luidt als volgt: *"De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd. [...] De beslissing die de overheid neemt in het kader van §1 wordt gemotiveerd, waarbij in elk geval de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid worden getoetst."*

Het voorliggend project beoogt de sloop van een bestaand bedrijfsgebouw en een magazijn met een bebouwde grondoppervlakte van ca. 3455m<sup>2</sup>. De gesloopte gebouwen worden vervangen door 53 wooneenheden verdeeld over 5 blokken met een bebouwde grondoppervlakte van samen ca. 2693m<sup>2</sup>. De bebouwde grondoppervlakte neemt dus af in vergelijking met de bestaande toestand. Bovendien liggen de percelen van de aanvraag niet in een recent overstromd gebied of in een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid geoordeeld kan worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Door de toename van de bebouwde en verharde oppervlakte zal de infiltratie van het hemelwater in de bodem wel plaatselijk beperkt worden. Dit moet worden gecompenseerd door de plaatsing van hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De aanvrager heeft bij het dossier twee formulieren gevoegd ter controle van de voorwaarden uit de verordening hemelwater:

1. een formulier met toetsing van blok A en blok B (meergezinswoningen);
2. een formulier met toetsing van blok C, D en E (woningen)

Er worden 2 hemelwaterputten (blok A en B) voorzien van elk 5000 liter. Hergebruik zal gebeuren door aansluiting van de toiletspoeling. Bijkomend wordt een infiltratievoorziening aangelegd met een inhoud van 20.000 liter voor een aaneengesloten oppervlakte van 784,5m<sup>2</sup> (blok A en B).

De woningen van blokken C, D en E krijgen elk afzonderlijk een hemelwaterput met inhoud van 5000 liter die wordt aangesloten op de toiletspoeling in functie van het hergebruik. Een infiltratievoorziening is niet nodig aangezien de percelen van de woningen kleiner zijn dan 250m<sup>2</sup>.

Voor de aanleg van de wegenis moeten er eveneens de nodige compenserende maatregelen genomen worden. De aanleg van de wegenis maakt echter geen deel uit van de voorliggende aanvraag, maar werd ingediend als een afzonderlijke stedenbouwkundige aanvraag. De waterbeheersmaatregelen zullen dan ook binnen deze aanvraag beoordeeld worden.

De voorliggende aanvraag voor de opbouw van de woningen, voldoet aan de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening. In alle redelijkheid kan dan ook geoordeeld worden dat er voldoende compenserende maatregelen genomen worden.

#### externe adviezen

Ingevolge het KB van 7 juli 1994 (en latere wijzigingen) tot vaststelling van de basisnormen voor preventie van brand en ontploffing van nieuwe gebouwen, werd de aanvraag voor advies voorgelegd aan de brandweer van Borsbeek. Dit advies werd uitgebracht op 1 juli 2014 en bevat volgend besluit:

*"Voorwaardelijk gunstig advies op brandtechnisch gebied, indien voldaan wordt aan de bovenstaande opmerkingen en brandpreventie maatregelen.*

*Specifiek: de beschreven voorwaarden in de ondergrondse parking, dienen te worden gerespecteerd.*

*De gegeven adviezen zijn niet van limitatieve aard op de huidige geldende normen en voorschriften. Bij eventuele wijzigingen van welke aard ook, dient de brandweerdienst telkens geraadpleegd te worden."*

In het bijzonder met betrekking tot de inrichting van de ondergrondse parkeergarage zijn er nog een aantal belangrijke aanpassingen nodig. Het brandweeradvisie vermeld hierover het volgende:

- de ondergrondse parkeergarage heeft volgens de bouwplannen verschillende voorziene ventilatieopeningen; er dient een mechanische afzuigventilatie in de parkeergarage geïnstalleerde te worden via deze ventilatieopeningen; de afzuigmonden dienen verspreid opgesteld over 4 plaatsen. Actie: AAN TE PASSEN

- de mechanische ventilatie wordt geactiveerd:

- ° op basis van contaminatie van de parkinglucht (CO t.g.v. uitlaatgassen);
- ° brandmelding van de te installeren branddetectie installatie in de parking.

- het totale ventilatiedebiet in de parking moet bij activiteiten 6xvolume/uur bedragen; m.a.w. een totaal afzuigluchtdebiet van +/- 36.000m<sup>3</sup>/u met statische opvoerhoogte; de afzuiglucht moet verdeeld worden over 4 afvoerroosters (verspreid op te stellen);

- verder dient een droge sprinklerleiding met sprinklerkoppen voorzien die alle parkeerplaatsen kunnen besproeien; op deze droge sprinklerleiding dient een externe aansluiting aangebracht met een brandweerkoppeling DSP70 voor een drukwatervoeding door de brandweer; deze of meerdere externe wateraansluitpunten moeten bereikbaar zijn voor brandweervoertuigen vanaf de verbindingsweg en met een duidelijk signalisatie. Actie: AAN TE PASSEN.

Een voorstel van uitvoering dient voorgelegd aan de brandweer in de studiefase, dus voor de uitvoering van een parkingventilatie, RWA en de droge sprinklerleidingen in de parkeergarage.

In navolging van artikel 4.3.7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd de aanvraag voor advies voorgelegd aan het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen. Dit advies werd uitgebracht op 7 juli 2014 en is voorwaardelijk gunstig.

In toepassing van artikel 4.2.19.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening adviseert het Centrum voor Toegankelijkheid Provincie Antwerpen een aantal voorwaarden zoals vermeld op kopie in bijlage.

De voorwaarden zoals vastgesteld door het CTPA dienen strikt te worden nageleefd. Het is de bouwheer aan te raden de conformiteit van de werken aan dit advies te laten vaststellen alvorens de oplevering der werken te aanvaarden.

Gelet op de de ligging van de aanvraag in het centraal gebied (gebied met bestaande riolering dat al aangesloten is op een zuiveringsinstallatie), moet de aanvraag aangesloten worden op deze bestaande riolering. De riolering bevindt zich op grondgebied Borsbeek en wordt beheerd door Pidpa-Riolering. Bijgevolg werd aan Pidpa-Riolering advies gevraagd, waarvan integrale kopie in bijlage. De eindbeoordeling van dit advies luidt als volgt:

"Blok A en B:



- De regenwaterputten met een totale inhoud van 10.000 liter (2x5.000 liter) voldoen aan de bijgevoegde aanstijprijst hemelwater voor de nieuwbouw of herbouw van een of meer andere gebouwen dan eengezinswoningen, waarvan minstens een gebouw groter is dan 100m<sup>2</sup>.
- De regenwaterputten dienen voorzien te zijn van effectief hergebruik van regenwater. Volgens de bijgevoegde aanstijprijst hemelwater zal dit hergebruik gebeuren door de aansluiting van toiletten.
- De overloop van de regenwaterputten wordt aangesloten op een infiltratievoorziening (infiltratiebak).
- De infiltratievoorziening (infiltratiebak) met een inhoud van 20.000 liter voldoet aan de bijgevoegde aanstijprijst hemelwater voor een aangesloten verharde oppervlakte van 784,50m<sup>2</sup> (579,50m<sup>2</sup> gebouw A + 265m<sup>2</sup> gebouw B).
- In totaliteit wordt er voldaan aan de aanstijprijst hemelwater voor de opgegeven aangesloten verharde oppervlakte van 844,50m<sup>2</sup> (60m<sup>2</sup> regenwaterput + 784,50m<sup>2</sup> infiltratievoorziening).

Blok C, D en E:

- De regenwaterputten met een inhoud van 5.000 liter per woning voldoen aan de bijgevoegde aanstijprijst hemelwater voor de nieuwbouw of herbouw van één of meer eengezinswoningen.
- De regenwaterputten dienen voorzien te zijn van effectief hergebruik van regenwater. Volgens de bijgevoegde aanstijprijst hemelwater zal dit hergebruik gebeuren door het aansluiten van toiletten, per woning.
- Het plaatsen van een infiltratievoorziening is niet verplicht aangezien het goed (woningen) kleiner is dan 250m<sup>2</sup>.
- Een voldoende grote (volgens 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen') en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put) op de afvoer van de toiletten is verplicht. De voorziene septische putten dienen hieraan te voldoende. Er werd een nota toegevoegd met het te verwachten aantal I.E.
- De DWA- en RWA-afvoer dienen aangesloten te worden op de te voorziene DWA- en RWA-riolering in het te ontwikkelen binnengebied.
- In de 'nota bij de bouw aanvraag' wordt er vermeld dat de buitenaanleg en inrichting van het openbaar domein, de uitwerking van de buitenruimte, bijhorende beplanting en aanleg van de wegenis gebeurt door studiebureau Jouret. We wensen er de nadruk op te leggen dat dit dossier, waarin ook de rioleringswerken dienen opgenomen te zijn, op toekomstig en huidig openbaar domein, aan Fidpa-Riolering dient voorgelegd te worden voor advies en er ook goedkeuring op het rioleringsontwerp dient gegeven te worden door Fidpa-Riolering voor er kan overgegaan worden tot aanbesteding.
- Ter hoogte van de rooilijn (grens met toekomstig openbaar domein) dient er een afzonderlijk huisaansluitputje voor DWA en RWA voorzien te worden (volgens punt 4. van dit advies), per aansluiting DWA en RWA. Deze putjes dienen maximaal 1m uit elkaar geplaatst te worden en minimaal 0,50m.
- De huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting op de riolering zijn ten laste van de aanvrager.
- De aanvraag voor de aansluiting op de riolering dient gericht te worden aan Fidpa-Riolering.
- De riolering op privé-terrein dient verplicht gekeurd te worden.

Het advies is voorwaardelijk gunstig, er dient voldaan te worden aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en opmerkingen."

In navolging van artikel 4.7.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd de aanvraag voor advies voorgelegd aan **Agentschap Onroerend Erfgoed Antwerpen**. Dit advies werd uitgebracht op 7 juli 2014 en bevat volgend besluit:

"Overwegende de boven vermeldde argumenten wordt de aanvraag **gunstig met voorwaarden** geadviseerd:

1. voorafgaand aan de realisatie van het project dient het hele terrein door een archeologische prospectie met ingreep in de bodem te worden onderzocht en dit in opdracht van de bouwheer die de financiële lasten hiervoor draagt; Deze prospectie heeft als doel het terrein te screenen op aan- of afwezigheid van archeologisch erfgoed, om een ongedocumenteerde vernieling van waardevol archeologisch erfgoed te vermijden.
2. de archeologische prospectie met ingreep in de bodem houdt in dat er voorafgaand aan de werken op het terrein proefsteuven dienen te worden gegraven waarbij 12,50% van het terrein wordt opengelegd.
3. de prospectie met ingreep in de bodem dient te worden uitgevoerd conform de bepalingen van het archeologiedecreet. Dit betekent onder meer dat de prospectie, inclusief de rapportage, wordt uitgevoerd door en onder leiding van een archeoloog. De archeoloog vraagt hiervoor een prospectievergunning aan bij het agentschap (Onroerend Erfgoed, Brussel, Back Office Beheer, Koning Albert II-laan 19, bus 5, 1210 Brussel). Aan deze vergunning worden bijzondere voorwaarden gehecht. De bouwheer kan deze bijzondere voorwaarden vooraf opvragen bij de provinciale dienst van het agentschap Onroerend Erfgoed (zie hoofding) om de aanbesteding van de archeologische prospectie vlak te laten verlopen.

4. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem omvat eveneens de opmaak van een rapport. Dit rapport moet, conform de bijzondere voorwaarden, binnen een bepaalde termijn na het afronden van het onderzoek aan het agentschap Onroerend Erfgoed worden toegezonden. Pas na de ontvangst van het rapport kan Onroerend Erfgoed beoordelen of de gronden kunnen worden vrijgegeven wegens een gebrek aan relevante archeologische sporen.

5. Indien wel relevante archeologische sporen aangetroffen worden, dient afgewogen te worden of behoud in situ mogelijk is. Kan dit niet, dan moet de bouwheer de nodige tijd en financiële middelen voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving voorafgaand aan de werken. Net als bij een prospectie wordt een opgraving uitgevoerd conform de bepalingen van het archeologiedecreet en onder leiding van een archeoloog. Deze archeoloog beschikt over een opgravingsvergunning waaraan bijzondere voorwaarden zijn gehecht."

#### advies van de GECORO

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening nam in de vergadering van 8 september 2014 kennis van de voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en verleende een gunstig advies.

#### erfdienstbaarheden en wegaanleg

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning omvat de aanleg van een nieuwe gemeentelijke verkeersweg. Daarom diende de gemeenteraad een besluit te nemen over de zaak van de weg overeenkomstig artikel 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat bepaalt:  
*"Als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarvoor de gemeenteraad een beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag."*

Op 1 september 2014 gaf het college van burgemeester en schepenen een voorwaardelijk gunstig advies over de voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en werd de gemeenteraad verzocht een besluit te nemen over de zaak van de weg.

Op 15 september 2014 ging de gemeenteraad akkoord met het voorgestelde tracé van de weg en met de aangeduide rooilijn. De gemeenteraadsbeslissing wordt integraal als bijlage bij deze vergunning gevoegd.

#### Wettelijke bepalingen inzake het nemen van rechtstreekse zichten en lichten:

Artikel 678 en 679 van het burgerlijk wetboek inzake uitzichten op het eigendom van de nabuur bepalen het volgende:

*"Artikel 678: Men mag op het besloten of niet besloten erf van zijn nabuur geen rechtstreekse uitzichten of uitzicht gevende vensters, noch balkons of andere soortgelijke vooruitspringende werken hebben, tenzij er een afstand van negentien decimeter is tussen de muur waar men die maakt, en het erf."*

*"Artikel 679: men mag op datzelfde erf geen zijdelingse of schuine uitzichten hebben, tenzij er een afstand is van zes decimeter."*

Na beoordeling van de ingediende bezwaarschriften op 1 september 2014 werd vastgesteld dat de aanvraag niet volledig in overeenstemming was met de voormelde artikels uit het burgerlijk wetboek. In het bijzonder de terrassen van de woningen A.1.8 en A.2.6 bleken niet in overeenstemming met deze bepalingen.

Overeenkomstig artikel 4.3.1.§1, tweede en derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd een aanpassing van het plan gevraagd waarbij het terras van de woningen A.1.8 en A.2.6 in overeenstemming werd gebracht met de geldende regelgeving.

De planaanpassing werd ontvangen op 25 september 2014. Daarbij werd vastgesteld dat de aanvraag in overeenstemming gebracht werd met de geldende bepalingen uit het burgerlijk wetboek.

Het tweede deel ervan luidt als volgt:

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a small 'n' in the middle, and a signature on the right that reads 'zwoende Borsbeek'.

### toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

#### Beknopte beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt:

- het slopen van een bedrijfsgebouw, magazijn en eengezinswoning;
- de opbouw van 32 appartementen;
- de opbouw van 10 gestapelde woningen;
- de opbouw van 10 grondgebonden woningen;
- de opbouw van 1 driegevelwoning;
- de bouw van een ondergrondse parking.

#### Historiek

Voor de percelen van de aanvraag werden volgende stedenbouwkundige vergunningen afgegeven:

- perceel 20k2:
  - het oprichten van een omvormingspost, 19 september 1962;
  - het oprichten van een industriecomplex voor groothandel in wijnen en likeur, 13 april 1963;
  - het oprichten van een bergruimte aan een groothandel in wijnen en likeur, 17 november 1972.
- perceel 19n2: hiervoor werden tot nu toe geen vergunningen afgegeven;
- perceel 43w:
  - hiervoor werden tot nu toe geen vergunningen afgegeven;
  - de woning die zich op dit perceel bevindt, werd volgens de beschikbare kadastrale gegevens opgebouwd in 1937; artikel 4.2.14.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt: *"Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962 worden voor de toepassing van deze codex ten allen tijde geacht te zijn vergund."*, in alle redelijkheid kan dan ook geoordeeld worden dat het een behoorlijk vergunde toestand betreft.
- Perceel 43f2: hiervoor werden tot nu toe geen vergunningen afgegeven.

#### Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het perceel van de aanvraag is momenteel bebouwd met een omvangrijk bedrijfsgebouw en achterliggend magazijn. Het bedrijfsgebouw is een hoog monotoon volume dat weinig binding heeft met de straat. De ruimte tussen rooilijn en voorgevel van het bedrijf is volledig verhard en doet dienst als laad- en losruimte.

Schan slaan is een woonstraat aan de rand van het centrum die de kern verbindt met de drukke gewestweg N116 (Herentalsebaan). Het project bevindt zich op ca. 500m van het centrum waar zich het lokale handelsapparaat en de belangrijkste gemeenschapsvoorzieningen bevinden.

De bebouwingstypologie in Schan slaan wordt overwegend bepaald door gekoppelde grondgebonden woningen met een standaard bouwprofiel van 2 bouwlagen, afgewerkt met plat of schuin dak. In de richting van Herentalsebaan werd een aantal meergezinswoningen opgetrokken die bestaan uit 3 bouwlagen en een plat dak. Eveneens richting Herentalsebaan komt er ook een aantal handelszaken voor. Zowel het aantal als de omvang ervan is wel beperkt.

Schan slaan is een gemeenteweg met een zeer breed profiel. De gemeente plant een herprofilering van de straat die beter aansluit bij de aanliggende woonfunctie. De straat krijgt het karakter van een dorpsboulevard met een smaller wegprofiel, geflankeerd door een bomenrij, en voldoende brede voetpaden en eenrichtingsfietspaden. Bijkomend worden een aantal verkeersremmende maatregelen voorzien.

De aanvraag beoogt de sloop van het bestaande bedrijfsgebouw, het magazijn en de woning aan de zijde van Jan Goovaersstraat. Ook de verhardingen worden verwijderd en de hoogspanningscabine verplaatst.

Na de sloop wenst men 53 wooneenheden op te bouwen, verdeeld als volgt:

- Blok A (aansluitend bij Schanslaan): 21 appartementen, 3 bouwlagen;
- Blok B (parallel gelegen achter blok A): 11 appartementen, 3 bouwlagen;
- Blok C (aansluitend bij achtertuinen Jan Goovaersstraat): 10 gekoppelde woningen, 3 bouwlagen;
- Blok D (aansluitend bij achtertuinen Jan Goovaersstraat): 10 gestapelde woningen, 3 bouwlagen;
- Blok E (ontsloten via Jan Goovaersstraat): halfopen eengezinswoning, 2 bouwlagen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Aan de zijde van Schanslaan worden twee woonblokken voorzien waarbij blok A gericht is naar de Schanslaan en blok B er haaks tegenover staat zodat enige privacy tussen beide blokken behouden blijft. Deze blokken worden bestemd voor de realisatie van zowel één-, twee- als drieslaapkamerappartementen in volgende verhouding:

- Blok A:
  - appartement met 1 slaapkamer: 4
  - appartement met 2 slaapkamers: 11
  - appartement met 3 slaapkamers: 6
- Blok B:
  - appartement met 1 slaapkamer: 2
  - appartement met 2 slaapkamers: 8
  - appartement met 3 slaapkamers: 1

Beide woonblokken krijgen een zelfde vormtaal. Over de niveaus 0 en 1 wordt een sokkel in metselwerk opgetrokken met een verspringende bouwlijn. De bouwlijn van niveau 2 trekt zich enigszins terug ten opzichte van onderliggende lagen waardoor het volume lichter oogt. De variatie in bouwlijn maakt het geheel dynamischer en verhoogt de wederzijdse privacy tussen de bewoners onderling.

De materiaalkeuze is een vertaling van het algemene straatbeeld, zijnde 2 bouwlagen in metselwerk, al dan niet afgewerkt met een 3e laag in een ander materiaal. De keuze voor de houten beplanking op de derde bouwlaag maakt het geheel lichter en brengt de nodige differentiatie in het gevelbeeld. Aan de straatzijde worden voldoende raampartijen voorzien waardoor het gebouw (in tegenstelling tot het huidige) een duidelijke relatie met de straat aangaat.

Algemeen kan geoordeeld worden dat de bouwvolumes zich inpassen binnen de bestaande ruimtelijke context.

Uit de beoordeling van het openbaar onderzoek blijkt dat de aanvraag niet volledig in overeenstemming is met de bepalingen uit het burgerlijk wetboek wat de inplanting van de terrassen betreft bij appartement A.1.8 en appartement A.2.6.

Bijgevolg besliste het college van burgemeester en schepenen in haar preadvies van 1 september 2014 om een aanpassing van het plan te vragen overeenkomstig artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Op 25 september 2014 ontving het college van burgemeester en schepenen een gewijzigd ontwerp van blok A waarin de terrassen van de appartementen A.1.8 en A.2.6 gewijzigd werden. Het terras op niveau 1 wordt ingeplant tot op 2m van de rechts aanpalende woning. Het grote dakterras op niveau 2 wordt verkleind en deels vervangen door een groendak zodat er geen rechtstreekse inblik meer mogelijk is.

Bij nazicht van de individuele woonegelegenheden wordt vastgesteld dat één woonentiteit, appartement A0.2, geen private buitenruimte heeft. Wel worden de voortuinstrook en zijtuinstrook aangeduid als private buitenruimte. De voortuinstrook wordt beschouwd als een groene overgangszone tussen openbaar domein en private woning en moet een rechtstreekse binding aangaan met de straat. De afscherming van deze zone en de inrichting ervan als tuinzone bij de woning wordt dan ook niet aanvaard. Aangezien er binnen het project echter een gemeenschappelijke buitenruimte met voldoende verblijfsmogelijkheid



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including the name 'regende Maerkyde'.

aangelegd wordt, kan er in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de gemeenschappelijke ruimte het ontbreken van een privative buitenruimte voor deze woning voldoende compenseert.

De minimale gevel tot gevel afstand tussen blok A en blok B bedraagt ca. 10m. Beide blokken worden van elkaar gescheiden door een privative groenzone en een centrale wegenis. Bovendien richten de woningen van blok A zich loodrecht op de straat, terwijl de woningen van blok B evenwijdig aan de straat worden ingeplant en zich eerder richten naar het centrale plein. Hierdoor wordt er voldoende privacy gecreëerd tussen beiden woonblokken.

De centrale weg tussen A en B voorziet de mogelijkheid om de private tuinen van de grondgebonden woningen rechtstreeks toegankelijk te maken vanaf het openbaar domein. Op het plan wordt dit alleen aangeduid voor blok B. Het spreekt voor zich dat dit ook mogelijk moet zijn voor blok A.

Om de harmonie binnen het project te verzekeren wordt de haagaanplanting tussen de tuinen en het aan te leggen openbaar domein bij voorkeur uitgevoerd samen met de infrastructuurwerken, evenals de afsluiting tussen de tuinen onderling. Om te komen tot een volwaardig groenscherm worden volgende randvoorwaarden in acht genomen:

- De afscheiding tussen de achtertuinen onderling en tussen de achtertuinen en het openbaar domein wordt uitgevoerd in een beukenhaag. Bij aanplanting hebben de loten een hoogte van minstens 1,5m. Er worden minstens 5 loten per strekkende meter aangeplant.
- De aanplanting tussen de voortuinen en het openbaar domein wordt uitgevoerd in beukenhaag met een hoogte van minstens 50cm. Deze haag mag maximaal tot 1m hoogte uitgroeien om de binding met het openbaar domein te verzekeren. Ook deze haagaanplanting wordt uitgevoerd samen met de infrastructuurwerken en ook hier worden minstens 5 loten per strekkende meter voorzien.
- De toegangspoorten tussen het openbaar domein en de achtertuinen van blokken A en B worden samen met de haagaanplanting voorzien zodat één samenhangend geheel ontstaat. De poorten worden uitgevoerd hetzij met een draadstructuur hetzij in hout. Voor alle poorten moet wel een zelfde materiaal gebruikt worden.

Aansluitend bij de achtertuinen van Jan Goovaersstraat worden 20 woningen voorzien verdeeld in 2 kleinere woonblokken.

Blok C bevat 10 grondgebonden woningen. Blok D bevat 10 gestapelde woningen.

De materiaalkeuze en de volumewerking sluit aan bij de blokken A en B.

De grondgebonden woningen (blok C) hebben een getrappt grondoppervlak dat telkens in elkaar ingrijpt. Iedere woning heeft dus een smal en een breed deel. De woonruimte wordt, ten opzichte van de aanpalende, telkens op een ander niveau ingeplant zodat de privacy maximaal gewaarborgd kan worden.

De gestapelde woningen (blok D) bestaan uit een woonlaag op niveau 0 en 2 met een gedeelde laag 1 voor wonen en natte cel. De gelijkvloerse woonlaag beschikt over een grondgebonden voor- en achtertuin. De hogere woonlaag betreft een doorzonwoning met een ruim terras aan voor- en achtergevel.

Met de creatie van deze 20 woningen wordt een gedifferentieerd woonaanbod gecreëerd.

Zowel blok C als D kunnen beschouwd worden als een hedendaagse interpretatie van een grondgebonden woning. Met een beperkte gevelbreedte wordt toch een functionele woning gerealiseerd met buitenruimte en aandacht voor privacy. Tegelijkertijd wordt de harmonie met de bouwblokken vooraan niet uit het oog verloren door te kiezen voor een zelfde volumewerking en materiaalgebruik.

De grondgebonden tuinen zijn voor alle blokken eerder beperkt in oppervlakte. Dit wordt deels gecompenseerd door een grote gemeenschappelijk buitenruimte die ingevuld kan worden als verblijfsruimte voor de bewoners.

Aan de zijde van Jan Goovaersstraat wordt de projectzone afgebouwd met een kopwoning. Door te kiezen voor een zelfde architectuur wordt een duidelijke relatie gelegd tussen de woning aan de straat en de achterliggende invulling. Tegelijkertijd past het profiel van deze woning zich in bij de bestaande bebouwing.

#### Ontsluiting en parkeren

Het betrokken perceel bevindt tussen Schanslaan en Jan Goovaersstraat. Dit zijn beide voldoende uitgeruste gemeentewegen. Jan Goovaersstraat is een woonstraat waarin hoofdzakelijk

bestemmingsverkeer voorkomt. Schanslaan is behalve een woonstraat met beperkte handelsfunctie ook een verbindende as tussen N116 en het centrum en genereert daardoor meer verkeer.

Gelet op de verkeersfunctie van Schanslaan is het aangewezen het woonproject via deze zijde te ontsluiten. De toegang tot de ondergrondse parking wordt dan ook voorzien in blok A. Links van blok A wordt een toegangsweg voorzien met een beperkte breedte. Deze weg vormt een verbinding voor fietsers en voetgangers tussen de dorpskern en Schanslaan. Autoverkeer langs deze as wordt fysiek geweerd door de weg halverwege af te sluiten met paaltjes. Toegang voor hulpdiensten en vuilophaling blijft wel mogelijk.

Ondergronds wordt een parking voorzien onder de blokken A en B die ruimte biedt aan 49 wagens. Op maaiveldniveau worden bijkomend 17 parkeerplaatsen in open lucht voorzien. De parkings op maaiveldniveau zijn bereikbaar langs Jan Goovaersstraat. De driegevelwoning aan de zijde van Jan Goovaersstraat beschikt over een eigen parkeerplaats. In totaal beschikt de projectzone dus over 66 autoparkeerplaatsen. De aanvraag voldoet hiermee aan het gevraagde aantal van 1 parkeerplaats per woning. Na afbraak van het huidige bedrijfsgebouw en de bijhorende laadzones kunnen er bovendien aan de zijde van Schanslaan vijf bijkomende openbare parkeerplaatsen worden ingericht.

Zowel ondergronds als bovengronds worden afsluitbare fietsenstallingen voorzien.

Het project wordt ruimtelijke gekoppeld aan Schanslaan waar het wordt opgebouwd tussen de percelen van de bestaande woningen Schanslaan 51 en Schanslaan 57. Het plein dat op het binnengebied wordt aangelegd vormt echter voor de blokken B, C en D de fysieke toegang tot de woning. Bijgevolg is het dan ook aangewezen het administratieve adres aan dit plein te koppelen. Hiervoor dient een nieuwe straatnaam toegekend te worden.

#### Inrichting buitenruimte

Centraal op het terrein worden 2 publieke buitenruimtes ingericht ieder met een eigen karakter. Ter hoogte van blok B wordt een eerder verharde buitenruimte voorzien met een hoog verblijfskarakter. De woningen van blok B richten zich naar dit plein dat kan dienstdoen als ontmoetingszone voor de bewoners. Tussen blokken B, C en D wordt een groene gemeenschappelijke buitenruimte voorzien. In deze zone worden een aantal kleinere speelelementen aangebracht zodat deze ruimte kan fungeren als een recreatief lint.

De vormgeving van de verharde vlakken vloeit voort de logische looplijnen die in de openbare ruimte zullen ontstaan enerzijds naar de toegangszones van de woningen, anderzijds tussen de gebouwen onderling. Er wordt geopteerd voor 2 bestratingsmaterialen die het onderscheid aanduiden tussen de loopzones (grijs-geel) en de verblijfszones (sienna). Het volledige binnengebied wordt aangeduid als voetgangersgebied waardoor de toegang van auto's per definitie wordt uitgesloten met uitzondering van hulpdiensten en huisvuilophaling. Het huisvuil wordt verzameld in een ondergrondse sorteerstraat (5 fracties) die centraal wordt ingericht.

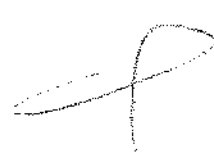


Aan de zijde van Jan Goovaersstraat worden 17 parkeerplaatsen op maaiveldniveau ingericht. Hier wordt geopteerd voor een aanleg in grijze betonstraatsteen die het verschil tussen auto-toegankelijk en niet auto-toegankelijk gebied onderstreept.

De parkeerzones en de randen van het buitengebied worden afgebakend met een haagaanplanting. Zowel tussen de parkeerstroken als op de gemeenschappelijke ruimtes worden hoogstammige bomen voorzien. Tussen de blokken B, C en D worden 2 bomen voorzien met een plantmaat van 18/20. Op die manier wordt al van bij aanvang gezorgd voor een mooie groenmassa en een filtering van licht en inkijk.

In de noordoostelijke oksel van het terrein worden de bestaande bomen behouden waaronder een grote fietsenstalling wordt ingericht.

De grondgebonden woningen van blok A en B krijgen de mogelijkheid om de tuin rechtstreeks te bereiken vanaf het openbaar domein waardoor het individuele wooncomfort aanzienlijk verhoogt. Aangezien dit toegangspad tussen en achter blokken A en B zich bevindt bovenop de ondergrondse parkeergarage zal dit pad niet mee opgenomen worden in het openbaar domein. Er wordt wel een erfdiensbaarheid toegekend in functie van bereikbaarheid en onderhoud.

De inrichting van de buitenruimte als voetgangersgebied verzekert het autoluwe karakter waardoor er gekozen kan worden voor een inrichting zonder niveaoverschillen. Dit verhoogt de functionaliteit en toegankelijkheid. Fietser en voetganger komen op de weg en bepalen het gebruik van de buitenruimte. De auto is ondergeschikt en zelfs slechts sporadisch toegestaan op het binnenplein. De inrichting van voortuinen bij de woningen kan bijdragen aan het groene karakter en zorgt voor een geleidelijke overgang

    
elfde Platte

tussen publiek en privaat waardoor het gevoel van privacy verhoogt. Het is dan ook aangewezen alle voortuinen af te bakenen met een identieke lage beukenhaag zoals eerder aangegeven in dit advies.

Er wordt voldoende aandacht besteed aan het gebruikscomfort (Inrichting looplijnen, Informele toegangspaden aan de achtertuin, ...) en aan de verblijfsfunctie (zitbanken, speeltoestellen, ...). Bovendien wordt er voldoende differentiatie aangebracht in de buitenruimte door de duidelijk opdeling tussen verblijfs- en verzamelruimte en speelruimte.

#### **Toetsing aan de decretale beoordelingselementen**

De artikels 4.3.5 tot en met 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stellen een aantal voorwaarden vast waaraan de aanvraag per definitie moet voldoen opdat een vergunning afgegeven zou kunnen worden.

**Art. 4.3.5. §1.** "Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie "wonen", "verblijfsrecreatie", "dagrecreatie", "handel", "horeca", "kantoorfunctie", "diensten", "industrie", "ambacht", "gemeenschapsvoorzieningen" of "openbare nutsvoorzieningen", kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente. [...]."

De aanvraag voldoet aan deze bepalingen.

**Art. 4.3.6.** "Voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, kan een stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor een volume van ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup>, of 1.250 m<sup>3</sup> in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin."

Niet van toepassing.

**Art. 4.3.7.** "De stedenbouwkundige vergunning voor de handelingen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, 6°, 7° en 8°, wordt niet verleend wanneer niet is voldaan aan de bij of krachtens de wet of het decreet gestelde regelen betreffende toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor het publiek toegankelijke onroerende goederen."

Niet van toepassing.

**Art. 4.3.8. §1.** "Een stedenbouwkundige vergunning kan niet worden verleend voor het bouwen of herbouwen van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn is getroffen, of voor verbouwings- of uitbreidingswerken, andere dan stabiliteitswerken, aan een door een rooilijn of een achteruitbouwstrook getroffen constructie, behoudens onder de voorwaarden die worden bepaald bij of krachtens het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen."

Niet van toepassing.

#### **Advies en voorstel van voorwaarden**

Gelet op voorgaande motivering kan geoordeeld worden dat de werken inpasbaar zijn binnen de ruimtelijke omgevingscontext mits voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden:

1. de aanvrager, of zijn rechtverkrijgende, moet voldoen aan alle voorwaarden die worden opgelegd door de adviesverlenende instanties, meer bepaald door:
  - a. brandweer
  - b. Pidpa-Riolering;
  - c. Agentschap Onroerend Erfgoed;
  - d. Centrum voor Toegankelijkheid.

Deze adviezen worden toegevoegd in bijlage. In het bijzonder wordt er de aandacht op gevestigd dat de werken slechts kunnen starten nadat het uitvoeringsontwerp voor de ondergrondse garage is aangepast aan alle opmerkingen van de brandweer en opnieuw is voorgelegd aan de brandweer. Vooral de brandweer een gunstig advies heeft verleend voor het uitvoeringsontwerp van de parkeergarage kan er niet met de werken worden gestart.

2. de terrassen van appartementen A.1.8 en A.2.6 worden uitgevoerd overeenkomstig de planaanpassing uitgevoerd op 25 september 2014;
3. de aanvrager, of zijn rechtverkrijgende, staat in voor alle kosten die voortvloeien uit de uitbreiding van het aardgasnet en het elektriciteitsnet en voor alle kosten voor de aanleg van de openbare verlichtingsinstallatie; ook langs de toegangspaden tussen en achter blok A en B moet openbare verlichting worden voorzien;
4. de kosten voor de aanleg van de weginfrastructuur en de inrichting van het openbaar domein (aanplanting, fietsenstalling, zitbanken, vuilbakken, speeltoestellen, ...) worden volledige gedragen door de aanvrager of zijn rechtverkrijgende;
5. de overgang tussen de private voortuinen en het openbaar domein en tussen de private achtertuinen en het openbaar domein worden afgebakend met een beukenhaag; de aanplanting van deze haagstructuren wordt uitgevoerd tegelijkertijd met groenaanplanting die zal gebeuren in functie van de aanleg van de weg en de infrastructuur zodat van bij aanvang het groene karakter wordt verzekerd en onderstreept; volgende randvoorwaarden worden daarbij gerespecteerd:
  - a. de afscheiding tussen de achtertuinen onderling en tussen de achtertuinen en het openbaar domein wordt uitgevoerd in een beukenhaag; bij aanplanting hebben de loten een hoogte van minstens 1,5m; er worden minstens 5 loten per strekkende meter aangeplant;
  - b. de aanplanting tussen de voortuinen en het openbaar domein wordt uitgevoerd in beukenhaag met een hoogte van minstens 50cm; deze haag mag maximaal tot 1m hoogte uitgroeien om de binding met het openbaar domein te verzekeren; er worden minstens 5 loten per strekkende meter aangeplant;
  - c. de toegangspoorten tussen het openbaar domein en de achtertuinen van blokken A en B worden samen met de haagaanplanting voorzien zodat één samenhangend geheel ontstaat; de poorten worden uitgevoerd hetzij met een draadstructuur hetzij in hout; voor alle poorten moet wel een zelfde materiaal gebruikt worden.
6. indien er een RWA afzuiging voor de ondergrondse parking voorzien moet worden in de voortuinstrook van de woningen mag deze constructie nooit meer dan 1 meter boven het maaiveldniveau uitsteken;
7. na aanleg en oplevering van de wegenis en de groenvoorziening wordt de weginfrastructuur en aanplanting gratis afgestaan aan de gemeente die deze zal inlijven bij het openbaar domein; de ondergrondse parkeergarage wordt niet overgedragen aan de gemeente;
8. de uitvoering van de aangevraagde werken wordt opgeschort:
  - zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is afgegeven voor de aanleg van de wegenis, riolering en buiteninfrastructuur;
  - zolang het uitvoeringsontwerp voor de garage niet is aangepast aan alle opmerkingen van de brandweer en zolang de brandweer hierover geen gunstig advies heeft verleend.

#### Algemene conclusie

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 6 OKTOBER 2014 HET VOLGENDE:

dekkende aktyde



Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

**Overeenkomstig artikel 4.2.19.§1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt de vergunning afgegeven onder volgende voorwaarden:**

1. de aanvrager, of zijn rechtverkrijgende, moet voldoen aan alle voorwaarden die worden opgelegd door de adviesverlenende instanties, meer bepaald door:
  - a. brandweer
  - b. Pidpa-Riotering;
  - c. Agentschap Onroerend Erfgoed;
  - d. Centrum voor Toegankelijkheid.

**Deze adviezen worden toegevoegd in bijlage. In het bijzonder wordt er de aandacht op gevestigd dat de werken slechts kunnen starten nadat het uitvoeringsontwerp voor de ondergrondse garage is aangepast aan alle opmerkingen van de brandweer en opnieuw is voorgelegd aan de brandweer. Vooraleer de brandweer een gunstig advies heeft verleend voor het uitvoeringsontwerp van de parkeergarage kan er niet met de werken worden gestart.**

2. de terrassen van appartementen A.1.8 en A.2.6 worden uitgevoerd overeenkomstig de planaanpassing uitgevoerd op 25 september 2014;
3. de aanvrager, of zijn rechtverkrijgende, staat in voor alle kosten die voortvloeien uit de uitbreiding van het aardgasnet en het elektriciteitsnet en voor alle kosten voor de aanleg van de openbare verlichtingsinstallatie; ook langs de toegangspaden tussen en achter blok A en B moet openbare verlichting worden voorzien;
4. de kosten voor de aanleg van de weginfrastructuur en de inrichting van het openbaar domein (aanplanting, fietsenstalling, zitbanken, vuilbakken, speeltoestellen, ...) worden volledige gedragen door de aanvrager of zijn rechtverkrijgende;
5. de overgang tussen de private voortuinen en het openbaar domein en tussen de private achtertuinen en het openbaar domein worden afgebakend met een beukenhaag; de aanplanting van deze haagstructuren wordt uitgevoerd tegelijkertijd met groenaanplanting die zal gebeuren in functie van de aanleg van de weg en de infrastructuur zodat van bij aanvang het groene karakter wordt verzekerd en onderstreept; volgende randvoorwaarden worden daarbij gerespecteerd:
  - de afscheiding tussen de achtertuinen onderling en tussen de achtertuinen en het openbaar domein wordt uitgevoerd in een beukenhaag; bij aanplanting hebben de loten een hoogte van minstens 1,5m; er worden minstens 5 loten per strekkende meter aangeplant;
  - de aanplanting tussen de voortuinen en het openbaar domein wordt uitgevoerd in beukenhaag met een hoogte van minstens 50cm; deze haag mag maximaal tot 1m hoogte uitgroeien om de binding met het openbaar domein te verzekeren; er worden minstens 5 loten per strekkende meter aangeplant;
  - de toegangspoorten tussen het openbaar domein en de achtertuinen van blokken A en B worden samen met de haagaanplanting voorzien zodat één samenhangend geheel ontstaat; de poorten worden uitgevoerd hetzij met een draadstructuur hetzij in hout; voor alle poorten moet wel een zelfde materiaal gebruikt worden.
6. indien er een RWA afzuiging voor de ondergrondse parking voorzien moet worden in de voortuinstrook van de woningen mag deze constructie nooit meer dan 1 meter boven het maaiveldniveau uitsteken;
7. na aanleg en oplevering van de wegenis en de groenvoorziening wordt de weginfrastructuur en aanplanting gratis afgestaan aan de gemeente die deze zal inlijven bij het openbaar domein; de ondergrondse parkeergarage wordt niet overgedragen aan de gemeente;
8. de uitvoering van de aangevraagde werken wordt, cumulatief, opgeschort:

- zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is afgegeven voor de aanleg van de wegenis, riolering en buiteninfrastructuur;
  - zolang het uitvoeringsontwerp voor de garage niet is aangepast aan alle opmerkingen van de brandweer en zolang de brandweer hierover geen gunstig advies heeft verleend.
9. de aanvrager moet voldoen aan het gemeentelijk reglement tot in gebruik nemen van het openbaar domein, waarvan kopie in bijlage;
10. de aanvrager moet voldoen aan de basisvoorwaarden voor het rioleringsbeheer (het afvoeren van afvalwater en hemelwater) van Pidpa-Riolering. In het bijzonder wordt de aandacht gevestigd op artikel 16 van deze bepalingen: alvorens te starten met de aanleg of wijziging van de riolering op privédomein dient de bouwheer of de titularis van het gebouw zich te informeren bij Pidpa, betreffende de plaats, diepte en wijze van aansluiten op de openbare riolering. Alle werkzaamheden uitgevoerd aan de privérioolinstallatie, alvorens het verwezenlijken van de rioolaansluiting binnen het openbaar domein door Pidpa, is op verantwoordelijkheid van de bouwheer of titularis van het gebouw;
11. Indien bronbemaling noodzakelijk is :
- moet hiervan een melding gedaan worden aan de milieudienst van het gemeentebestuur met een officieel meldingsformulier.
  - moet, overeenkomstig artikel 5.53.6.1.1. § 2, van VLAREM II, het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemalingen zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone in zoverre dit met toepassing van de beste beschikbare technieken mogelijk is. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien dit technisch onmogelijk is, mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen overlast voor derden veroorzaken. Volumes hoger dan 10m³ per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie.
  - moet het af te voeren water zodanig geleid worden dat het gemeentelijk eigendom niet beschadigd wordt door bevulling (verkleuring van het wegdek wordt beschouwd als een bevulling). Ook eventuele, door bronbemaling veroorzaakte, andere schade aan het openbaar domein valt volledig ten laste van de bouwheer.



Overeenkomstig artikel 4.2.20.§1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende lasten verbonden aan de stedenbouwkundige vergunning:

- de bouwheer moet een waarborgsom betalen ter bescherming van het openbaar domein, overeenkomstig artikel 11 van het hoger vermeldde reglement tot in gebruik nemen van het openbaar domein; de te betalen waarborgsom bedraagt 2671,15 euro (37 euro x 51,75m + 62 euro x 12,2m); dit bedrag moet betaald zijn aan de gemeente vooraleer met de werken gestart mag worden.

De vergunning mag in 2 fasen worden uitgevoerd zoals hierna wordt omschreven:

FASE 1: sloop van bedrijfsgebouwen;

FASE 2: opbouw gebouwen.

  
  
  
vriendelijke afsluiting

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

#### Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordertermijn van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

- 1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;
- 2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende verelsten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftendertig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

#### Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadeelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

GEMEENTE BORSBEEK  
FORMULIER I

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

**Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009**

Art. 1. §1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
- 3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de bevestigde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervalt termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overnemen van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

**Verval van de vergunning**

Art. 4.6.2. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;
- 2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
- 3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

*[Handwritten signatures and initials]*  
Zwenkende Maatschappij

GEMEENTE BORSBEEK  
FORMULIER I

§2. Onverminderd §1 vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijftienjarige termijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Gedaan in zitting datum als boven.

Bij bevel,  
De secretaris  
get. Luc De Busser

De burgemeester  
get. Dis Van Berckelaer

De secretaris

Voor eensluidend uittreksel



De burgemeester

NE VARIETUR getekend door  
partijen en Ons, Notaris, ten  
einde gehecht te blijven aan  
een akte verleden voor notaris  
Jelle VAN HOVE te Antwerpen,  
op 24.04.2015

ANTWERPEN, de 24.04.2015

**BEKENDMAKING AFGIFTE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING**

Op 6 oktober 2014 is een stedenbouwkundige vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Borsbeek aan de heer Israel Brody, namens Immo 2006 nv met adres Britselei 19 te 2000 Antwerpen.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen Schanslaan 53-55/Jan Goovaersstraat 53 en bekend met kadastrale omschrijving afdeling 1 sectie B nrs. 19n2, 20d2, 20k2, 43f2 en 43w.

De aanvraag omvat het afbreken bedrijfsgebouwen en woning en bouwen van 2 meergezinswoningen (32 wooneenheden), 10 gestapelde woningen, 10 aaneengesloten woningen, één driesgevelwoning en een ondergrondse parking.

Tegen deze beslissing van het college van burgemeester en schepenen kan een beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie Antwerpen. Een beroep kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager: de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid: de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende: de dag na deze van aanplakking.

Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie. De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn.

Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

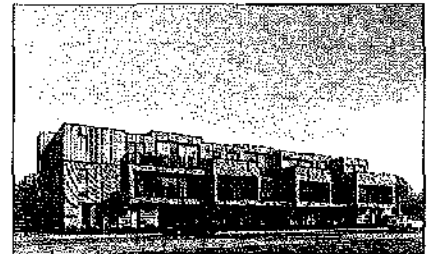
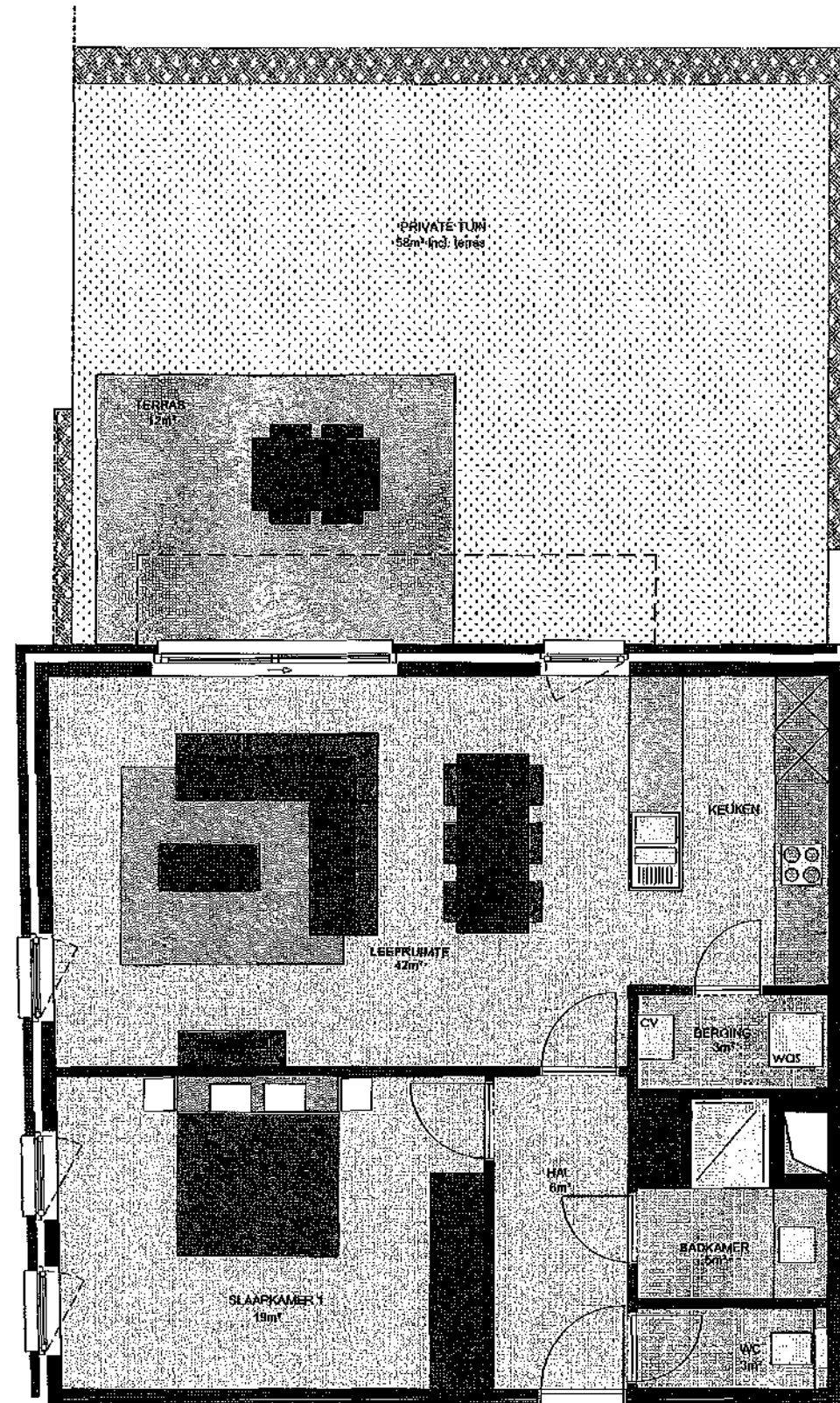
Op straffe van niet ontvankelijkheid moet het beroepschrift vergezeld zijn van een bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

Alle voorwaarden waaraan het beroepschrift moet voldoen, zijn na te lezen in artikels 4.7.21 tot en met 4.7.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (na te lezen op [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be)).

Voor meer informatie over de procedure en de wijze van indienen van het beroepschrift kunt u contact opnemen met provincie Antwerpen, Departement Ruimtelijk Ordening, dienst stedenbouwkundige vergunningen, Koningin Elisabethlei 22 te 2018 Antwerpen, 09/240.57.33, [www.provant.be](http://www.provant.be) (klik op 'leefomgeving', en vervolgens naar 'ruimtelijke ordening', dan 'vergunningen' en tenslotte 'beroepsprocedure').

DE VAN HET ONTVEILINGSDIENST  
partij  
einde gehecht te blijven aan  
een akte verleden voor notaris  
Jelle VAN HOVE te Antwerpen,  
op 24.04.2015

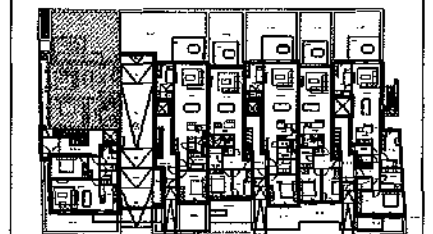
ANTWERPEN, de 24.04.2015



APP. A.O.1

oppervlakte appartement: 78 m<sup>2</sup>  
oppervlakte tuin: 58 m<sup>2</sup>

contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



**Elad Brody**  
real estate

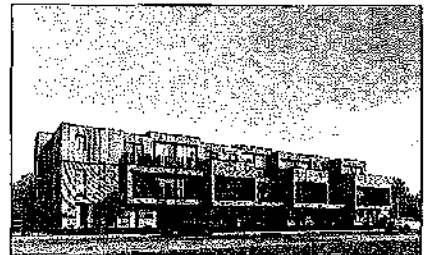
**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmortelmans.be](http://www.philipmortelmans.be)

De gebouwd materialen zijn indicatief. Bij uitvoering zullen de juiste materialen worden gebruikt in functie van de grootte van het land en in functie van de uitdrukkelijke keuze van de werklidende. De vermelde materialen kunnen verschillen van de werklidende of de werklidende. De prijs en de uitvoering van de werken worden vastgesteld in functie van de definitieve staat en uitvoering van de werken. De bouwplannen kunnen worden aangepast in functie van het door de architect voorgeschreven systeem - en veiligheidsniveau. De prijs van de werken en de uitvoering van de werken worden vastgesteld in functie van de definitieve staat en uitvoering van de werken. De bouwplannen kunnen worden aangepast in functie van het door de architect voorgeschreven systeem - en veiligheidsniveau.



*Handwritten signature and text: "H A eerste tekening"*

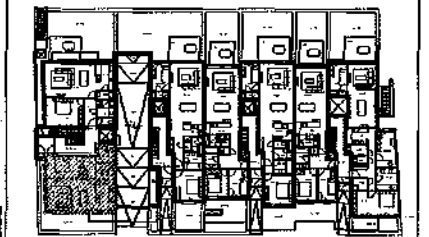
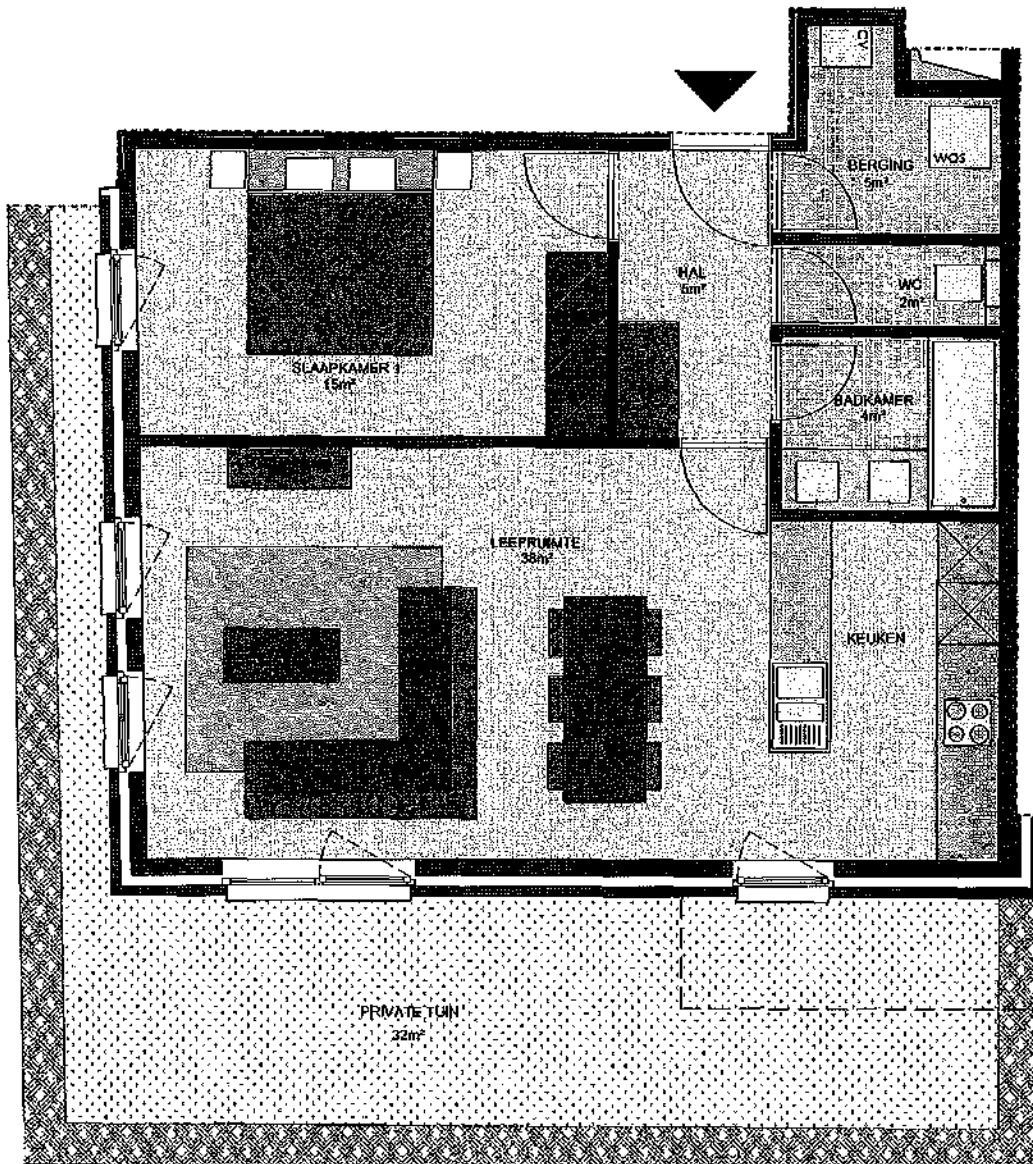





APP. A.0.2

oppervlakte appartement: 69 m<sup>2</sup>  
oppervlakte tuin: 32 m<sup>2</sup>

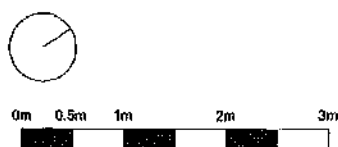
contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



 **Elad Brody**  
real estate

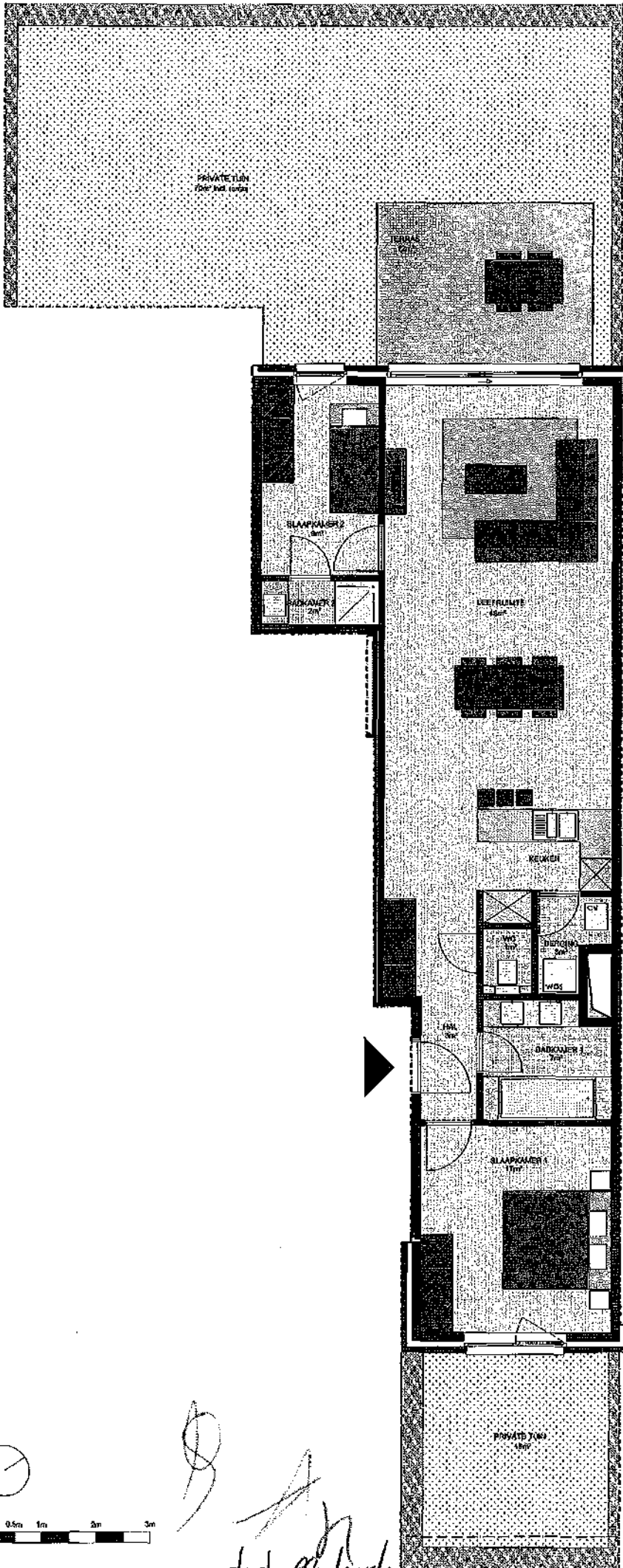
**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philippeortelsmaas.be](http://www.philippeortelsmaas.be)

De gebouwen en inrichtingen worden afgeleverd in de staat waarin zij aan de afnemer worden overgedragen. De afnemer aanvaardt de aflevering van de gebouwen en inrichtingen in de staat waarin zij aan de afnemer worden overgedragen. De afnemer aanvaardt de aflevering van de gebouwen en inrichtingen in de staat waarin zij aan de afnemer worden overgedragen. De afnemer aanvaardt de aflevering van de gebouwen en inrichtingen in de staat waarin zij aan de afnemer worden overgedragen.



*Handwritten signature and notes:*  
Klaar  
Klaar  
Klaar

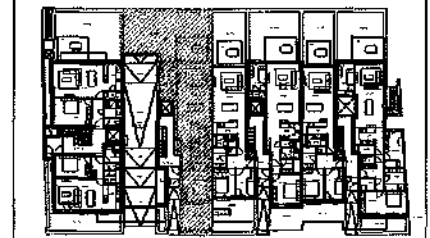





APP. A.0.3

oppervlakte appartement: 90 m<sup>2</sup>  
oppervlakte tuin: 86 m<sup>2</sup>

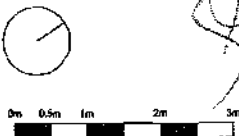
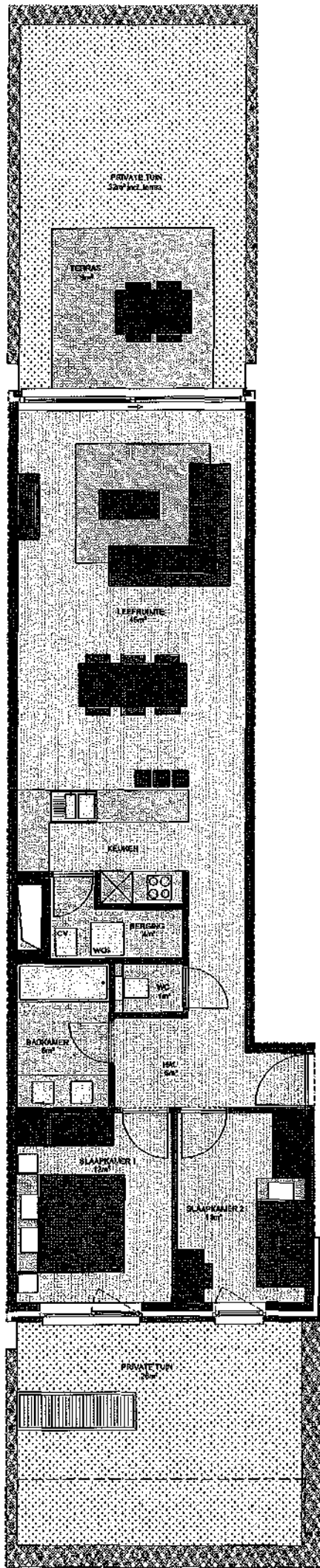
contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



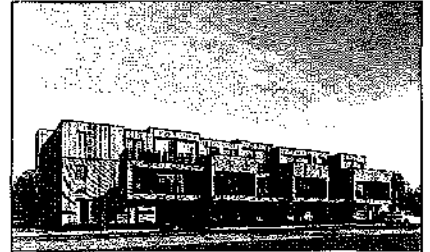
 **Elad Brody**  
real estate

**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmoitelaenc.be](http://www.philipmoitelaenc.be)

De getoonde informatie is indicatief. Bij aankoop zullen de laatste maten worden bepaald op basis van de grootte van het land en in functie van de uiteindelijke keuze van de koper. De vermeldde informatie kan niet beschouwd worden als een aanbod van aankoop of als een aanbod van huur. Het is de verantwoordelijkheid van de koper om de informatie te controleren en te valideren. De koper aanvaardt de verantwoordelijkheid van de koper om de informatie te controleren en te valideren. De koper aanvaardt de verantwoordelijkheid van de koper om de informatie te controleren en te valideren.



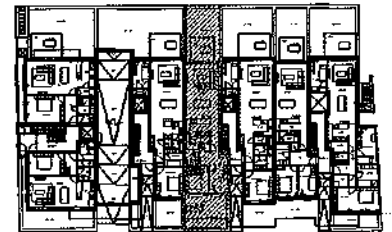
*Handwritten signature and notes:*  
*Archie*  
*Archie*  
 oede Archie



APP. A.0.4

oppervlakte appartement: 84 m²  
 oppervlakte tuin: 58 m²

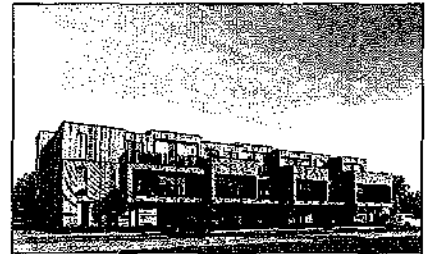
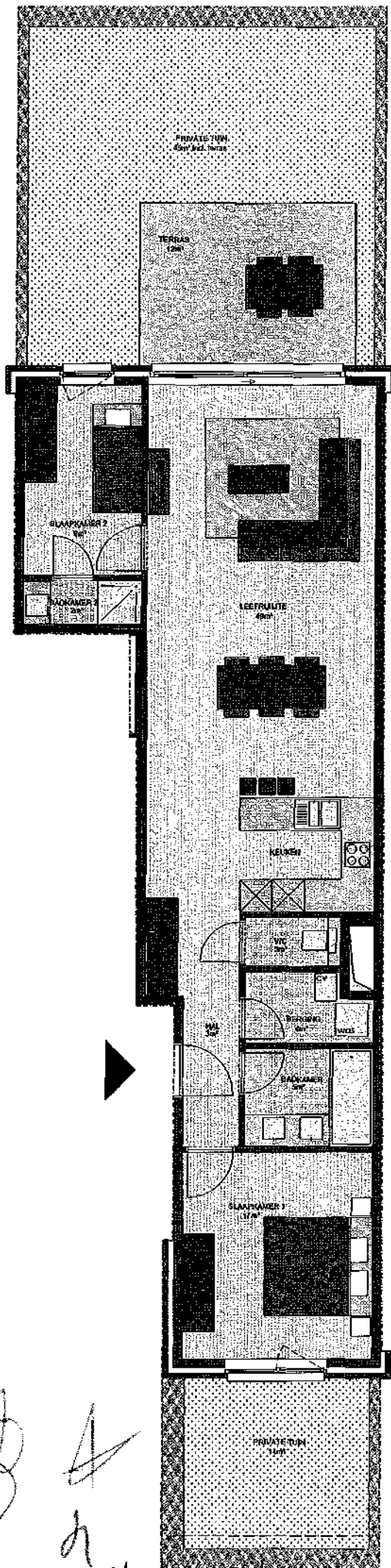
contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



**Elad Brody**  
 real estate

**m² architecten**  
[www.philipmorletmans.be](http://www.philipmorletmans.be)

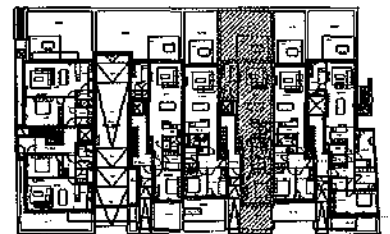
De gebuilde materiele en financiele bijdragen zullen de 1,0% worden worden  
 bepaald in functie van de grootte van het loan en in functie van de verplaatste  
 leeme van de verplaatste. De verplaatste materiele kosten worden bij een  
 voorbeeld de bepalingen of bepalingen, met goedkeuring door de op voorbeeld van  
 de architect. De plane en de uitvoering van de constructie en materialen worden  
 vastgelegd in functie van de distributie, de aanbeveling, de kosten. De  
 bepalingen en de uitvoering zullen afgehandeld worden in functie van het door de  
 relatieve tevens de kwaliteit - en systeem. De plane van de  
 architect en landbouw is de verantwoordelijkheid van de architect en  
 de uitvoering van de financier. De voorgestelde uitvoering en planning van de architect  
 is onderworpen aan het 1,0%.




APP, A.0.5

oppervlakte appartement: 92 m<sup>2</sup>  
oppervlakte tuin: 59 m<sup>2</sup>

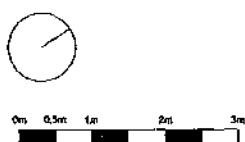
contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



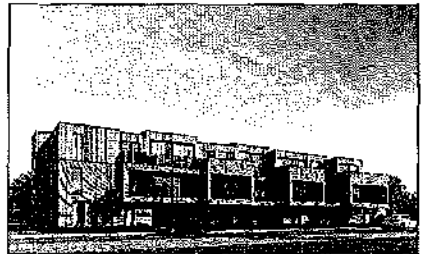
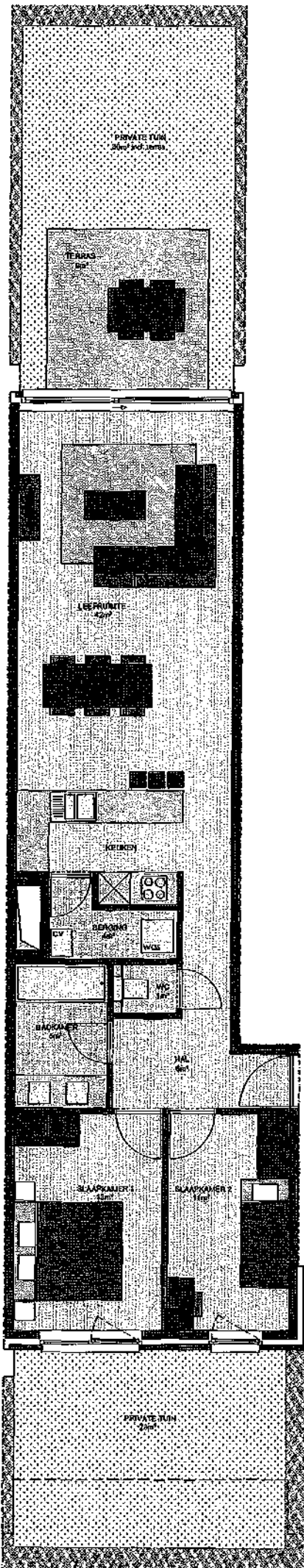
 **Elad Brody**  
real estate

**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmortelmans.be](http://www.philipmortelmans.be)

De gebruikte materialen zijn duurzaam. Bij uitvoering zijn de jeren moeden worden bepaald in functie van de grootte van het raam en in functie van de verhouding tussen van de materialen. De verschillende materialen kunnen onderling zijn een meegedeelde of voorgevoerd, met goedkeuring door de op werkdag van de architect. De plaats en de richting van de raamlijnen en de raamlijnen worden voorgesteld in functie van de decoratieve waarde en de verhouding tussen de raamlijnen. De raamlijnen worden in functie van het door de raamlijnen voorgerekte lichttoevoer en ventilatieplan. De plaats van de raamlijnen en raamlijnen is de verantwoordelijkheid van de architect en de raamlijnen zijn de verantwoordelijkheid van de architect.



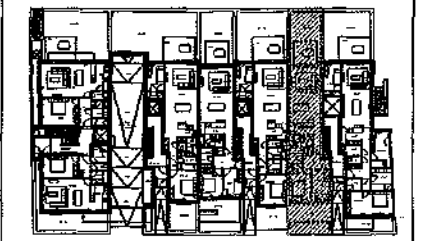
*oude klasruide*




APP. A.0.6

oppervlakte appartement: 82 m<sup>2</sup>  
oppervlakte tuin: 53 m<sup>2</sup>

contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



 **Elad Brody**  
real estate

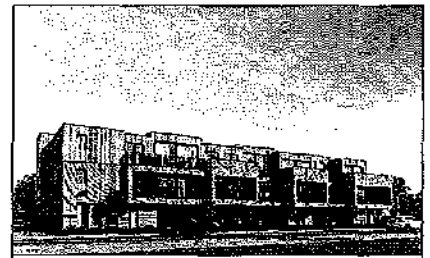
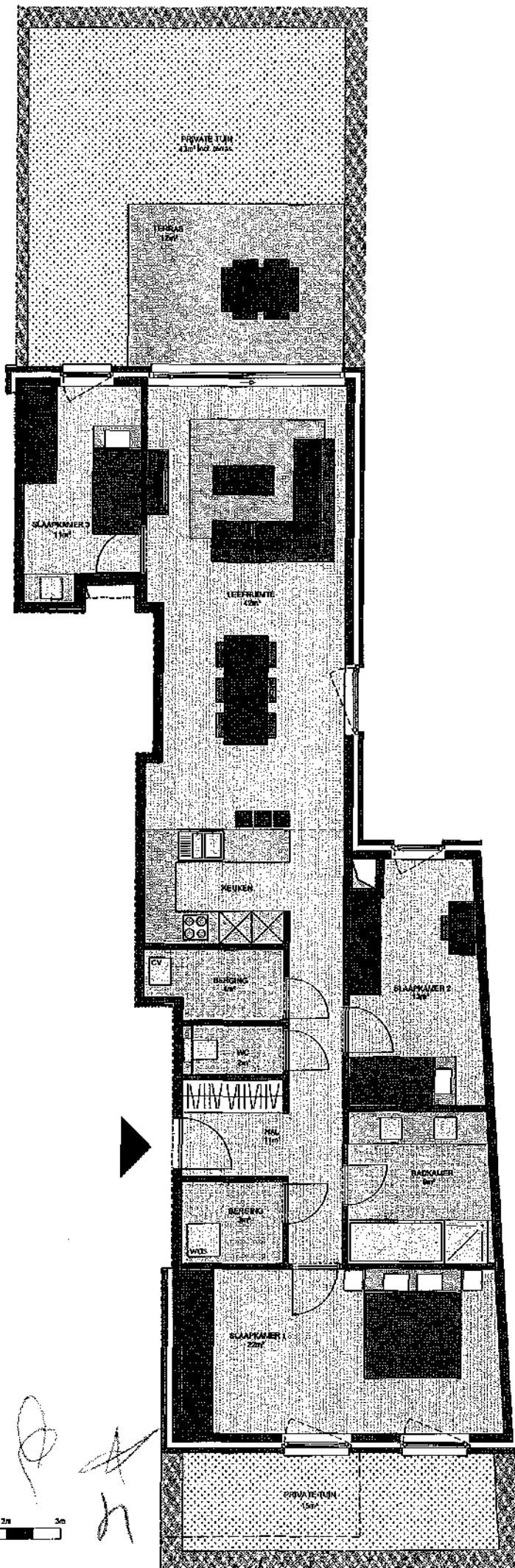
**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmortelmans.be](http://www.philipmortelmans.be)

De gebouwdetail is indicatief. Bij uitvoering zullen de juiste maten worden toegepast. Het is de verantwoordelijkheid van de koper om de afmetingen van de gebouwdetail te controleren. De verantwoordelijkheid van de koper om de afmetingen van de gebouwdetail te controleren. De verantwoordelijkheid van de koper om de afmetingen van de gebouwdetail te controleren. De verantwoordelijkheid van de koper om de afmetingen van de gebouwdetail te controleren.



*Handwritten signature and initials.*

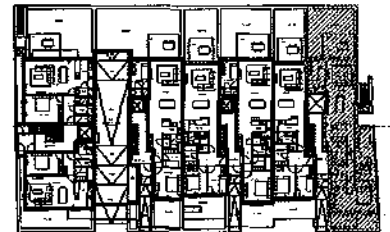
*zekerheid*




APP. A.O.7

oppervlakte appartement: 117 m<sup>2</sup>  
oppervlakte tuin: 58 m<sup>2</sup>

contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



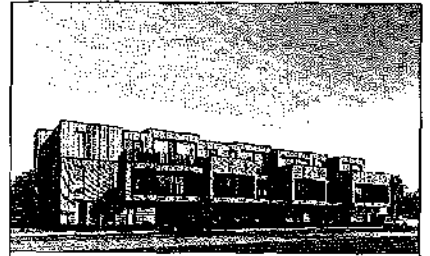
 **Elad Brody**  
real estate

**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipacortelaans.be](http://www.philipacortelaans.be)

De gebruikte materialen zijn kwalitatief. Bij uitvoering zullen de jare milien worden toegevoegd in functie van de grootte van het terrein en in functie van de veldwijde tussen van de materialen. De vermaakte materialen kunnen onderling zijn een mogelijke wijzigingen of aanpassingen, met goedkeuring door of op verzoek van de architect. De plannen en de omgeving van de constructies en de afwerkingen worden vastgelegd in functie van de definitieve studie en uitvoering van de werken. De bouwaanwijzingen zullen uitgevoerd worden in functie van het door de architect vastgelegde projectplan en de veranderingen. De plannen van de werken en de afwerkingen zijn de verantwoordelijkheid van de architect en de afwerkingen zijn de verantwoordelijkheid van de aannemer.

zweede elad zijde

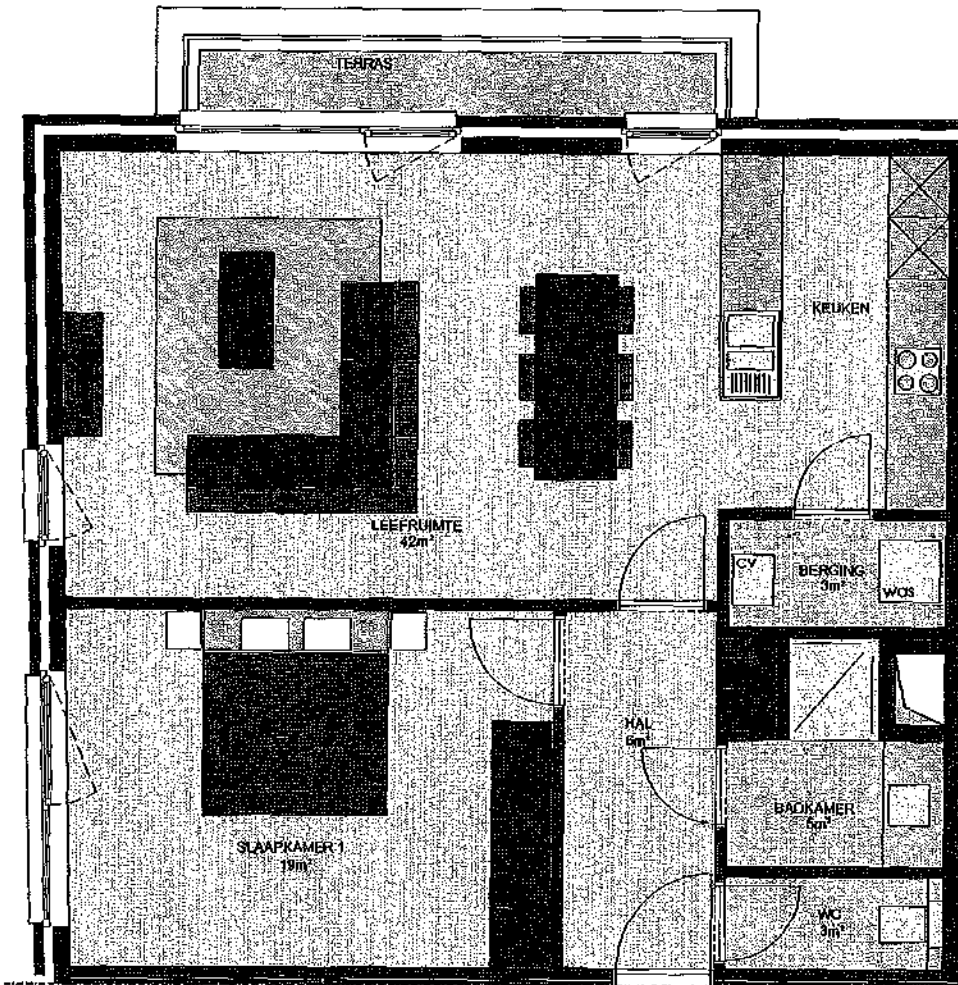
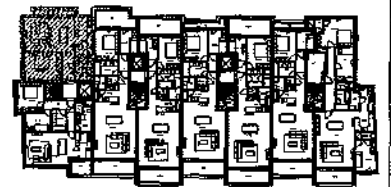





APP. A.1.1

oppervlakte appartement: 78 m<sup>2</sup>  
oppervlakte terras: 6 m<sup>2</sup>

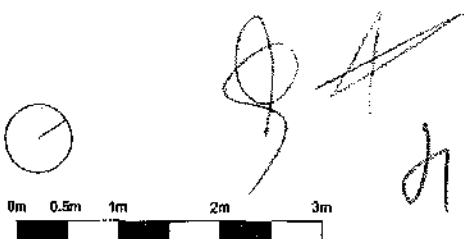
contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



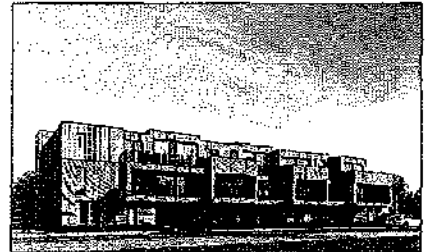
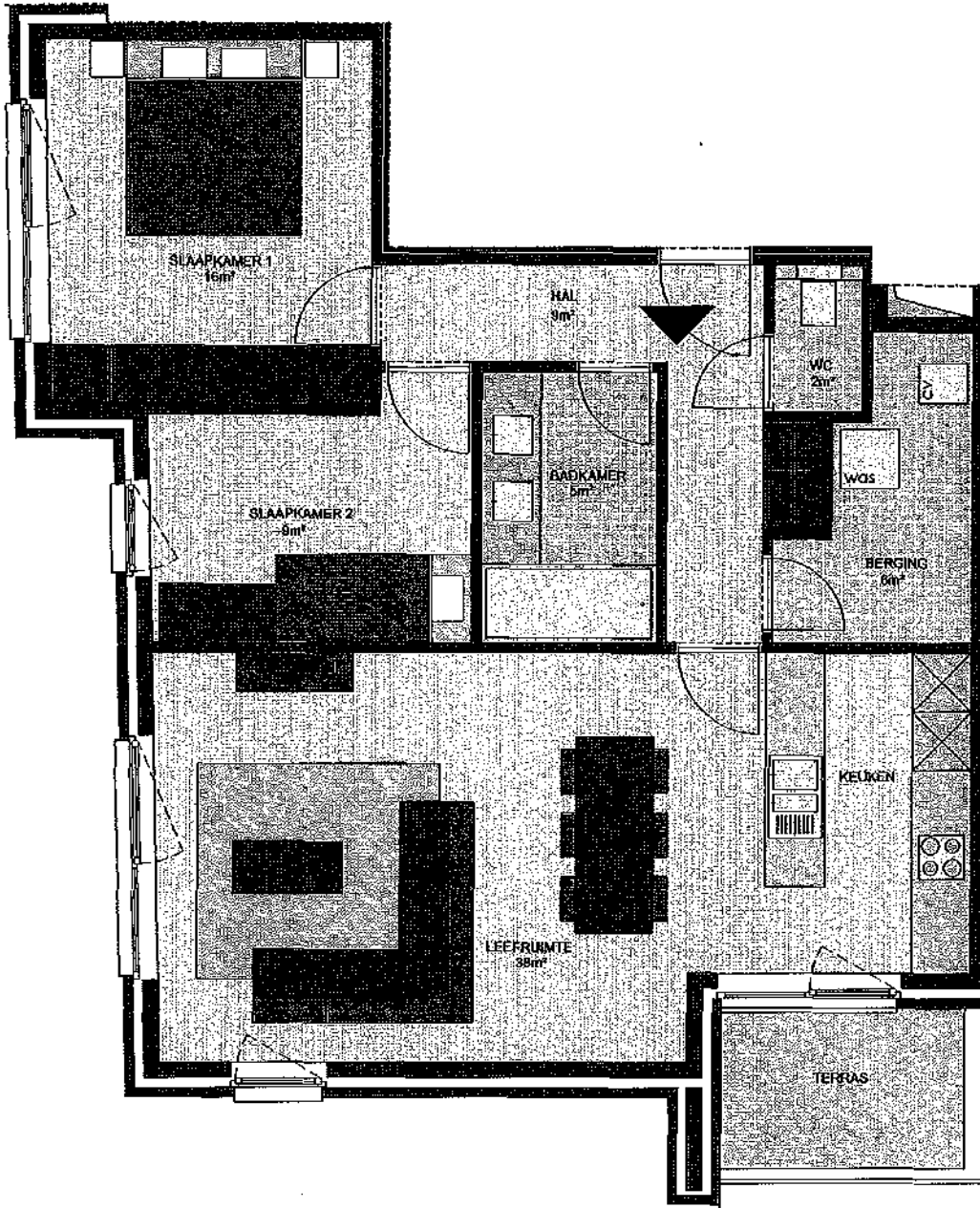
 **Elad Brody**  
real estate

**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmoissetdane.be](http://www.philipmoissetdane.be)

De gebouwdetails zijn indicatief. TE vervoeggen zullen de foto's realite worden gepresenteerd in functie van de situatie van het terrein en in functie van de uiteindelijke keuze van de inwoner. De voorgestelde materialen kunnen beschikbaar zijn op een mogelijke wijziging of aanpassing. Het gebruik van deze afbeeldingen is niet bedoeld om de architect te promoten of de afmeting van de schakelen en afmetingen worden voorgesteld in functie van de distributie van de vloeroppervlakte. De tevens gepresenteerde schakelen zullen afgebeeld worden in functie van het door de inwoner voorgestelde materiaal- en vloeroppervlakte. De foto's van de situatie en de afmetingen zijn de standaardafmeting van een en afgebeeld op de foto's. De voorgestelde afmeting en afbeelding van de foto's is indicatief en niet te gebruiken in het project.



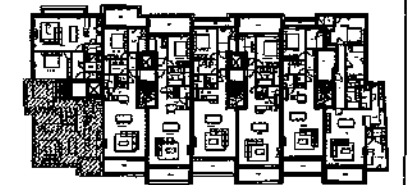
*architecte Aladyck*




APP. A.1.2

oppervlakte appartement: 85 m<sup>2</sup>  
oppervlakte terras: 6 m<sup>2</sup>

contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



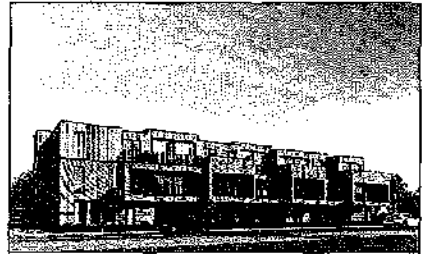
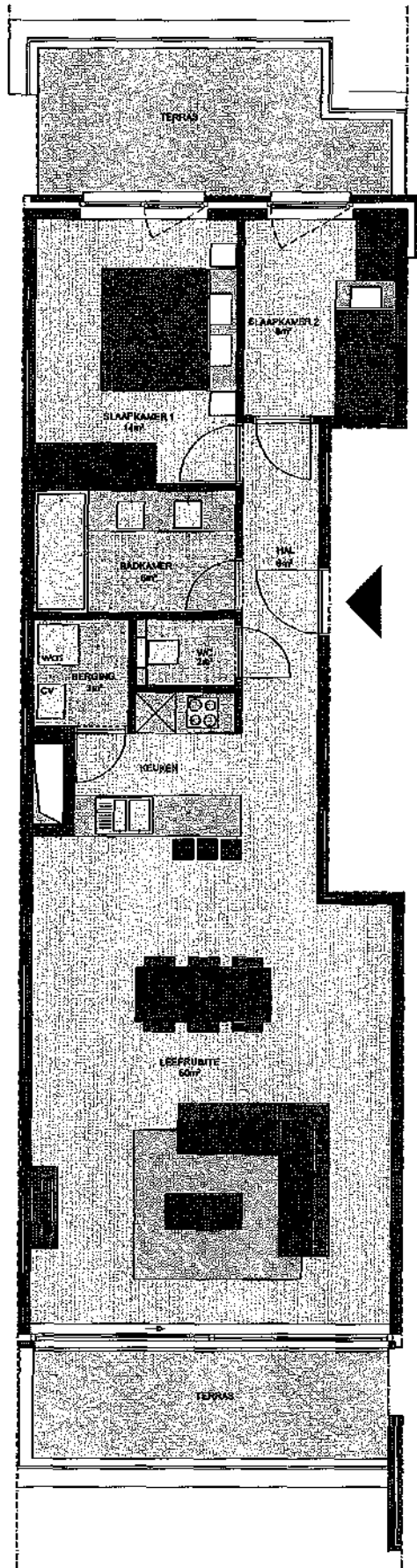
 **Elad Brody**  
real estate

**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmoitatemans.be](http://www.philipmoitatemans.be)

De getoonde materialen en indelingen zijn uitsluitend van informatieve aard en worden niet gegarandeerd. De afbeeldingen kunnen verschillen van de werkelijkheid. De afbeeldingen en de indelingen worden niet gegarandeerd. De afbeeldingen en de indelingen worden niet gegarandeerd. De afbeeldingen en de indelingen worden niet gegarandeerd.



*Handwritten signature and notes:*  
negotie Alstycke



APP. A.1.3

oppervlakte appartement: 89 m<sup>2</sup>  
oppervlakte terras: 26 m<sup>2</sup>

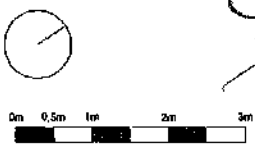
contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



 **Elad Brody**  
real estate

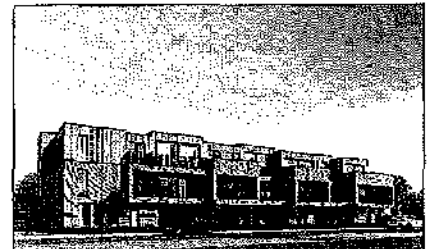
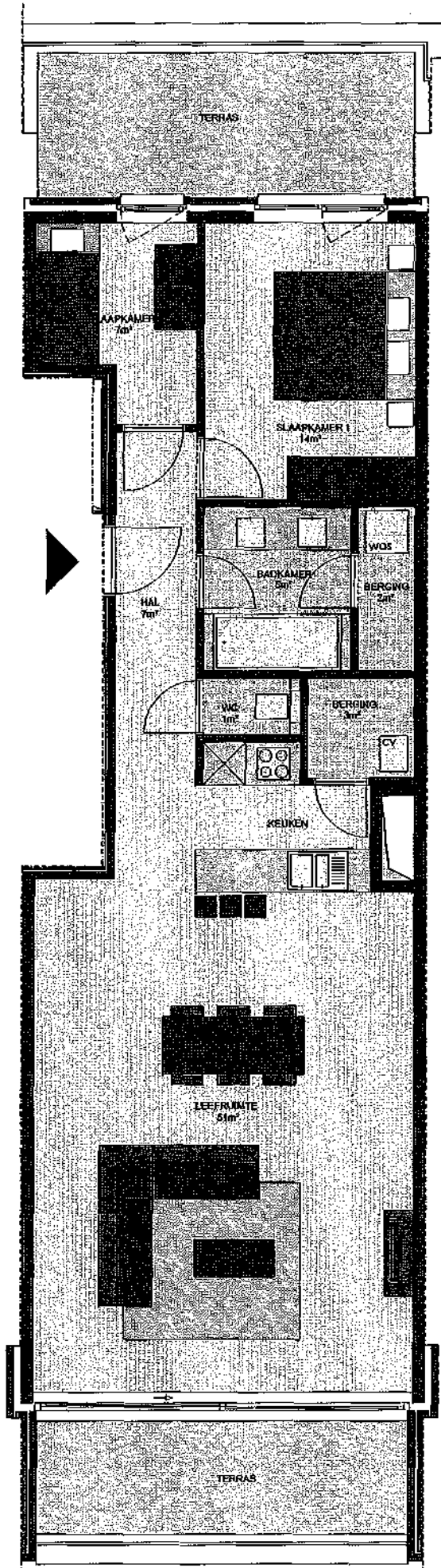
**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmortelmans.be](http://www.philipmortelmans.be)

De gebouwdetailen zijn indicatief. Bij uitvoering zullen de juiste maten worden bepaald in functie van de grootte van het formaat en in functie van de afgedrukte teken- en detailmaten. De voorgedrukte maten kunnen onderling of anderszins wijzigingen of aanpassingen met goedkeuring door al op verzoek van de architect. De positie en de omvang van de schakelen en verduisteringen worden vastgelegd in functie van de definitieve studie en uitvoering van de tekeningen. De voorgedrukte schakelen zullen uitgesteld worden in functie van het door de fabrikant voorgestelde receptie- en versnellingsplan. De positie van de centrale en lokale installaties is de verantwoordelijkheid van een ander architecturaal bureau. De voorgedrukte omvang en plaatsing van installaties is tekeninformatie en niet te beschouwen als project.



*Herik Cladyck*

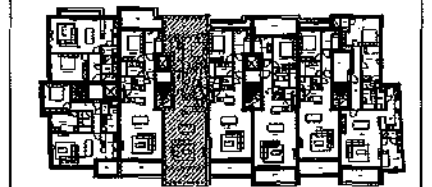





APP. A.1.4

oppervlakte appartement: 90 m<sup>2</sup>  
oppervlakte terras: 26 m<sup>2</sup>

contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07

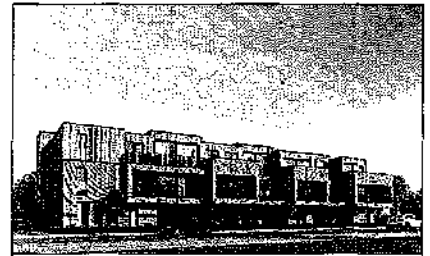
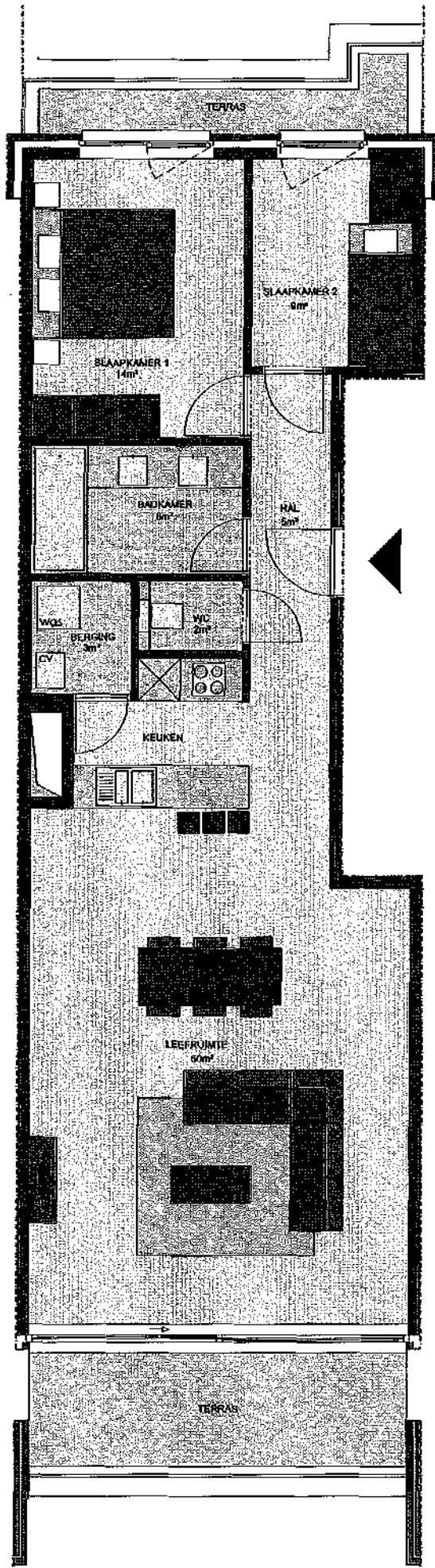


 **Elad Brody**  
real estate

**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmuelens.be](http://www.philipmuelens.be)

De gebruikte materialen en indelingen, bij uitvoering zullen de juiste maten worden bezocht in functie van de grootte van het terrein en in functie van de afmetingen van de materialen. De versie van de tekening kan verschillen van de versie van de tekening die is afgegeven door de architect. De positie en de omvang van de schakel en de afmetingen worden vastgesteld in functie van de definitieve studie en de definitieve tekening. De bovengenoemde afmetingen zullen uitgevoerd worden in functie van het door de architect voorgeschikt materiaal - en verhoudingsmaten. De positie van de trappen en de trappenoploper is de standplaats van de trappen en de afmetingen zijn indicatief. De voorgestelde omvang en plaatsing van de trappen is tevens indicatief en niet bindend in het project.

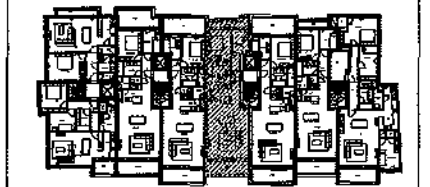
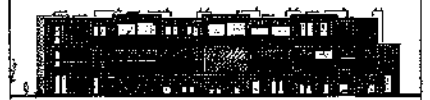
*eerste verdieping*




APP. A.1.5

oppervlakte appartement: 89 m<sup>2</sup>  
oppervlakte terras: 18 m<sup>2</sup>

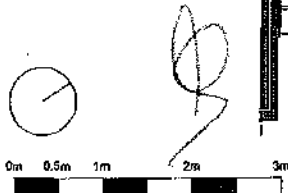
contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



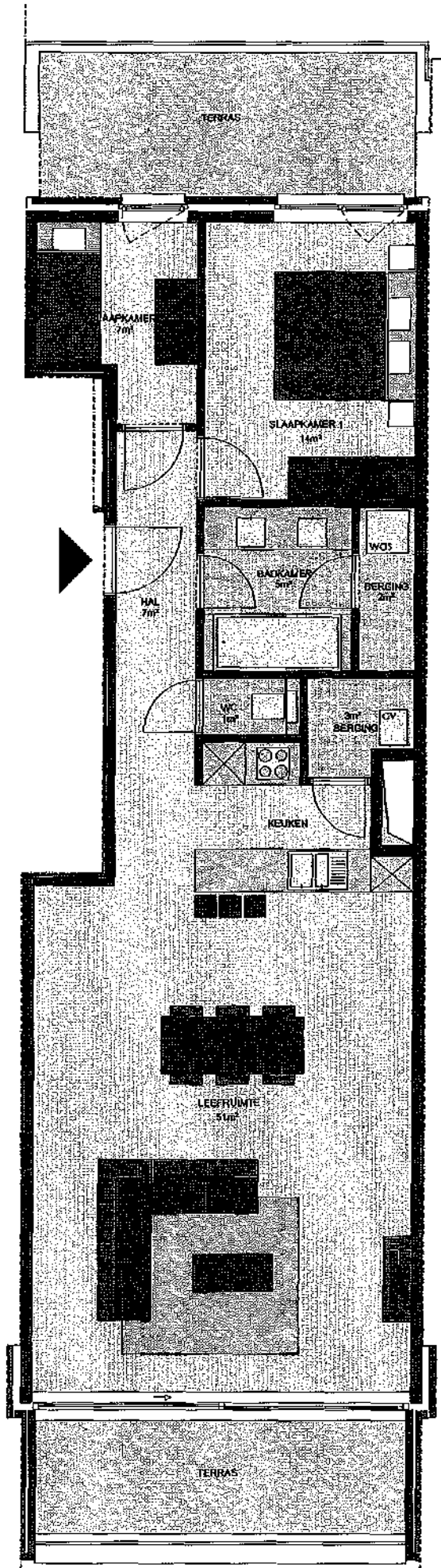
 **Elad Brody**  
real estate

**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipnortetmans.be](http://www.philipnortetmans.be)

De getuigde metingen zijn indicatief. Bij uitvoering zullen de juiste maten worden toegepast in functie van de grootte van het fenomeen en in functie van de afgedeelte tussen van de meetpunten. De vermeldde meetresultaten kunnen verschillen van de werkelijke afmetingen of compensaties, met name bij het gebruik van de architect. De positie en de omvang van de schichten en ontlastingen worden vastgelegd in functie van de specifieke studie en uitvoering van de werken. De bovengenoemde schichten zullen uitgevoerd worden in functie van het door de constructeur voorgeschreven materiaal - en verankeringssysteem. De positie van de garages en loopwanden zal in de hoofdzaak afhangen van een of andere omstandigheden op het terrein. De voorgestelde omvang en plaatsing van de garages kan wijzigen afhankelijk van de voorkeuren van de opdrachtgever.



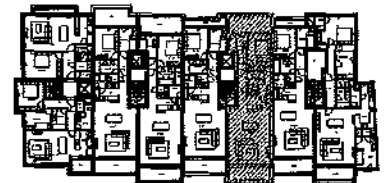
*Handwritten note:*   
 2  
 tweezijdig blok



APP. A.1.4

oppervlakte appartement; 90 m<sup>2</sup>  
oppervlakte terras; 26 m<sup>2</sup>

contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



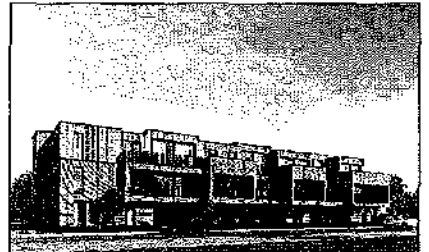
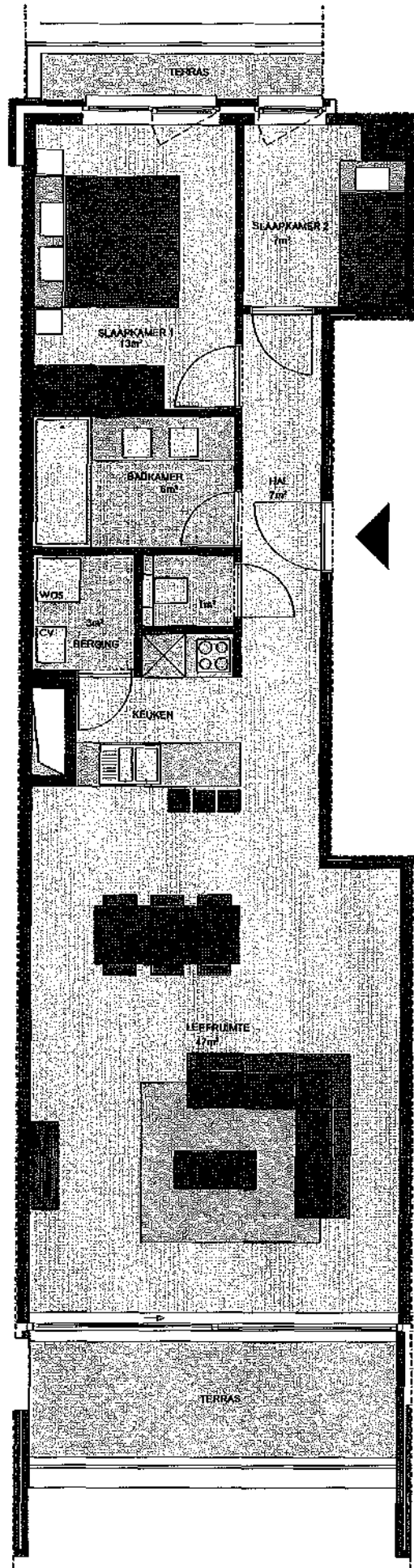
**Elad Brody**  
real estate

**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmortelmans.be](http://www.philipmortelmans.be)

De gebouwkosten worden vastgesteld op basis van de prijslijst van de leverancier van de bouwmaterialen. De werkmateriaal- en arbeidskosten worden vastgesteld op basis van de prijslijst van de leverancier van de bouwmaterialen. De werkmateriaal- en arbeidskosten worden vastgesteld op basis van de prijslijst van de leverancier van de bouwmaterialen. De werkmateriaal- en arbeidskosten worden vastgesteld op basis van de prijslijst van de leverancier van de bouwmaterialen.



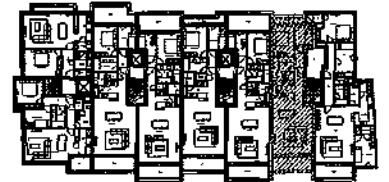
*dekkende tekening*




APP. A.1.7

oppervlakte appartement: 84 m<sup>2</sup>  
oppervlakte terras: 15 m<sup>2</sup>

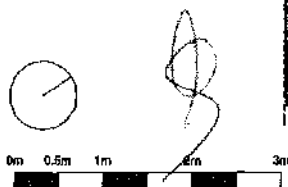
contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



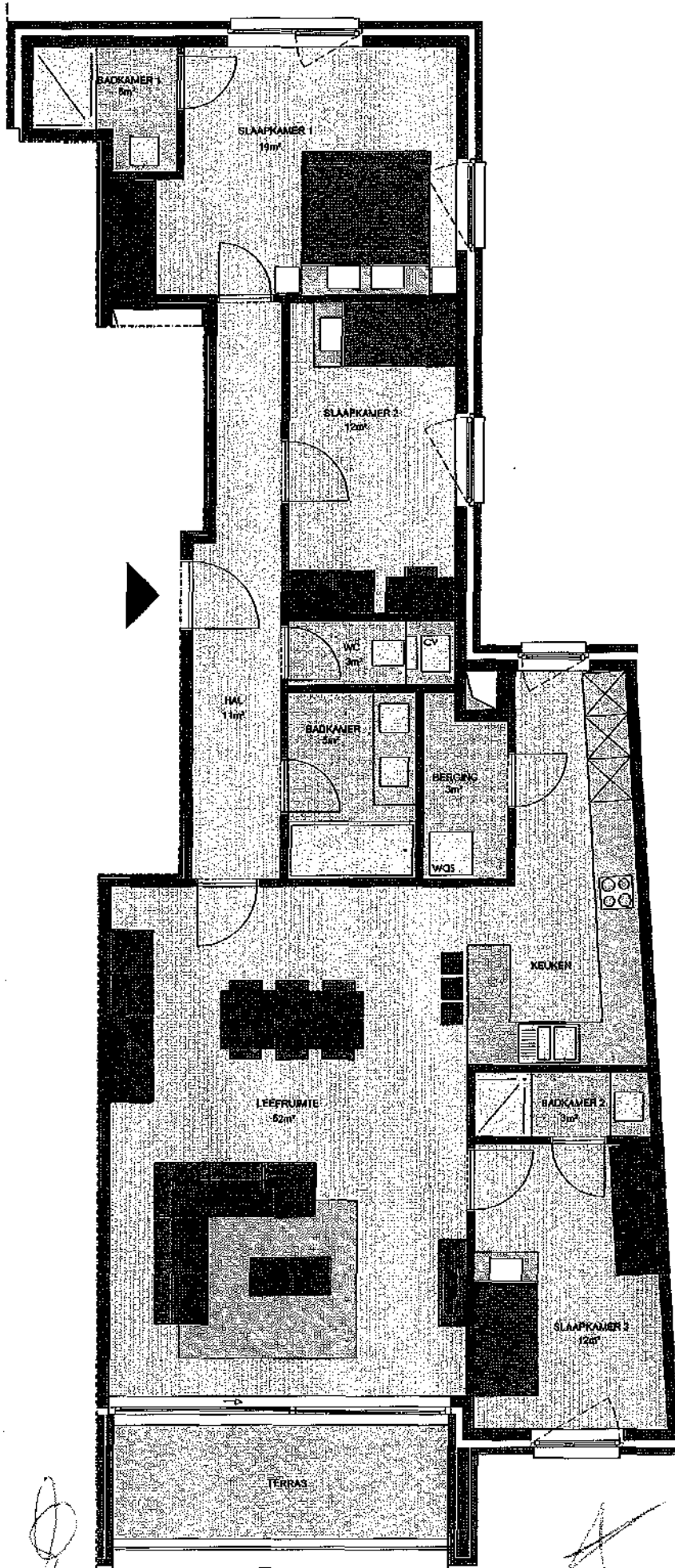
 **Elad Brody**  
real estate

**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipnastelmans.be](http://www.philipnastelmans.be)

De getypte materialen zijn indicatief. Bij uitvoering zullen de jeroe maten worden bepaald in functie van de proef van het lamel en in functie van de standaardse norme van de materialen. De voormelde materialen kunnen anderszins zijn aan mogelijke wijzigingen of aanpassingen. Hetgeen gecorrigeerd door elg bevestig van de architect, de politie en de omgeving van de schiedwre en schiedwre worden vastgesteld in functie van de definitieve studie en uitvoeringse studie. De voormelde schiedwre zullen uitgevoerd worden in functie van het door de architect voorgestelde materiaal - en variatiekies. De politie van de lokale en landbouwreken. In de standaardse norm van een- en elgmaten (0,5m tot 3m). De voormelde omgeving en planning van materiaal. In korte informatie en naar aanpakken in het project.



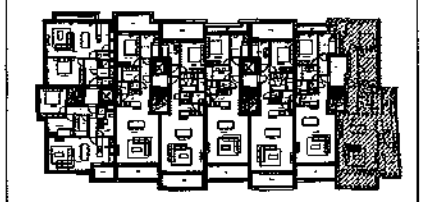
*Handwritten signature and text: "veelkande eladbyde"*




APP. A.1.8

oppervlakte appartement: 125 m<sup>2</sup>  
oppervlakte terras: 11 m<sup>2</sup>

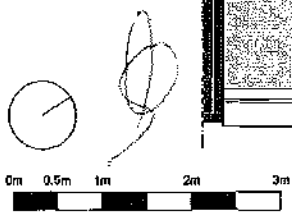
contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



 **Elad Brody**  
real estate

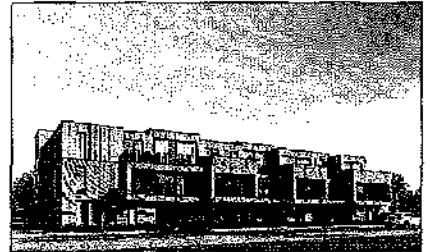
**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmorlaens.be](http://www.philipmorlaens.be)

De getoonde materialen zijn indicatief (afbeelding alleen do), alle tinten worden bepaald in functie van de grootte van het terrein en in functie van de afmetingen van de materialen. De uiteindelijke materialen kunnen verschillen van de voorgestelde afmetingen of afmetingen, met uitzondering van de afmetingen van de constructie. De plaats en de omvang van de constructies en uitbreidingen worden vastgelegd in functie van de definitieve plan van de constructie. De bouwplannen schouwen zijn uitgewerkt worden in functie van het door de architect voorgestelde constructie- en ventilatiesysteem. De plaats van de constructie en uitbreidingen is de standaard-berekening van eigen- en overbreidingen op te maken. De voorgestelde afmeting en plaatsing van materialen is onder voorbehoud van de afmetingen van het project.



*Handwritten signature and text:*  
ousterneke architect






APP. A.2.1

oppervlakte appartement: 78 m<sup>2</sup>

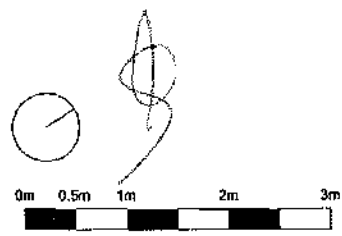
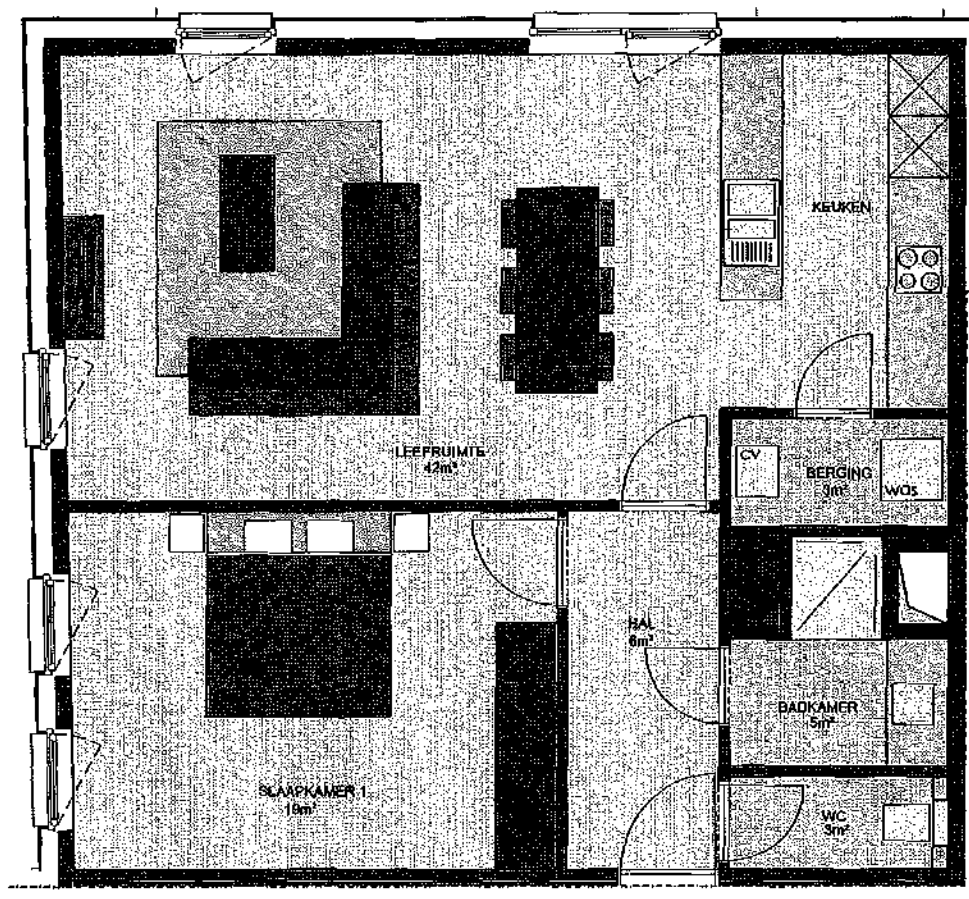
contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



 **Elad Brody**  
real estate

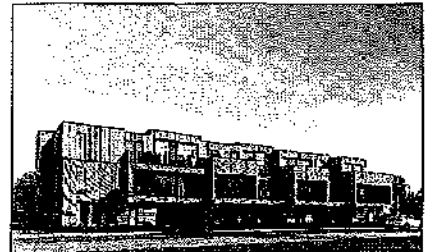
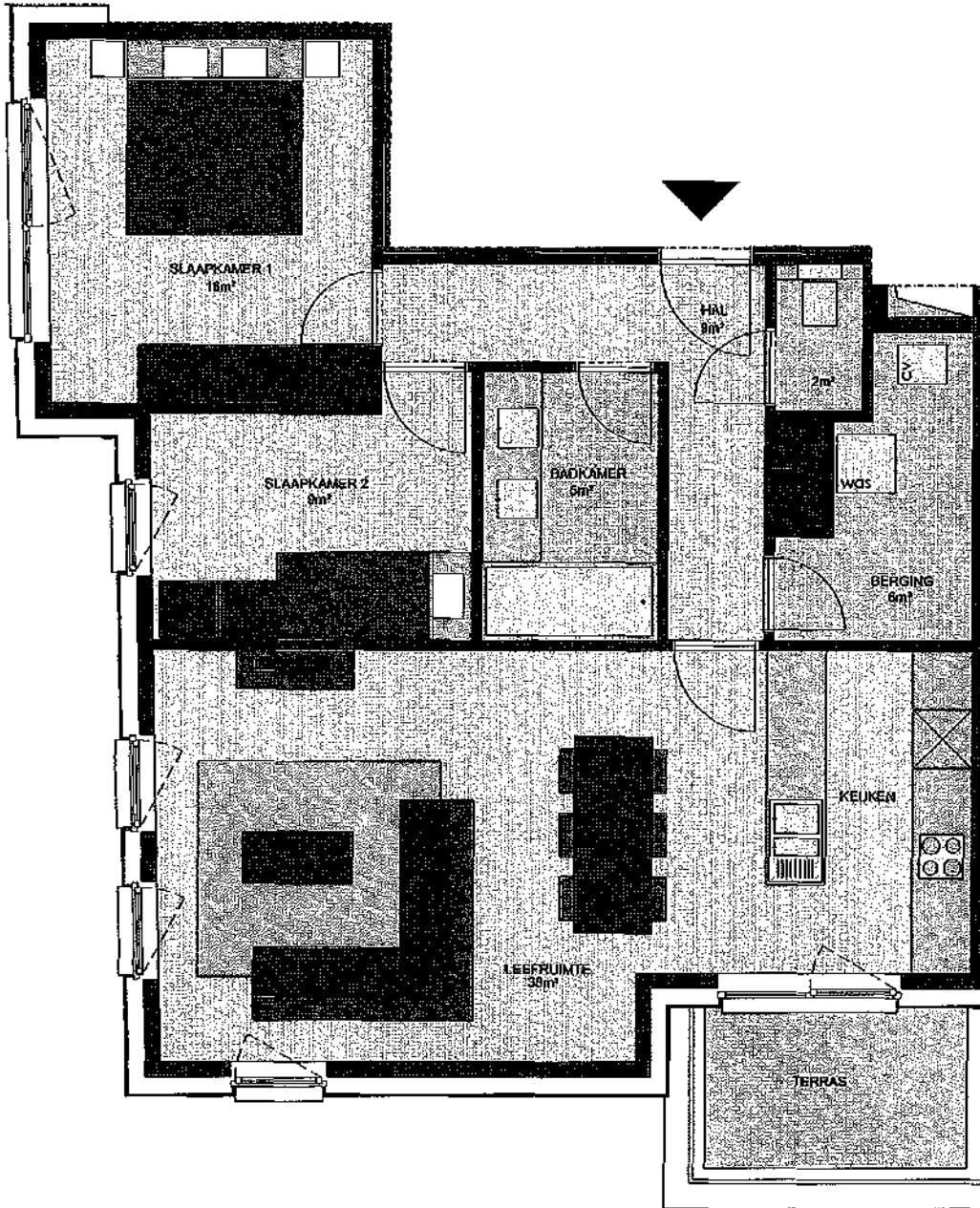
**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmorletmans.be](http://www.philipmorletmans.be)

De gebouwe informatie en indicatief. Bij uitvoering zullen de juiste meten worden bepaald in functie van de grootte van het landschap en in functie van de uiteindelijke keuze van de realisatie. De verscheidene mogelijkheden kunnen anderszins zijn naar mogelijke wijzigingen of omissies, en/of goedkeuring door de lokale overheid van de architect. De positieve en/of negatieve van de constructie en/of afwerking worden vastgelegd in functie van de definitieve studie en uitvoering van de werken. De bouwplannen worden niet afgeleverd indien de constructie niet wordt uitgevoerd. De positieve van de constructie en/of afwerking worden vastgelegd in functie van de definitieve studie en uitvoering van de werken. De bouwplannen worden niet afgeleverd indien de constructie niet wordt uitgevoerd. De positieve van de constructie en/of afwerking worden vastgelegd in functie van de definitieve studie en uitvoering van de werken.



*Handwritten signature*

*zestienste etage*




APP. A.2.2

oppervlakte appartement: 85 m<sup>2</sup>  
oppervlakte terras: 7 m<sup>2</sup>

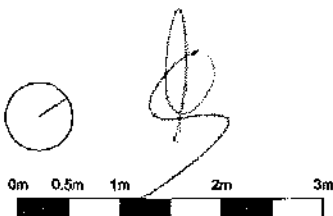
contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



 **Elad Brody**  
real estate

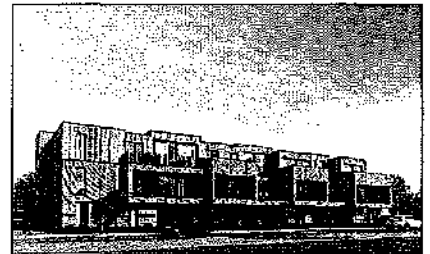
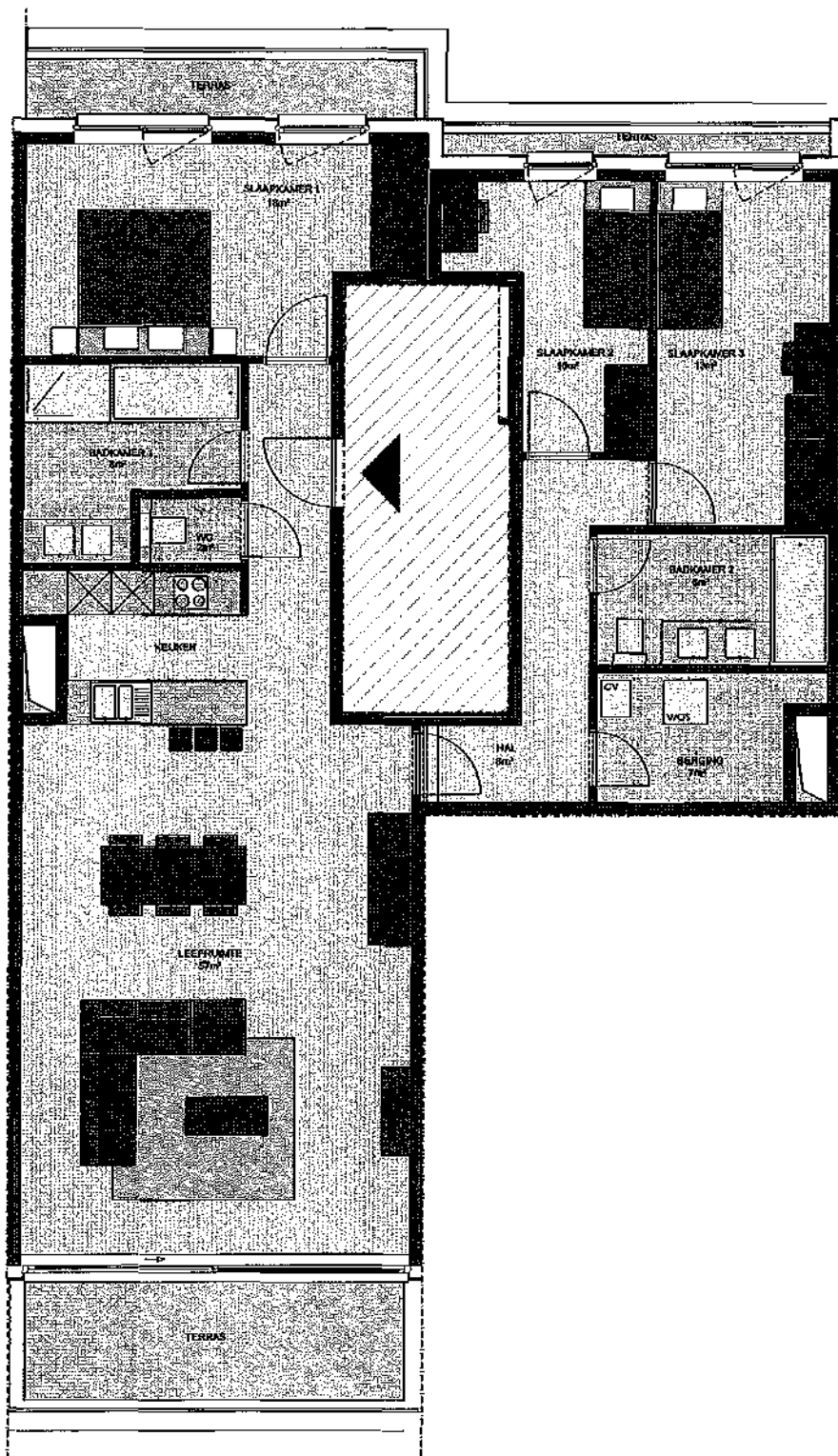
**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmorelemborg.be](http://www.philipmorelemborg.be)

De getoonde tekeningen zijn indicatief. Zij worden niet als jute tekenen worden gebruikt in functie van de plaats van het meubilair en in functie van de afmetingen van de meubelen. De vermeldde meubelen kunnen ontbreken zijn ook mogelijke wijzigingen of omissies zijn goedkeuring door of op verzoek van de architect. De positie en de omvang van de vloerplaten is in principe vastgesteld in functie van de distributie van de vloerplaten. De tekening kan afwijken van de werkelijkheid. De afmetingen van de vloerplaten zijn in de standaardafmeting van één en één vierde meter. De tekening kan afwijken van de werkelijkheid. De tekening kan afwijken van de werkelijkheid. De tekening kan afwijken van de werkelijkheid. De tekening kan afwijken van de werkelijkheid.



*Handwritten signature and initials.*

*zweenkende bladzijde*



APP. A.2.3

oppervlakte appartement: 129 m<sup>2</sup>  
oppervlakte terras: 22 m<sup>2</sup>

contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



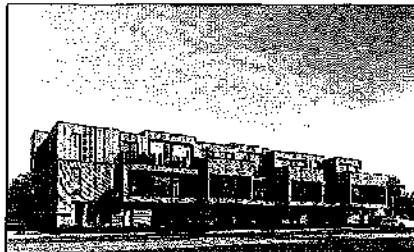
 **Elad Brody**  
real estate

**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmorleimaas.be](http://www.philipmorleimaas.be)

De afgebeelde metrische tekening is uitsluitend bestemd voor de afbeelding van de afmetingen van de afgebeelde objecten en kan niet worden gebruikt voor andere doeleinden. De afgebeelde metrische tekening kan verschillen van de werkelijke situatie. De afgebeelde metrische tekening kan verschillen van de werkelijke situatie. De afgebeelde metrische tekening kan verschillen van de werkelijke situatie. De afgebeelde metrische tekening kan verschillen van de werkelijke situatie.

*actiende plattegrond*






APP. A.2.4  
 oppervlakte appartement: 115 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte terras: 30 m<sup>2</sup>

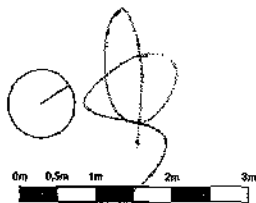
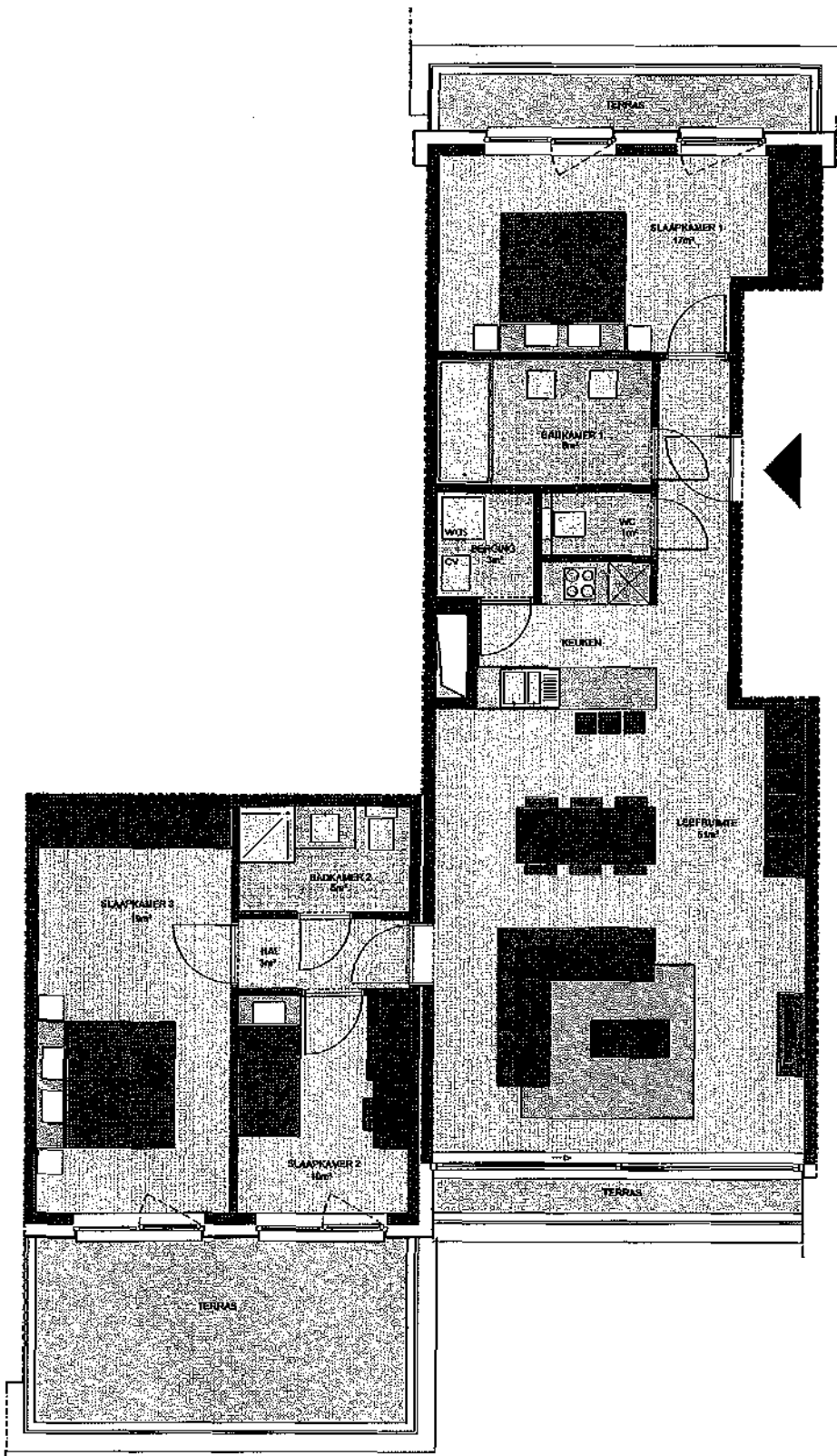
contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



 **Elad Brody**  
 real estate

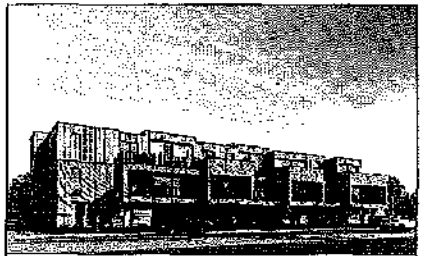
**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipdorlaetmans.be](http://www.philipdorlaetmans.be)

De getoonde metingen zijn indicatief. Bij uitvoering zullen de feitelijke metingen worden bepaald in functie van de geprojecteerde situatie en in functie van de afgesproken toestand van de metingen. De vernoemde metingen kunnen anderszins zijn van mogelijke wijzigingen of aanpassingen, met goedkeuring door of op verzoek van de opdrachtgever. De positie en de afmeting van de schroeven en de bijkomende verbanden zijn niet in functie van de afmetingen tekenen en uitvoering te tekenen. De binnengrenzen schuiven zullen afgevaardigd worden in functie van het door de installateur voorgeschreven rookrooster - en ventilatieprofiel, die positie van de schroeven en leveringsomstandigheden in de standaardvoering van een, als afgevaardigd zijn te tekenen. De voorgestelde situatie kan afwijken van de afgevaardigde situatie hiervan wordt niet ingesproken het project.



*Handwritten signature or initials.*


*negotie met architect*



APP. A.2.5  
 oppervlakte appartement: 122 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte terras: 28 m<sup>2</sup>

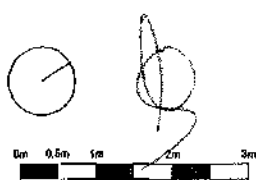
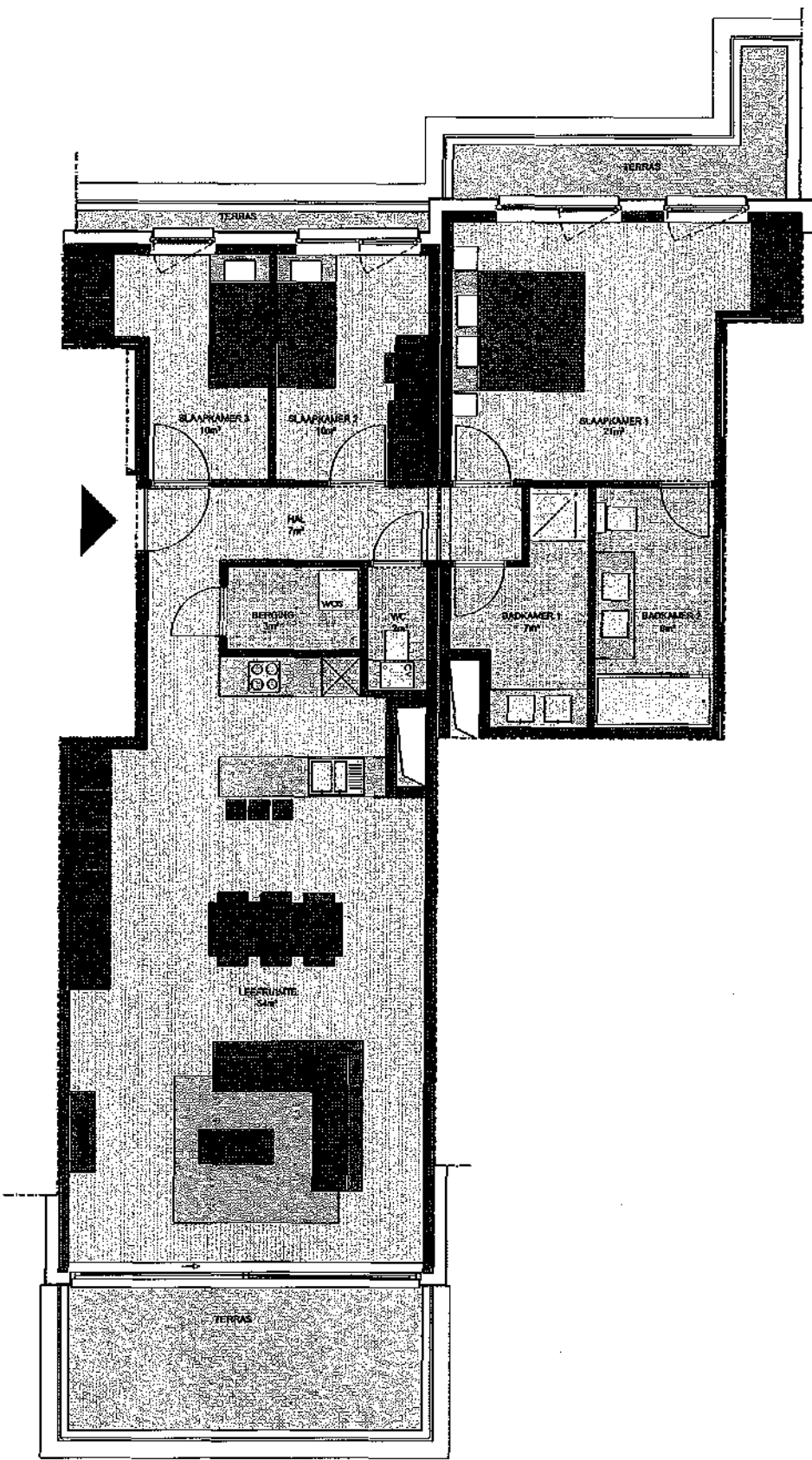
contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



 **Elad Brody**  
 real estate

**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmortelmans.be](http://www.philipmortelmans.be)

De getoonde metrische afmetingen zijn uitvoering zijn de juiste meten worden bepaald in functie van de plaats van het leeuw en in functie van de veldwijde laan van de monumenten. De veldwijde metrische kunnen verschillen van de mogelijke veldwijde of componenten, met goedkeuring door de afmetingen van de architect. De plaats en de richting van de schied en monumenten worden vastgelegd in functie van de definitieve studie en uitvoering van de studie. De bouwplannen kunnen zullen uitgevoerd worden in functie van het door de architect voorgestelde indeling - en verbindingslijnen. De plaats van de schied en monumenten is de standaard uitvoering van een en uitvoering zijn indeling. De voorgestelde omvang en plaats van metrische in deze indeling en de indelingen het project.



*Handwritten signature*


*koninklijke Academie*



APP. A.2.6  
 oppervlakte appartement: 115 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte terras: 36 m<sup>2</sup>

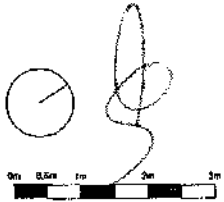
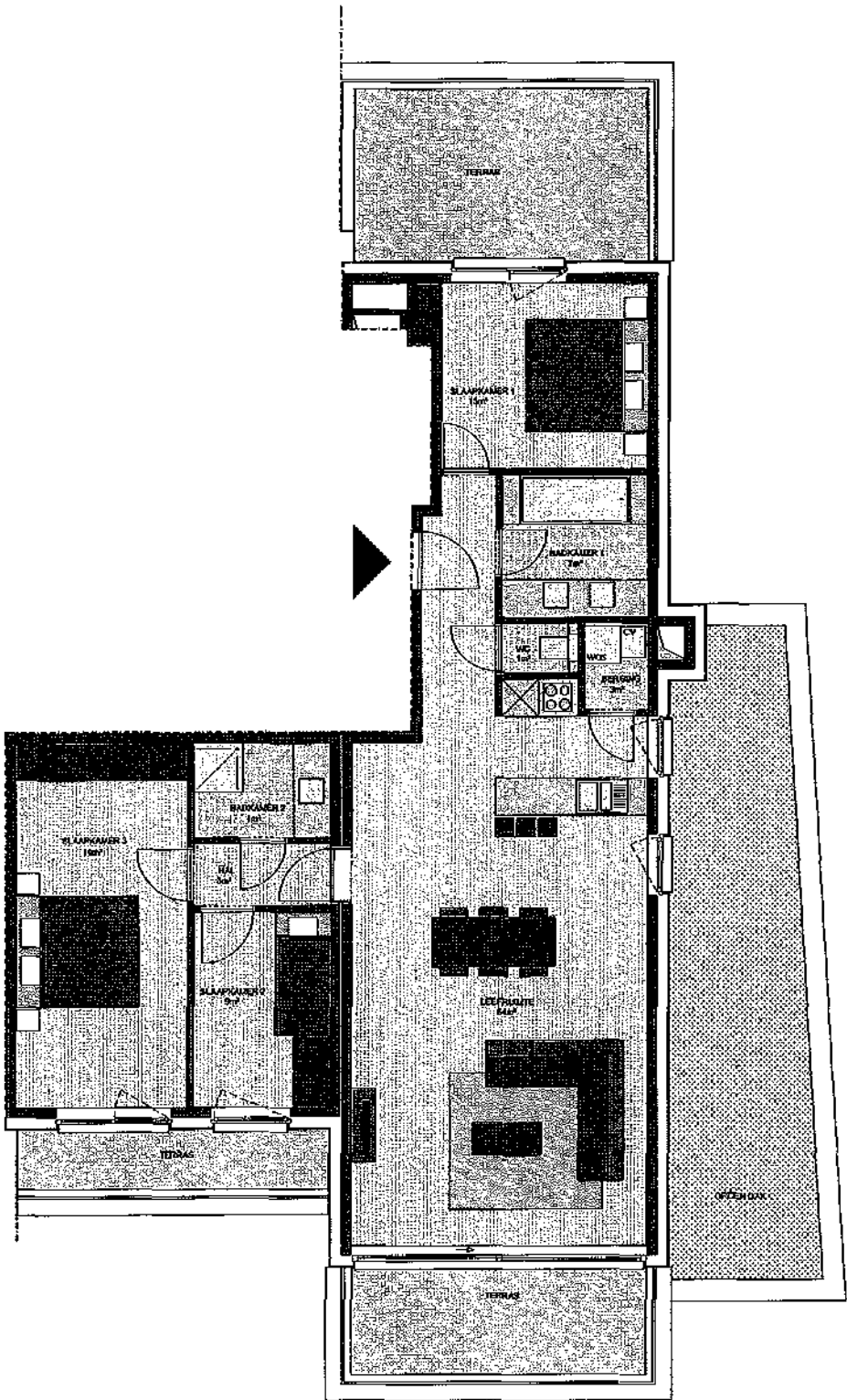
contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



 Elad Brody  
 real estate

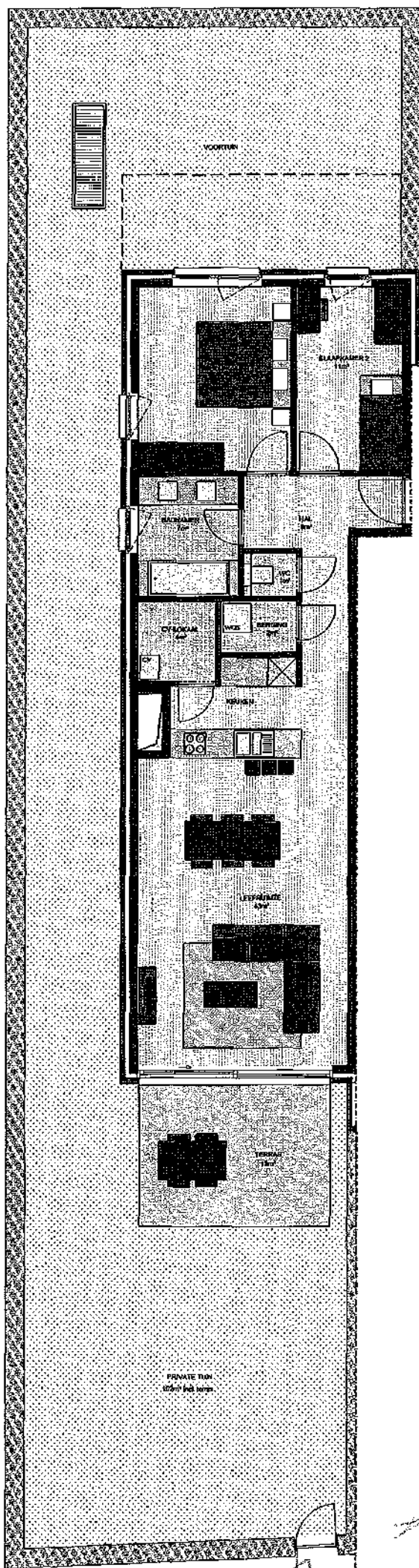
**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmorletmoss.be](http://www.philipmorletmoss.be)

De gebouwe materialen zijn kwaliteitsvol. Bij sloopwerk zullen de kisten meêlen worden bezocht in functie van de kwaliteit van het materiaal en in functie van de uiteindelijke keuze van de koper. De voorafke materialen kunnen verschillen van een mogelijk verspreiden of veranderingen, zijn goedkeuring door de koper van de architect. De kosten en de verandering van de architectuur en/of de kosten worden vastgesteld in functie van de definitieve studie en uitvoering van de werken. De benodigde tekeningen zullen vervaardigd worden in functie van het door de koper voorafke gekochte en vastgestelde. De prijs van de tekeningen en de tekeningen in de overeenkomstige tijd, en/of overdrachten op tekenen. De voorgedekte rekening aan tekening van de afzet in tekeningen en/of tekeningen bij project.



*Handwritten signature or initials.*

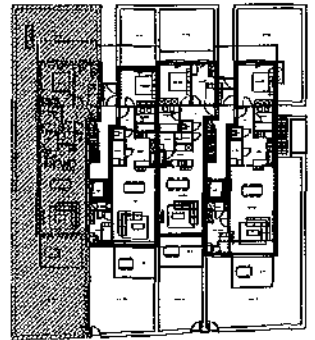
*éénentwintigste eeuw*



APP. B.O.1

oppervlakte appartement: 91 m<sup>2</sup>  
oppervlakte tuin: 162 m<sup>2</sup>

contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07

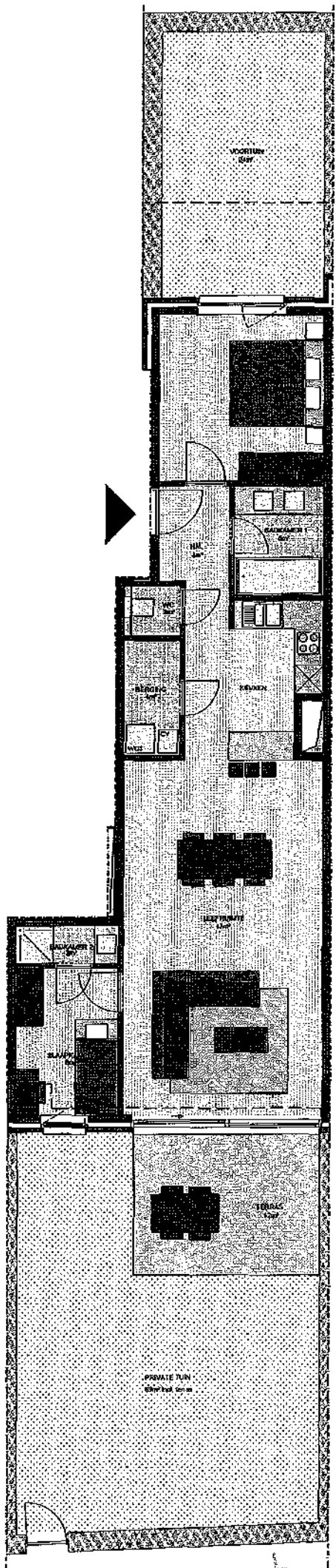


 **Elad Brody**  
real estate

**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmortelmans.be](http://www.philipmortelmans.be)

De gebouwd materialen zijn bevestigd, zij uitvoering nitsen de jelle metten worden  
bevestigd in functie van de grootte van het terrein en in functie van de vriesdiepte  
niveau van de materialen. De vriesdiepte materialen kunnen voldoende zijn voor  
vrijwel alle vloeren of omliepplaten, alle geschieding door of op verzoek van  
de opdrachtgever. De proef en de omgeving van de schichten en materialen worden  
voorzorgd in functie van de vriesdiepte niveau van de vloeren. De  
bovenverreken schakelen zullen uitgevoerd worden in functie van het door de  
aansluiting voorgeschreven systeem - en vriesdiepten. De proef van de  
vernieuwe en bestaande materialen in de vloerconstructie van een  
afwerkingsniveau zijn te zien. De voorgaande vermelding en getuigen van materiaal  
in lichte informatie en niet te gebruiken in het project.

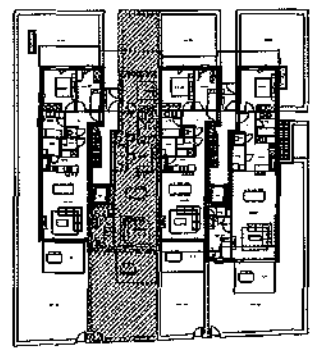
*Koninkrijk België*



APP. B.O.2

oppervlakte appartement: 87 m<sup>2</sup>  
oppervlakte tuin: 83 m<sup>2</sup>

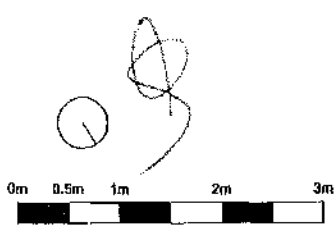
contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



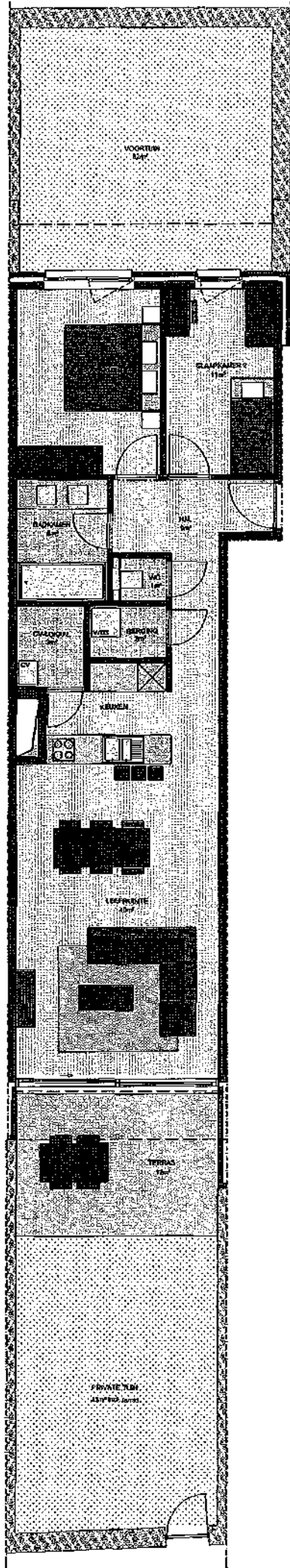
**Elad Brody**  
real estate

**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmorletmaons.be](http://www.philipmorletmaons.be)

De gebouwelementen zijn indicatief, zij uitwerking ervan de late inroep worden bepaald in functie van de grootte van het terrein en in functie van de uiteindelijke keuze van de realisatie. De verschillende materialen kunnen overeenkomstig de uiteindelijke wijzigingen of omstandigheden, zijn goedkeuring door of op verzoek van de architect. De positie en omvang van de schiedelen en nutshoudend worden vastgesteld in functie van de definitieve studie en uiteindelijke keuze. De bovengenoemde schiedelen zullen afgewerkt worden in functie van het door de constructeur voorgestelde systeem - en ventilatiesysteem. De positie van de sanitaire en technische installaties in de vloerconstructie wordt samen met de architect aangegeven. De voorgestelde omvang en plaatsing van de balken is indicatief. De voorgestelde omvang en plaatsing van de balken is indicatief. De voorgestelde omvang en plaatsing van de balken is indicatief.



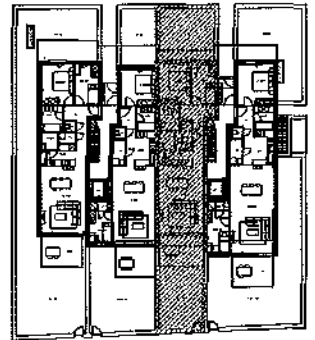
*decehwinste, Maatsch*




APP. 8.0.3

oppervlakte appartement: 85 m<sup>2</sup>  
oppervlakte tuin: 75 m<sup>2</sup>

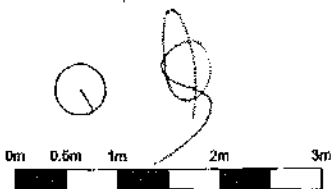
contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



 **Elad Brody**  
real estate

**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmortelmans.be](http://www.philipmortelmans.be)

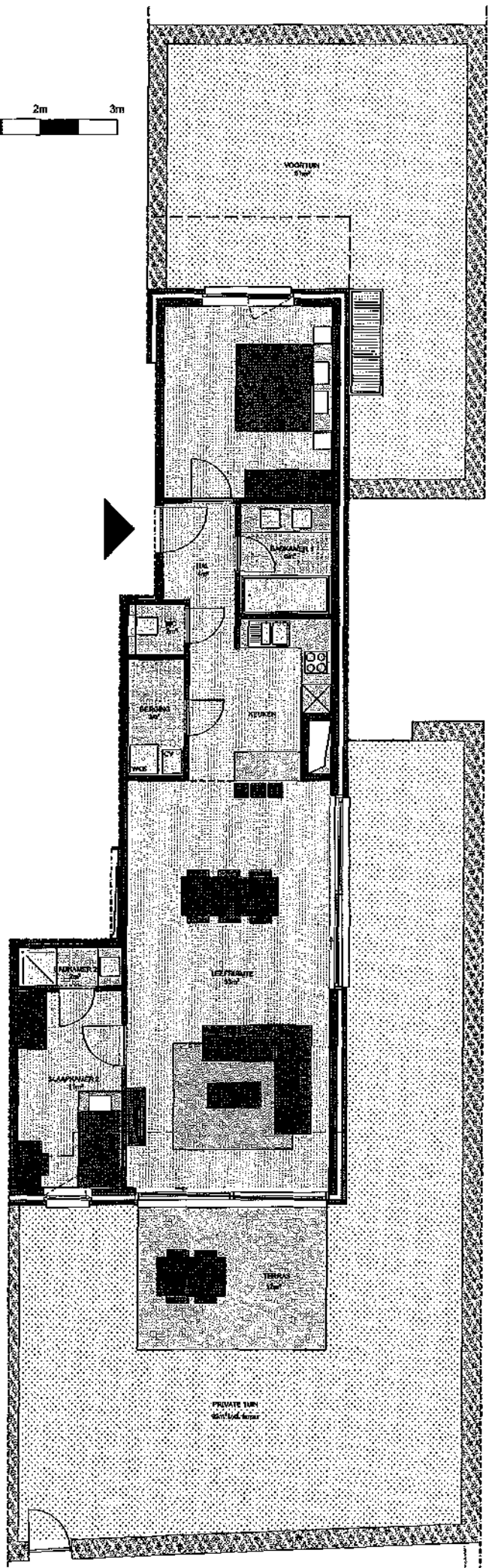
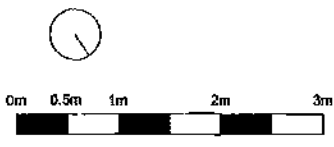
De gebuilde materialen zijn indicatief. Bij uitvoering zullen de juiste materialen worden toegepast in functie van de kwaliteit van het lozen en het risico van de afwezigheid van de materialen. De voorgedrukte materialen kunnen anderszins zijn door mogelijke wijzigingen of omissies. Het goedkeuren van de plannen op voorwaarde van de afwezigheid van de materialen wordt niet aanvaard. De bouwplannen worden niet afgeleverd in functie van de afwezigheid van de materialen. De bouwplannen worden niet afgeleverd in functie van het door de architectuur voorgedrukte materiaal- en constructiesysteem. De plannen van de architectuur en de constructie zijn de verantwoordelijkheid van de architectuur en de constructie. De voorgedrukte omvang en plaatsing van materialen is voor informatie en niet bindend in het project.



*Handwritten signature or initials.*

*Handwritten text: vriendelijkheid Brodyde*

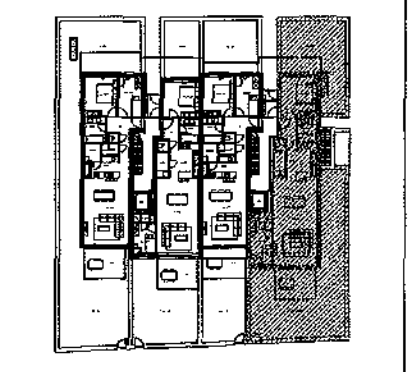




APP. B.O.4

oppervlakte appartement: 99 m<sup>2</sup>  
oppervlakte tuin: 150 m<sup>2</sup>

contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07

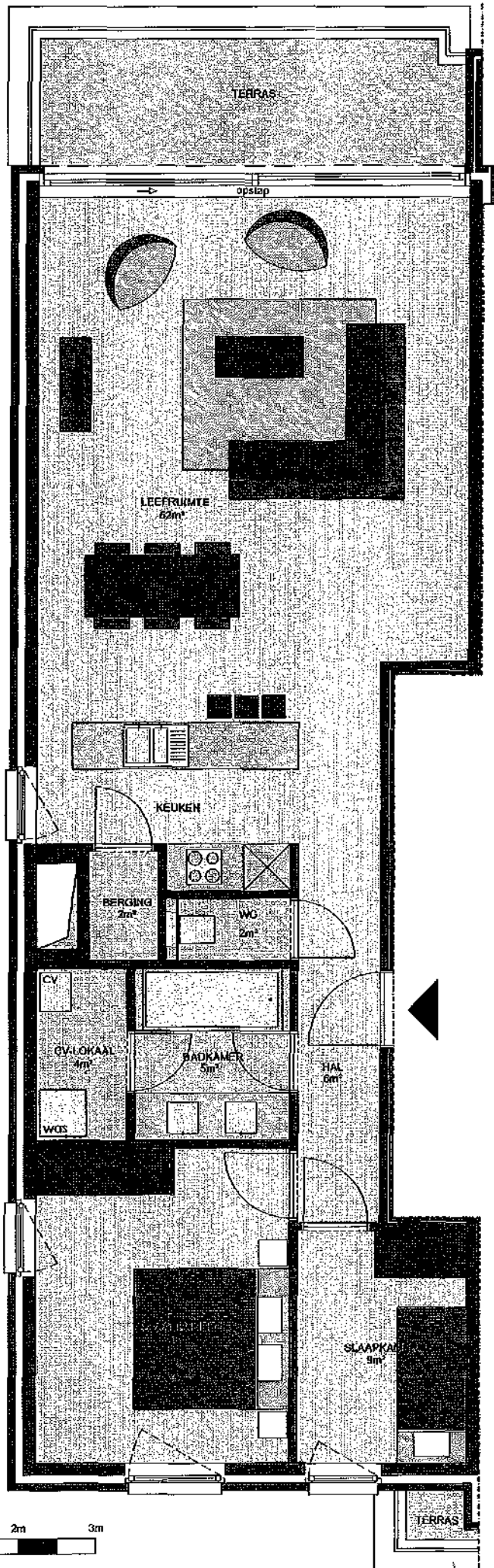


**Elad Brody**  
real estate

**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philippmortelmans.be](http://www.philippmortelmans.be)

De laatste metingen zijn bevestigd op uitvoering plan de juiste maten worden bepaald in functie van de goedgekeurde plannen en in functie van de uiteindelijke keuze van de materialen. De verantwoordelijkheid hiervoor aanvaardt de afnemer van de woning op het moment van de oplevering van de woning. De afnemer aanvaardt de aansprakelijkheid van de afnemer van de woning op het moment van de oplevering van de woning. De afnemer aanvaardt de aansprakelijkheid van de afnemer van de woning op het moment van de oplevering van de woning.

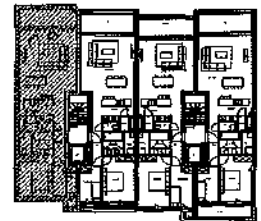
*ouderwonschte Brody*



APP. B.1.1

oppervlakte appartement: 96 m<sup>2</sup>  
oppervlakte terrassen: 13 m<sup>2</sup>

contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



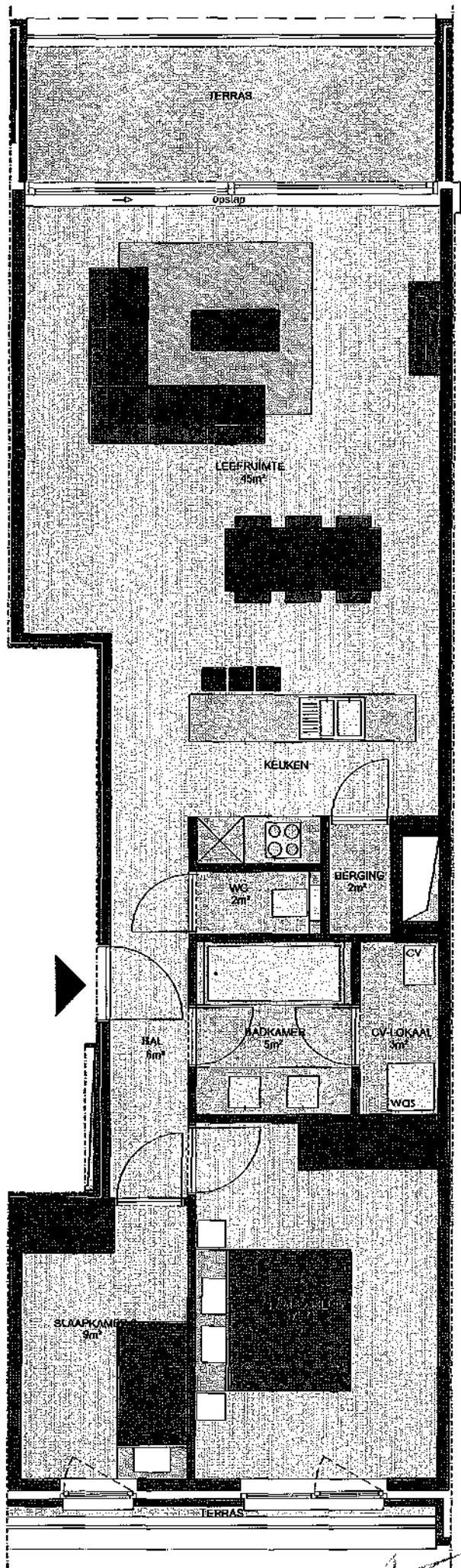
 **Elad Brody**  
real estate

**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philippmorleimons.be](http://www.philippmorleimons.be)

De getoonde metrische afmetingen en afbeelding zijn de bestaande metingen en afbeeldingen van de huidige situatie. De afmetingen en afbeeldingen kunnen anderszins zijn door mogelijke wijzigingen of aanpassingen, met goedkeuring door of op verzoek van de opdrachtgever. De positie en de omvang van de schetsen en afbeeldingen worden vastgelegd in functie van de bestaande situatie en afbeeldingen. De afmetingen en afbeeldingen zijn niet bindend voor de afmetingen en afbeeldingen van de werkelijke situatie. De afmetingen en afbeeldingen zijn niet bindend voor de afmetingen en afbeeldingen van de werkelijke situatie. De afmetingen en afbeeldingen zijn niet bindend voor de afmetingen en afbeeldingen van de werkelijke situatie.

*reizenwinkeltje Plachyde*

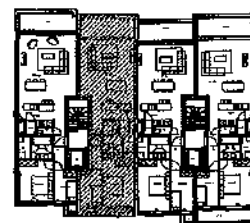




APP. B.1.2

oppervlakte appartement; 89 m<sup>2</sup>  
oppervlakte terrassen; 15 m<sup>2</sup>

contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07

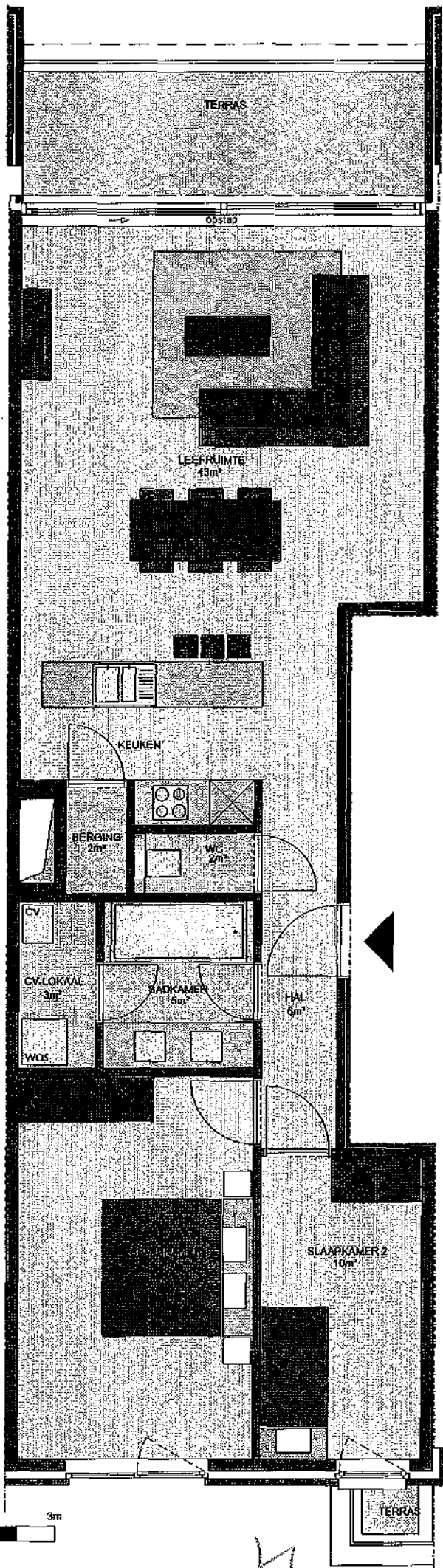


**Elad Brody**  
real estate

**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmoeltemans.be](http://www.philipmoeltemans.be)

De gebruiksvaardigheid en het comfort zijn uitgangspunten die bij de realisatie worden benadrukt in functie van de kwaliteit van het terrein en in functie van de maximale hoogte van de constructie. De vereiste minimum vloeroppervlakte is een mogelijke wijziging of aanpassing, met goedkeuring door of op verzoek van de architect. De positieve en de omvang van de aanpak en de realisatie worden vastgesteld in functie van de definitieve plan van uitvoering (P.V.U.). De te verwachten kosten zullen uitgewerkt worden in functie van het door de realisator voorgestelde programma van aanbesteding. De positieve en de omvang van de aanpak en de realisatie worden vastgesteld in functie van de definitieve plan van uitvoering (P.V.U.). De te verwachten kosten zullen uitgewerkt worden in functie van het door de realisator voorgestelde programma van aanbesteding.

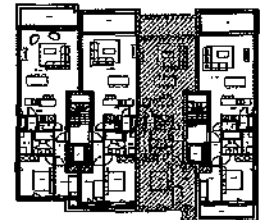
recomendatiedata



APP. B.1.3

oppervlakte appartement: 89 m<sup>2</sup>  
oppervlakte terrassen: 13 m<sup>2</sup>

contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07

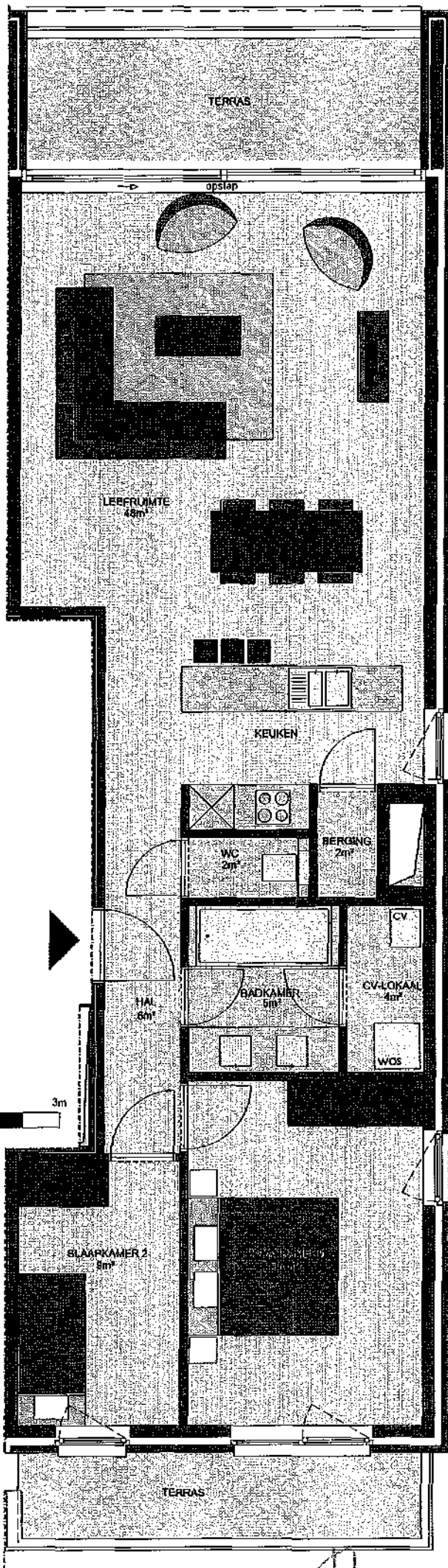


**Elad Brody**  
real estate

**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmarxelmans.be](http://www.philipmarxelmans.be)

De gebruikte materialen zijn indicatief. Bij uitvoering zullen de juiste materialen worden bepaald in functie van de grootte van het project en in functie van de uiteindelijke keuze van de materialen. De verticale metingen kunnen verschillen van de metingen op de plattegrond of op andere tekeningen, met uitzondering van de afmetingen van de architectuur. De positie en de omvang van de schakelkasten en de afmetingen worden vastgesteld in functie van de distributie van de elektriciteit en de waterleiding. De berekende oppervlakte is een indicatie van de oppervlakte van de woning en de oppervlakte van de terrassen. De voorgestelde omvang van de aanpak van de werken is een indicatie. De voorgestelde omvang van de aanpak van de werken is een indicatie van de aanpak van de werken.

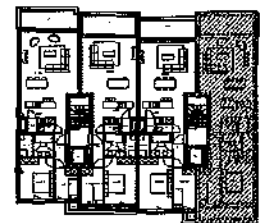
*actueelste wijkste Prachtje*



APP. B.1.4

oppervlakte appartement: 93 m<sup>2</sup>  
oppervlakte terrassen: 21 m<sup>2</sup>

contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07

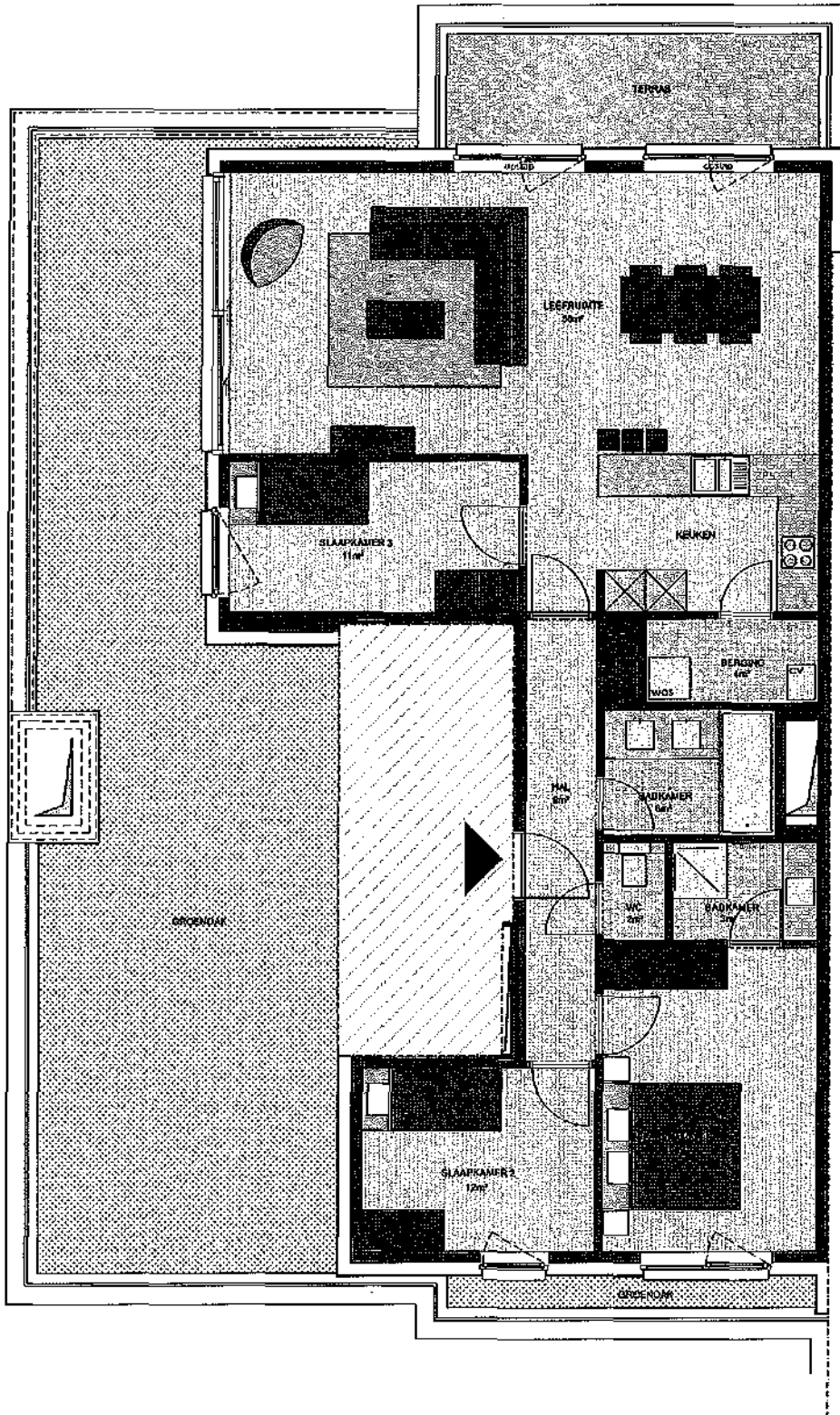


**Elad Brody**  
real estate

**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmortelmans.be](http://www.philipmortelmans.be)

De getoonde materialen zijn indicatief. Bij uitvoering zullen de scheidingswanden worden geplaatst in functie van de grootte van het terrein en in functie van de uiteindelijke keuze van de materialen. De verticale afmetingen kunnen onderhevig zijn aan mogelijke wijzigingen of aanpassingen, als gevolg van de aard van de werf of van de aard van de bodem. De prijs en de omvang van de werken en de materialen worden vermeld op de plannen van de definitieve studie en uitvoering van de werken. De bovenvermelde schetsen zullen uitgewerkt worden in functie van het door de houder van de plannen geselecteerde en vastgesteld systeem. De plannen van de definitieve en tevoorschijn in de planning van de werken en de afmetingen zijn indicatief. De voorgeschiedenis van de werken en de afmetingen zijn indicatief. De voorgeschiedenis van de werken en de afmetingen zijn indicatief. De voorgeschiedenis van de werken en de afmetingen zijn indicatief.

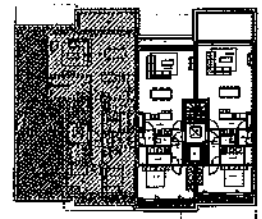
recenteel ontwikkelde stadwijk




APP. B.2.1

oppervlakte appartement; 113 m<sup>2</sup>  
oppervlakte terrassen; 13 m<sup>2</sup>

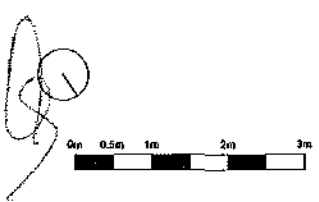
contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



 **Elad Brody**  
real estate

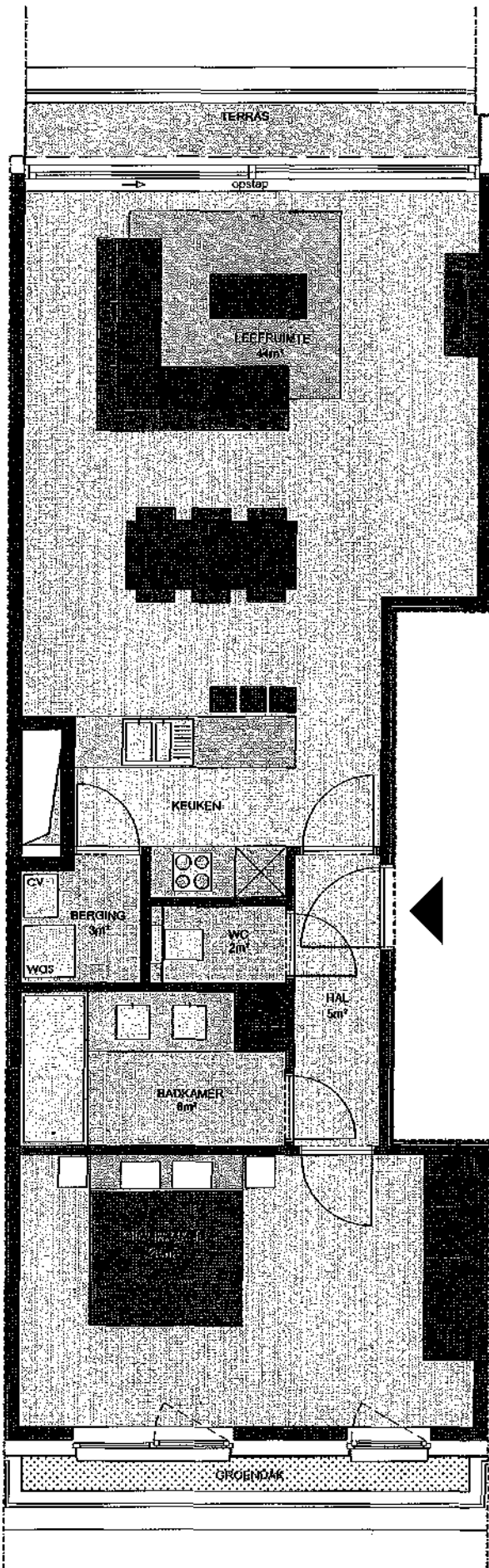
**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmortelmans.be](http://www.philipmortelmans.be)

De gebouwd materialen zijn bereikbaar bij uitvoering ervan de j.m.s. moeten worden  
bevestigd in functie van de grootte van het spijc en in functie van de schakel  
bouw van de materialen. De vermeldde materialen kunnen anderszins zijn een  
mogelijke wijziging of aanpassing, met goedkeuring door of op verzoek van  
de architect. De prijs en de omvang van de schakel en uitvoering worden  
voorgelagd in functie van de distributie stelsel en uitvoering van de bouw. De  
bevestigings schakel zullen afgeleverd worden in functie van het idee de  
kwaliteit voorgestelde tekeningen - en vooraf te nemen. De prijs van de  
materialen en tekeningen is de verantwoordelijkheid van een van  
de overledigen zijn indicatief. De voorgestelde omvang en planning van de bouw  
is tevens formatief en niet bindend.



*Handwritten signature or initials.*

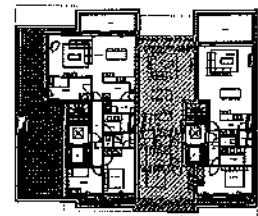
*de hoogste elad brody*




APP. B.2.2

oppervlakte appartement: 80 m<sup>2</sup>  
oppervlakte terrassen: 6 m<sup>2</sup>

contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03, 663 88 07



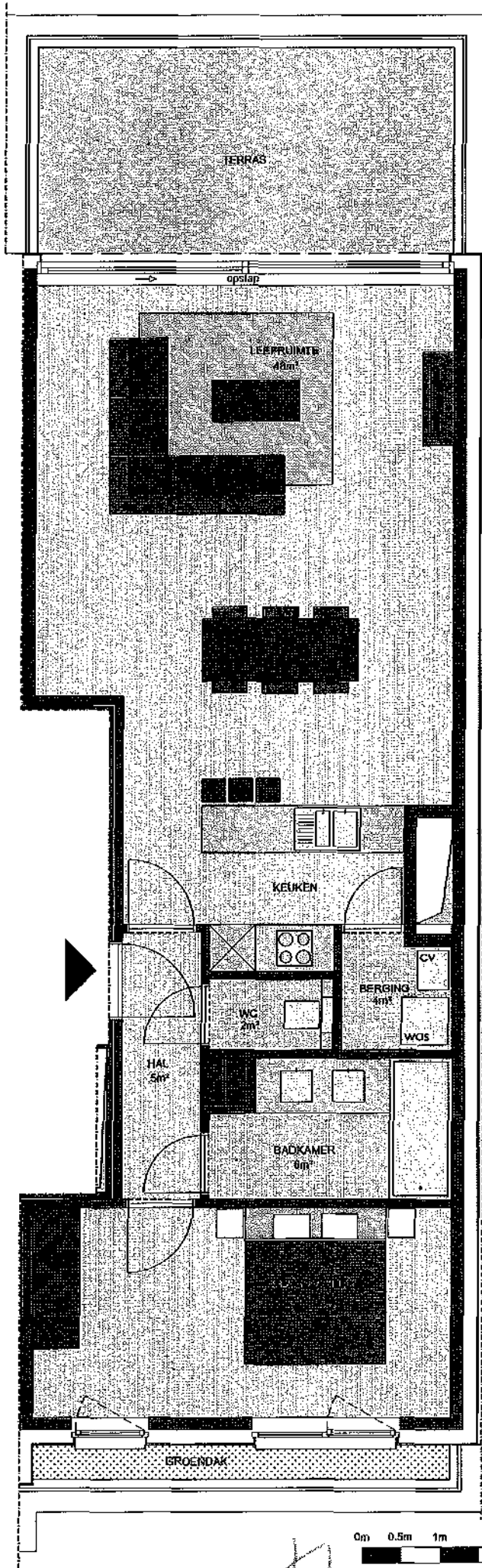
 **Elad Brody**  
real estate

**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmortelmans.be](http://www.philipmortelmans.be)

De getoonde informatie is indicatief. Bij uitvoering zullen de L&B-maten worden bepaald in functie van de goederen van het land en de functie van de uiteindelijke koper van de materialen. De verkochte materialen kunnen anderszins zijn een respectievelijk of anderszins met goedkeuring door of op voorstel van de architect. De positie en de omvang van de schachten en nutvoeringen worden vastgesteld in functie van de definitieve studie en uitvoering van de werken. De bouwvoorbereiding schouwt alle uitvoeringswijzen in functie van het door de architect voorgedragen ontwerp en uitvoeringsplan. De positie van de schachten en nutvoeringen in de stroomvoorziening van gas, en afvoerwater en afvalwater, de voorgedragen ontwerp en uitvoering van de werken is te allen tijde onderworpen aan het bevestigingsplan van het project.

*érvandagste Maatryck*

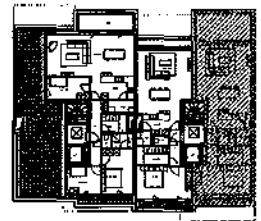




APP. 6.2.3

oppervlakte appartement: 83 m<sup>2</sup>  
oppervlakte terras: 19m<sup>2</sup>

contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07

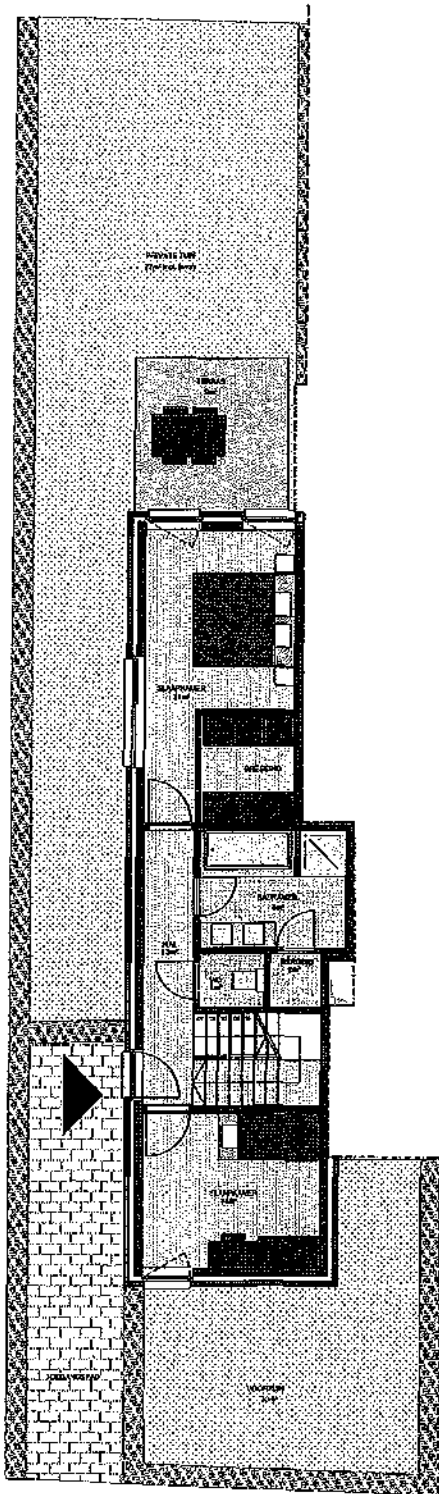


 **Elad Brody**  
real estate

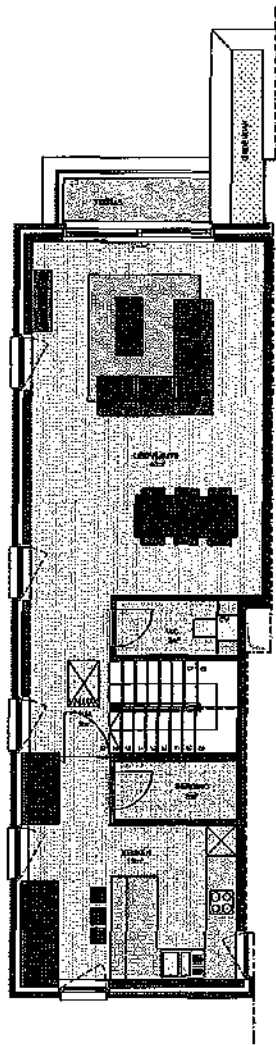
**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmortelmont.be](http://www.philipmortelmont.be)

De gebouwkosten worden op basis van de uitwerking van de tekening berekend. Het bedrag kan variëren afhankelijk van de wijzigingen in de tekening. Het bedrag wordt berekend op basis van de huidige prijzen van de materialen en de arbeidskosten. Het bedrag wordt berekend op basis van de huidige prijzen van de materialen en de arbeidskosten. Het bedrag wordt berekend op basis van de huidige prijzen van de materialen en de arbeidskosten.

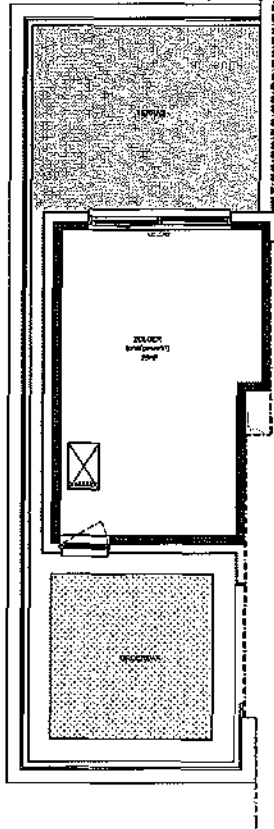
*woonruimte Elad Brody*



gelijkvloers



niveau +1



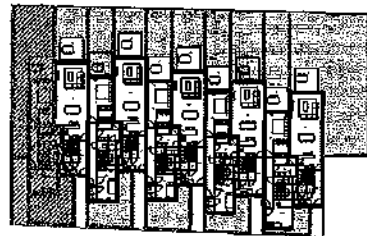
niveau +2




WONING C.1

oppervlakte gelijkvloers: 59 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 1e verdieping: 74m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 2e verdieping (woonkamer): 29 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte tuin: 107 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte terras 1e verdieping: 4m<sup>2</sup>  
 oppervlakte terras 2e verdieping: 20m<sup>2</sup>

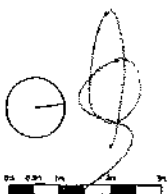
contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



 **Elad Brody**  
 real estate

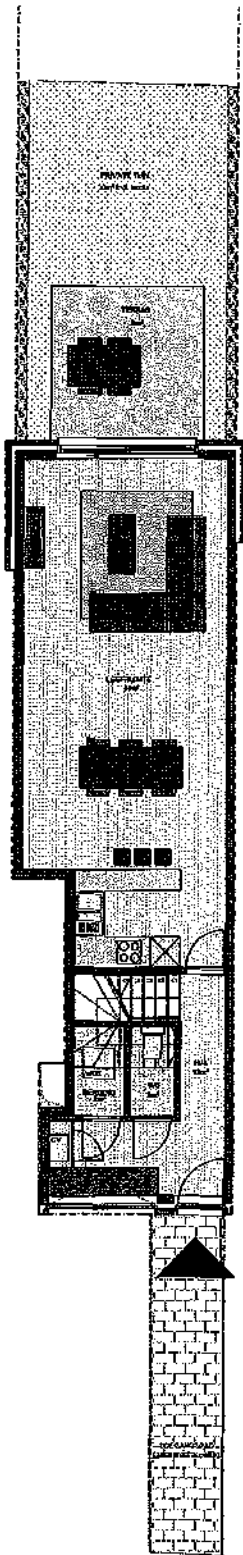
**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmaitlandm2.be](http://www.philipmaitlandm2.be)

De getoonde tekeningen zijn indicatief. Bij uitvoering zullen de afmetingen worden bepaald in functie van de specificaties van het materiaal en in functie van de uiteindelijke keuze van de materialen. De vermeldde metingen kunnen anderszins zijn aan mogelijke wijzigingen of aanpassingen, met toestemming door of op verzoek van de architect, de partij en de afwijking van de afmetingen en metingen worden vermeld in functie van de distributieplaat en uitvoeringstekeningen. De bouwkosten schatten zullen afgevoerd worden in functie van het door de houder van de voorlopige contracten - en tevens de partijen, die partij van de tekening en de contracten in de standaardvoorwaarden van de afmetingen en de afmetingen van de tekening. De voorgeschatte omvang en planning worden niet gebonden aan de tekening en de afmetingen van de tekening.

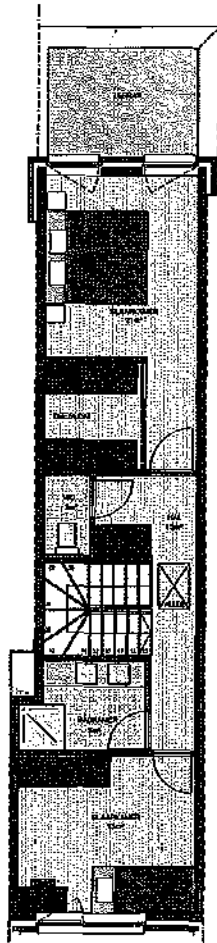


*Handwritten signatures and initials.*

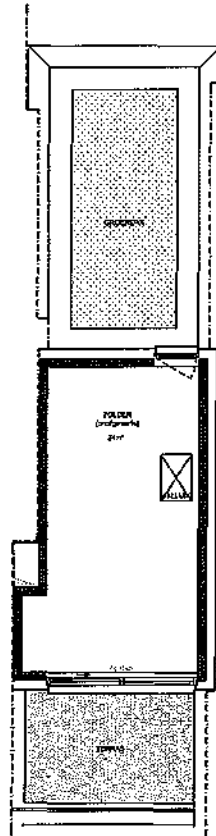
*Handwritten signature: dreefckelghe Raabje*



gelijkvloers



niveau +1



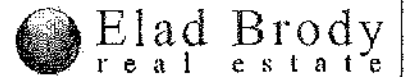
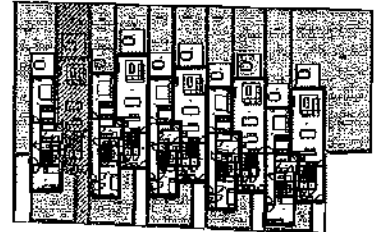
niveau +2



WONING C.2

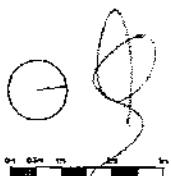
oppervlakte gelijkvloers: 61 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 1e verdieping: 53 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 2e verdieping: 44 m<sup>2</sup> (inclusief terras)  
 oppervlakte tuin: 30 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte terras 1e verdieping: 9 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte terras 2e verdieping: 10 m<sup>2</sup>

contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



m<sup>2</sup> architecten  
[www.philipmortalmans.be](http://www.philipmortalmans.be)

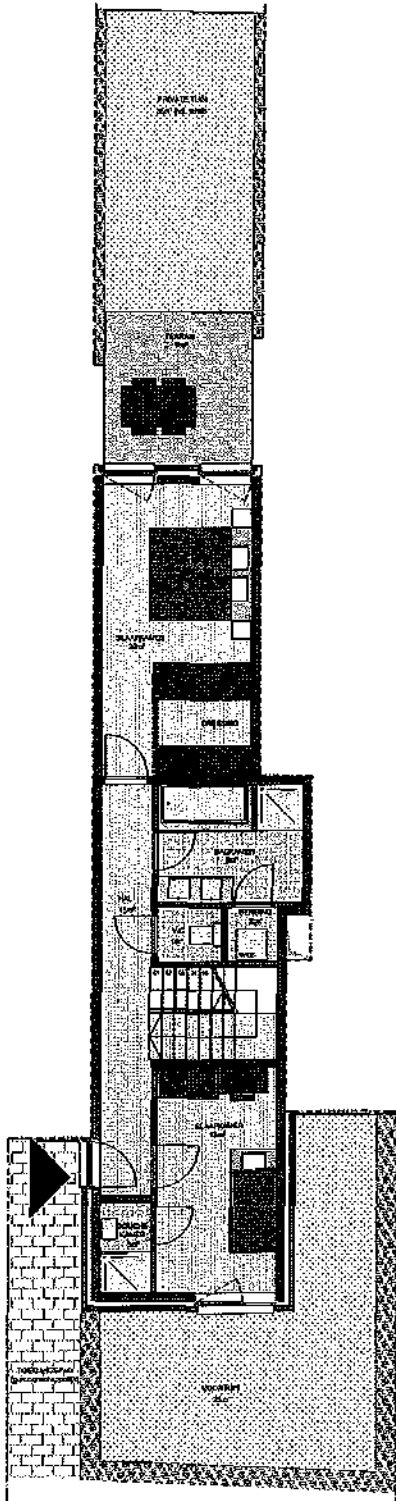
De geprojecteerde en te bouwen woning zal worden  
 bezocht door de gemeente van het land en de  
 lokale bestuursorganen. De werkdagen worden  
 vastgesteld op werkdagen vóór de opening van  
 de woning. De gemeente van het land zal de  
 werkdagen vaststellen op werkdagen vóór de  
 opening van de woning. De gemeente van het  
 land zal de werkdagen vaststellen op werkdagen  
 vóór de opening van de woning. De gemeente  
 van het land zal de werkdagen vaststellen op  
 werkdagen vóór de opening van de woning.



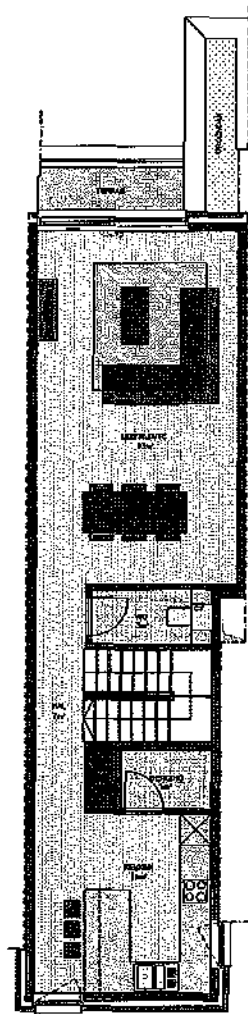
*Handwritten signature and initials.*

*Handwritten signature: vriendelijke afsluiting*

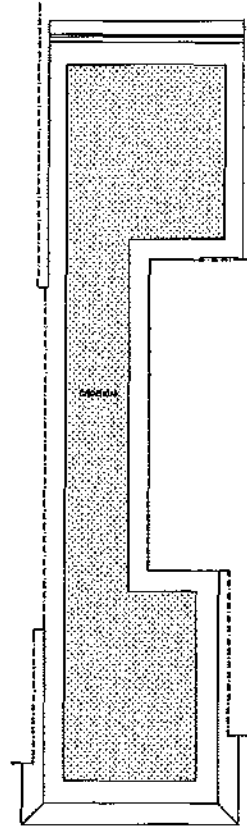




gelijkvloers



niveau +1



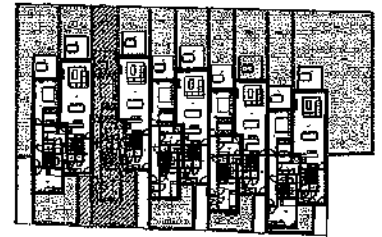
niveau +2




WONING C.3

oppervlakte gelijkvloers: 62 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 1e verdieping: 64 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte tuin: 57 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte terras 1e verdieping: 4 m<sup>2</sup>

contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07

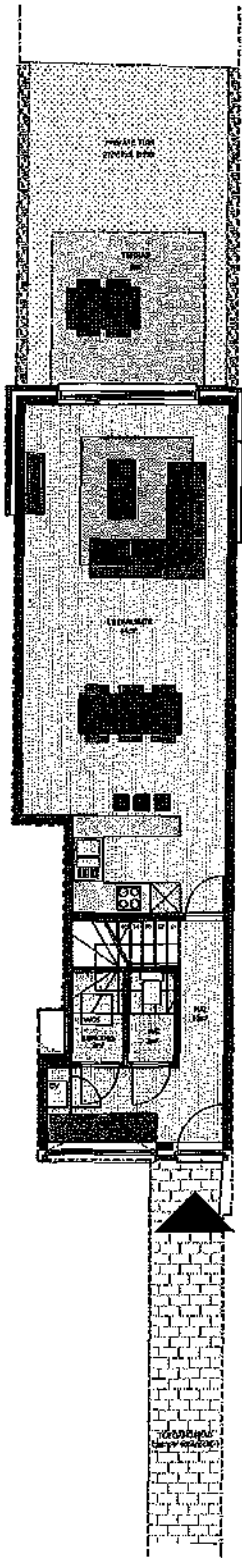


 **Elad Brody**  
 real estate

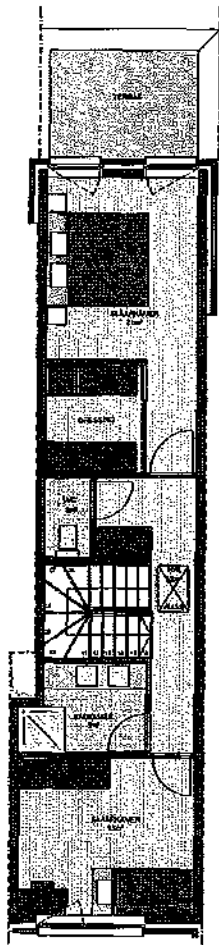
**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philippmortelmans.be](http://www.philippmortelmans.be)

De gebouwa metaketen zijn indicatief. Bij uitvoering zijten de juiste maten waarden bepaald in functie van de grootte van het terrein en in functie van de uiteindelijke leeuw van de markt. De contractuele metingen kunnen afwijken bij een mogelijke wijziging of aanpassing van de bestemming. Het is de verantwoordelijkheid van de koper om de dimensies van de gebouwen te controleren en te bevestigen. De afwezigheid van een tekening of een tekening kan niet worden beschouwd als een garantie voor de juistheid van de afmetingen. De afwezigheid van een tekening kan niet worden beschouwd als een garantie voor de juistheid van de afmetingen. De afwezigheid van een tekening kan niet worden beschouwd als een garantie voor de juistheid van de afmetingen. De afwezigheid van een tekening kan niet worden beschouwd als een garantie voor de juistheid van de afmetingen.

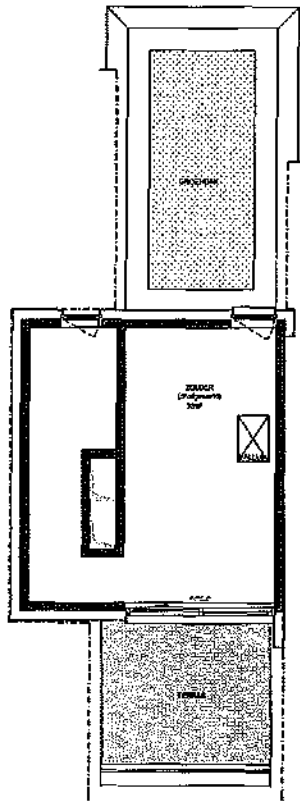
*oufenderhote realty*



gelijkvloers



niveau +1



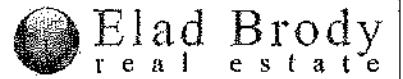
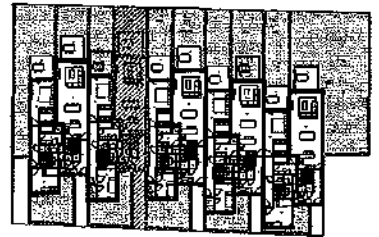
niveau +2



WONING C.4

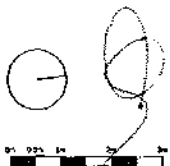
oppervlakte gelijkvloers: 61 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 1e verdieping: 53 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 2e verdieping (onafgevat): 33 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte tuin: 27 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte terras 1e verdieping: 9 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte terras 2e verdieping: 12 m<sup>2</sup>

contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



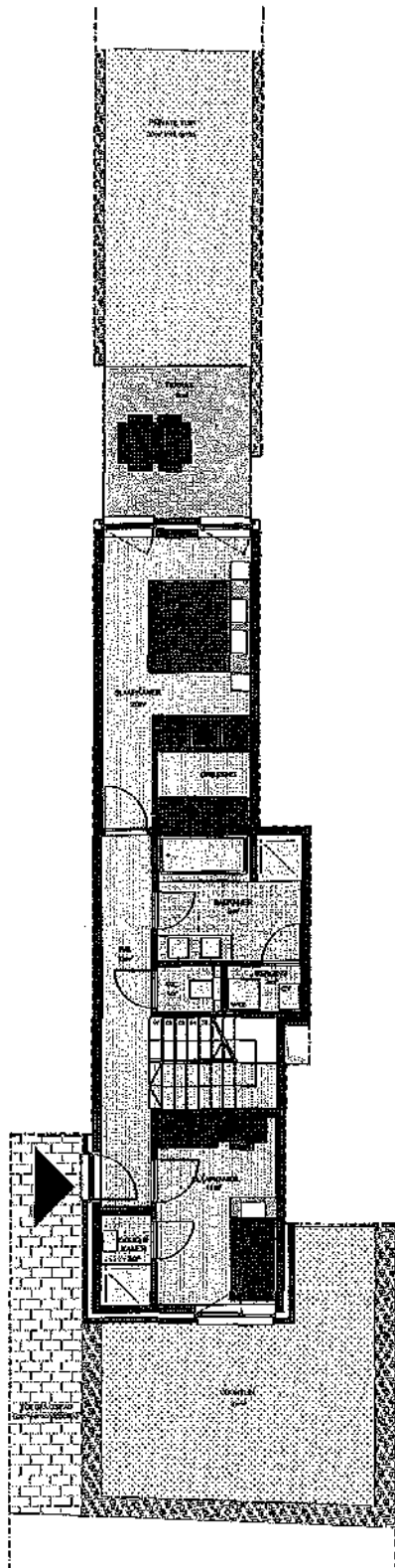
m<sup>2</sup> architecten  
[www.philipmorielmans.be](http://www.philipmorielmans.be)

De gebruikte materialen zijn indicatief. Bij uitvoering dienen de juiste materialen worden bepaald in functie van de situatie van het landschap en in functie van de esthetische keuze van de materialen. De vermeldde metingen kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen van de constructie. De afmetingen van de constructie zijn niet bindend. De afmetingen van de constructie zijn niet bindend. De afmetingen van de constructie zijn niet bindend. De afmetingen van de constructie zijn niet bindend.

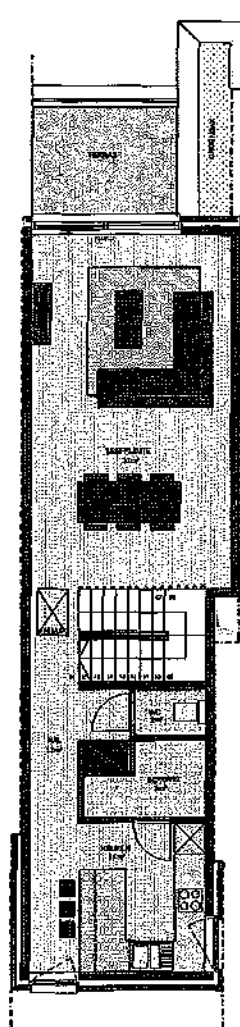


Handwritten signature and initials.

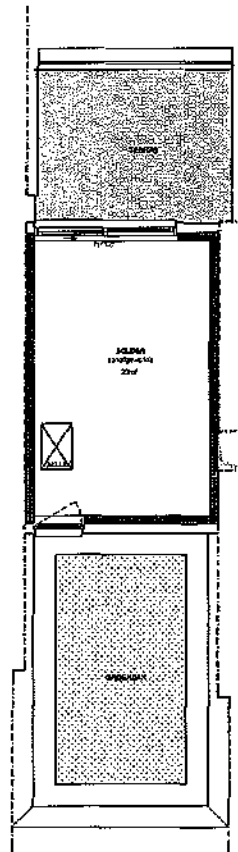
zevendeligste stadsged



getijkvloers



niveau +1



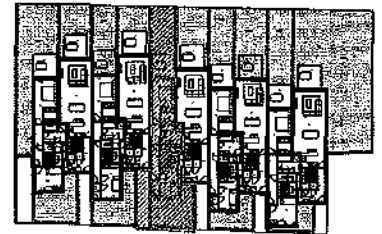
niveau +2




**WONING C.5**

oppervlakte gelijkvloers: 60 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 1e verdieping: 62 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 2e verdieping: 23 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte tuin: 58 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte terras 1e verdieping: 7 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte terras 1e verdieping: 14 m<sup>2</sup>

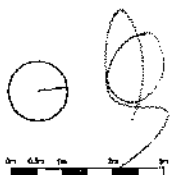
contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



 **Elad Brody**  
 real estate

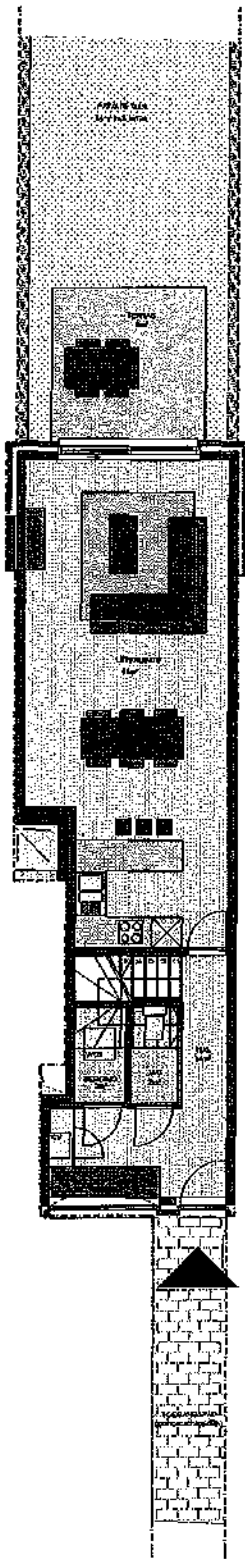
**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmorletmans.be](http://www.philipmorletmans.be)

De gebouwe metingen zijn indicatief. Bij uitvoering zullen de juiste maten worden bepaald in functie van de grootte van het terrein en in functie van de uiteindelijke keuze van de materialen. De vermelde metingen kunnen verschillen van de werkelijke metingen of overschrijden, mits goedkeuring door de bevoegde instanties. De plannen en de afmetingen van de constructies en de afmetingen van de constructies in functie van de definitieve studie en uitvoering. De bouwplannen behouden zamen uitvaardigd worden in functie van het door de architectuur vastgestelde metingen - en verspreidingsplan. De plannen van de gebouwe en tekeningen zijn de verantwoordelijkheid van ons - en overbrengen architecten. De voorgestelde omring en planning van meubilair. Nieuwe informatie en afmetingen zijn het project.

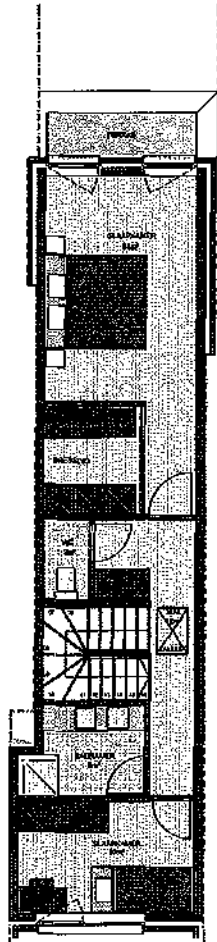


*Handwritten signature or initials.*

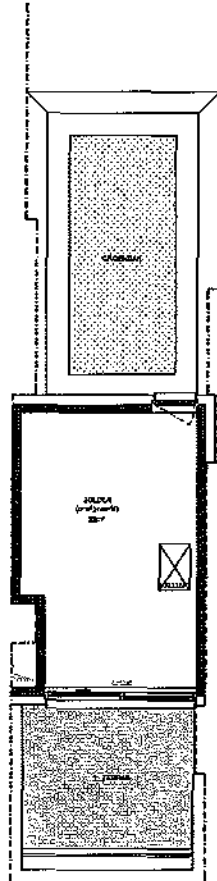
*responderhaste raadrijde*



gelijkvloers



niveau +1



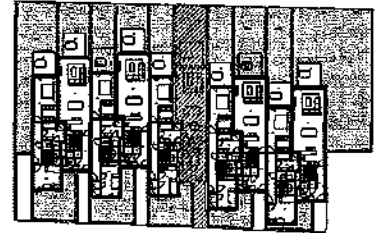
niveau +2



WONING C.6

oppervlakte gelijkvloers: 59 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 1e verdieping: 53 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 2e verdieping (overstroomend): 23 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte tuin: 34 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte terras 1e verdieping: 5 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte terras 2e verdieping: 12 m<sup>2</sup>

contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



 Elad Brody  
real estate

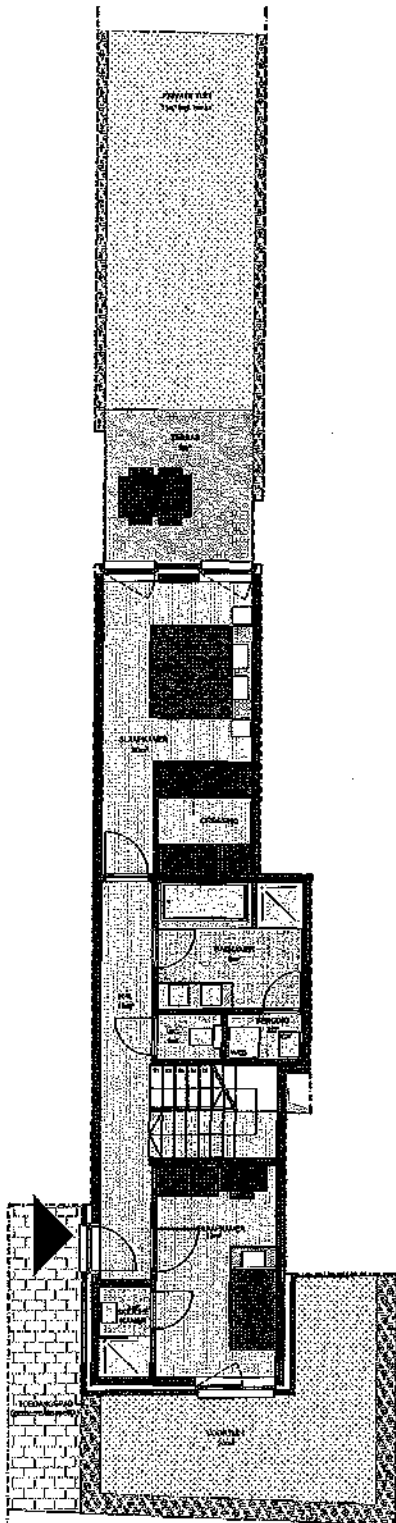
m<sup>2</sup> architecten  
[www.philipmorlaetmans.be](http://www.philipmorlaetmans.be)

De gebouwe architectuur is het resultaat van de samenwerking van de architecten Elad Brody en Philip Morlaetmans. De architecten Elad Brody en Philip Morlaetmans zijn een team van architecten en ingenieurs, die samenwerken aan de realisatie van architectuurprojecten. De architecten Elad Brody en Philip Morlaetmans zijn een team van architecten en ingenieurs, die samenwerken aan de realisatie van architectuurprojecten.

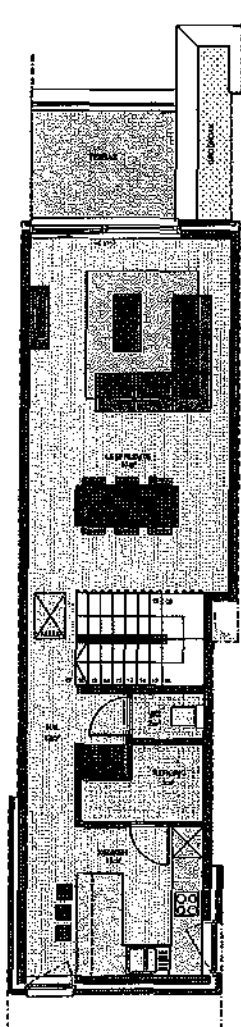


*Handwritten signature or initials.*

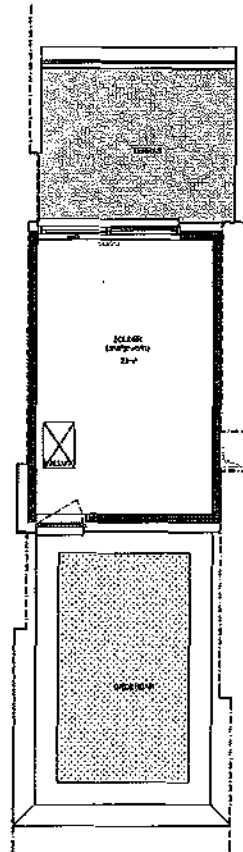
*architectuurproject eladbyde*



gelijkvloers



niveau +1



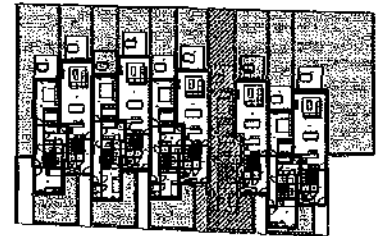
niveau +2




WONING C.7

oppervlakte gelijkvloers: 61 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 1e verdieping: 62 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 2e verdieping: 24 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte tuin: 53 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte terras 1e verdieping: 7 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte terras 1e verdieping: 14 m<sup>2</sup>

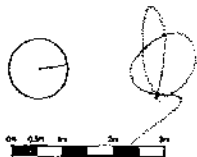
contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



 **Elad Brody**  
real estate

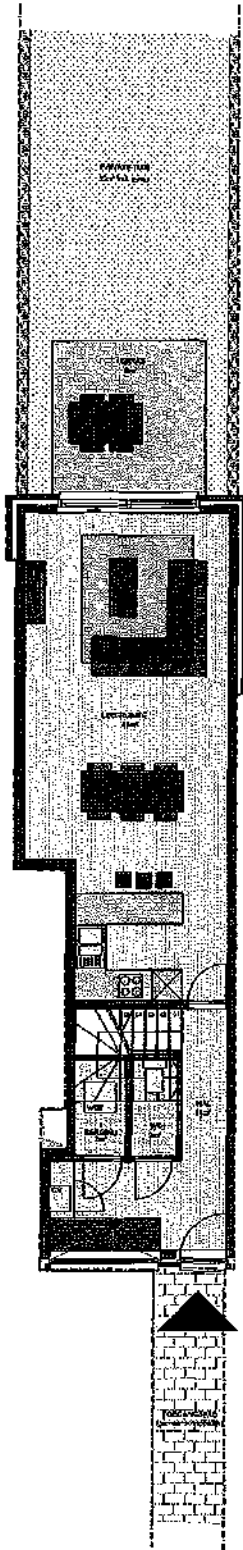
**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmoriamans.be](http://www.philipmoriamans.be)

De gebouwe indelingen zijn indicatief. Bij uitvoering zullen de juiste metingen worden toegepast in functie van de situatie van het terrein en in functie van de afstandsplannen van de architecten. De vermelde metingen kunnen ondermeer zijn door meetfouten, wijzigingen of onprecisie met goedkeuring door of op verzoek van de architect. De bestaande situatie van de constructie en de afstanden worden vastgelegd in functie van de definitieve plannen en afstandsplannen. De bouwrijwille schouwen zijn uitgevoerd worden in functie van het door de architect voorgeschreven aantal - de vaststelling. De plannen van de architect en de tekeningen zijn de standaardvorming van deze architecten zijn indicatief. De voorgesloten omringing en afstanden van meten in de tekeningen en niet inbegrepen in het project.

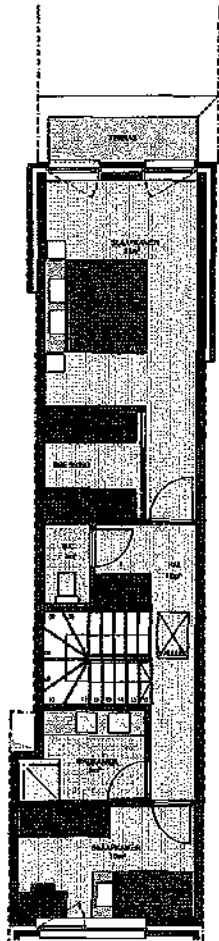


*Handwritten signature and initials.*

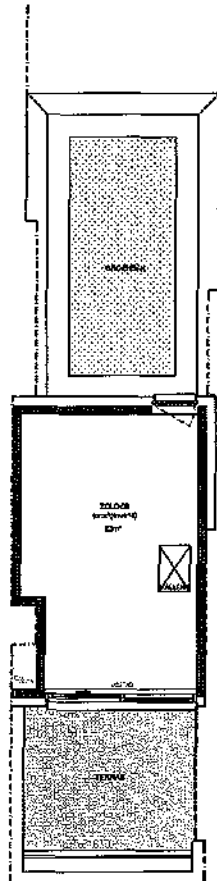
*neogotische afbeelding*



gelijkvloers



niveau +1



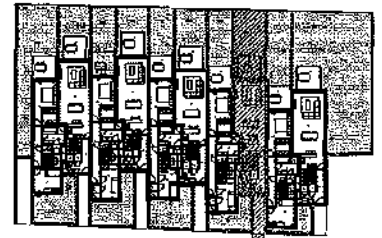
niveau +2



**WONING C.B**

oppervlakte gelijkvloers: 59 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 1e verdieping: 53 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 2e verdieping: 23 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte tuin: 39 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte terras 1e verdieping: 5 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte terras 2e verdieping: 12 m<sup>2</sup>

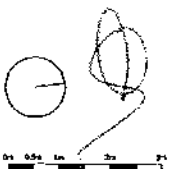
contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



**Elad Brody**  
 real estate

**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmortelmans.be](http://www.philipmortelmans.be)

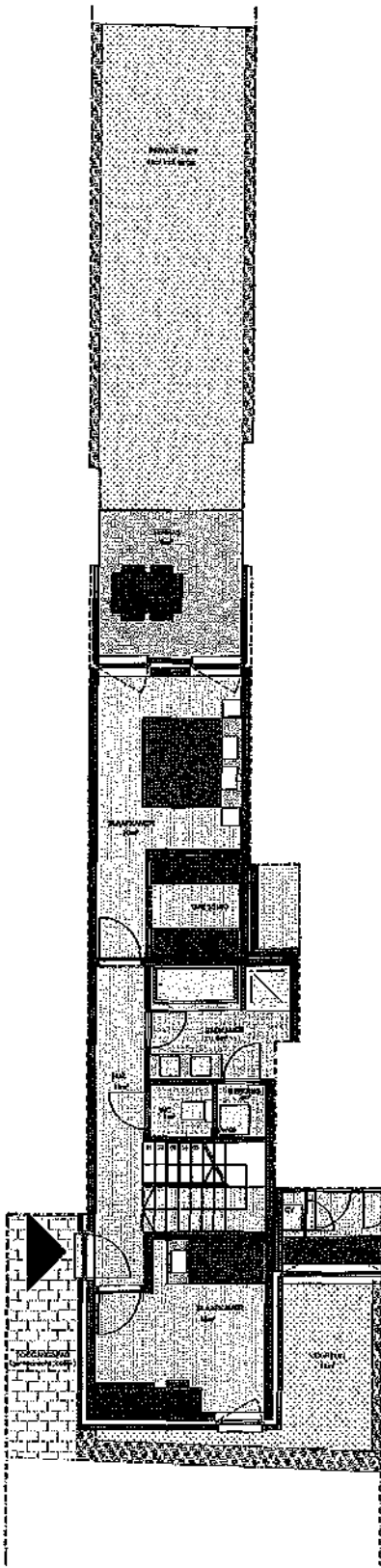
De gebouwe materialen zijn individueel, zij uitverkoop komen de prijs moeten worden bijgevoegd in functie van de kwaliteit van het materiaal en in functie van de afmeting van de materialen. De vermelde materialen kunnen vroeger of later zijn dan mogelijk is bijgevoegd of anderszins, zijn goedkoper door of op verzoek van de architect. De prijs en de omvang van de werken en materialen worden vastgelegd in functie van de definitieve studie en uitvoering van de werken. De tevoorgenoemde schikkingen zullen uitgewerkt worden in functie van het door de architect voorgestelde ontwerp - en voortbouwen. De prijs van de werken en materialen is de standaardprijs van een en ander. De voorgenoemde omvang en planning van werken is een informatief gaven bijgevoegd het project.



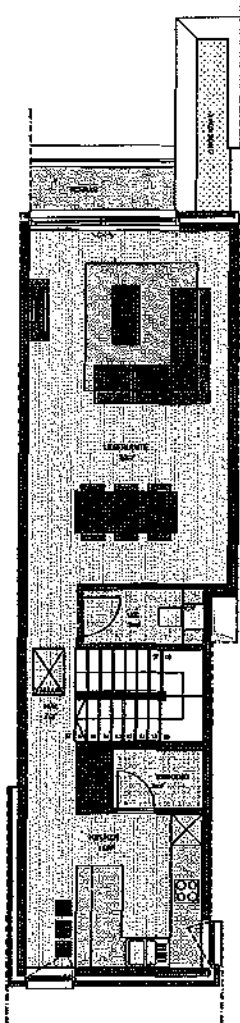
*Handwritten signature or initials.*

*crechste eladbrody*

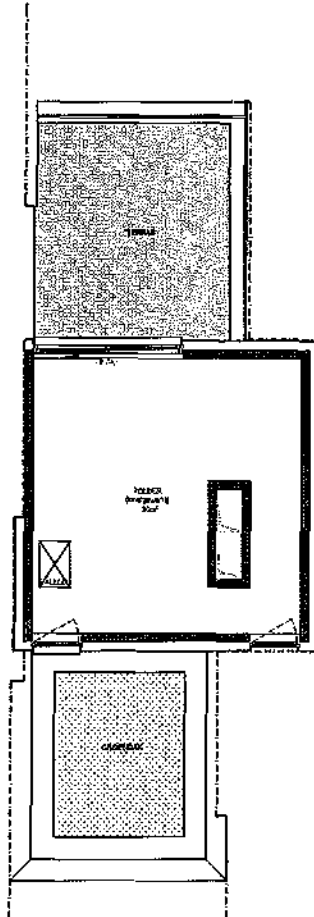




gelijkvloers



niveau +1



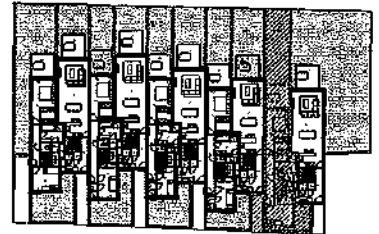
niveau +2




WONING C.9

oppervlakte gelijkvloers: 59 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 1e verdieping: 62 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 2e verdieping: 36 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte tuin: 52 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte terras 1e verdieping: 4 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte terras 2e verdieping: 20 m<sup>2</sup>

contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



 **Elad Brody**  
 real estate

**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmartelaune.be](http://www.philipmartelaune.be)

De gebouwe metingen zijn indicatief. Bij uitvoering zullen de metingen worden bepaald in functie van de situatie van het gebouw en de functie van de vloer. De metingen zullen worden uitgevoerd door de architect of een andere persoon die hiervoor gemachtigd is door de architect. De gebouwe metingen zijn de metingen van de vloer en de wanden van de vloer en de wanden van de vloer. De metingen zullen worden uitgevoerd in functie van de situatie van het gebouw en de functie van de vloer. De metingen zullen worden uitgevoerd door de architect of een andere persoon die hiervoor gemachtigd is door de architect. De gebouwe metingen zijn de metingen van de vloer en de wanden van de vloer en de wanden van de vloer. De metingen zullen worden uitgevoerd in functie van de situatie van het gebouw en de functie van de vloer. De metingen zullen worden uitgevoerd door de architect of een andere persoon die hiervoor gemachtigd is door de architect.

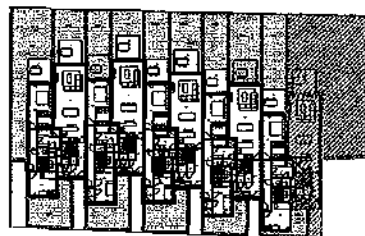
*eénreuzelichte Oostzijde*



**WONING C.10**

oppervlakte gelijkvloers: 64 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 1e verdieping: 65 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte tuin: 155 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte terras 1e verdieping: 9 m<sup>2</sup>

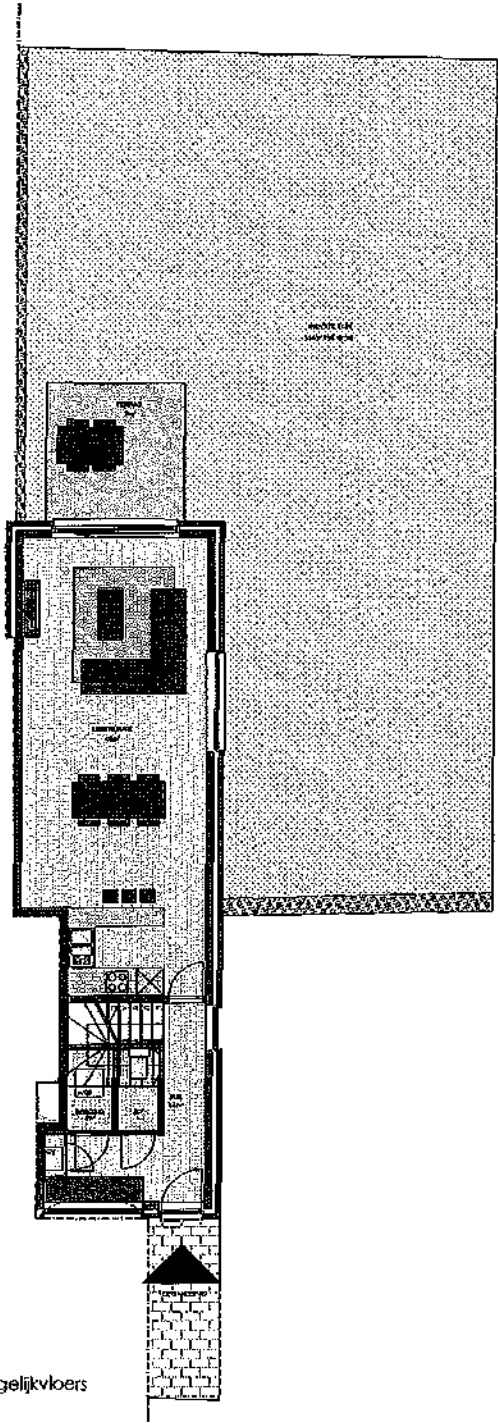
contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



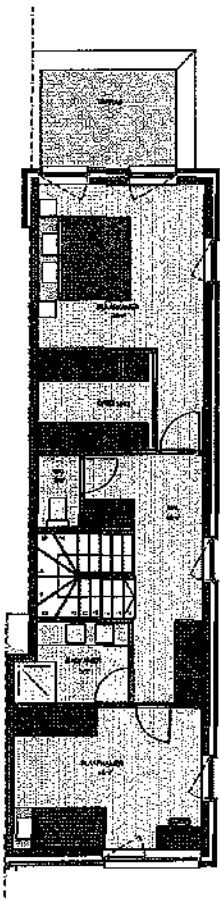
**Elad Brody**  
 real estate

**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philippmortelmans.be](http://www.philippmortelmans.be)

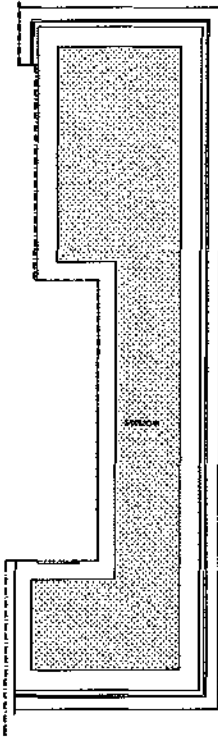
De getoonde voorstellen zijn indicatief. Bij uitvoering zullen de juiste maten worden bepaald in functie van de prijs van het terrein en in functie van de uiteindelijke leegte van de markt. De eventuele modificaties kunnen onderhevig zijn aan mogelijke wijzigingen of aanpassingen met goedkeuring door de op werkdagen van de architect. De prijs en de inhoud van de schetsen zijn indicatief en worden niet vastgelegd in functie van de definitieve studie en uitvoering van het project. De tevens voorgedraaide schetsen zullen uitgevoerd worden in functie van het doel de te realiseren vastgestelde modaliteit en van het systeem. De prijs van de schetsen en tevens onderhevig aan de definitieve studie van het project. De voorgedraaide schetsen zijn indicatief. De voorgedraaide omvang en plaatsing van meubels is tevens indicatief en kan wijzigen bij het project.



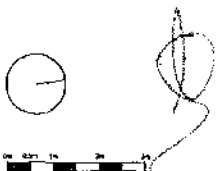
gelijkvloers



niveau +1



niveau +2



*Handwritten signature or initials.*

*Koreenweertghe Architect*



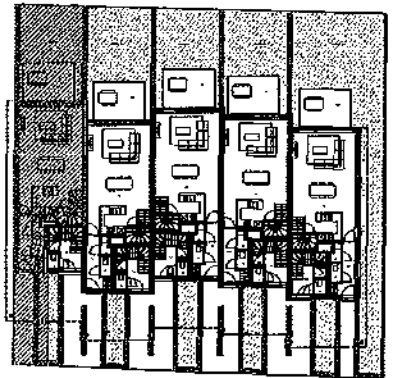


**RESIDENTIE WIJNGAARD**

**WONING D.1**

oppervlakte gelijkvloers: 62 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 1e verdieping: 46 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte tuin: 49 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte terras 1e verdieping: 13 m<sup>2</sup>

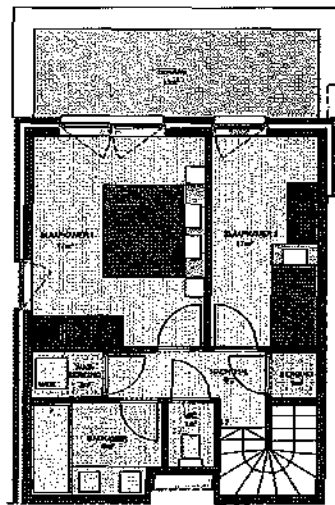
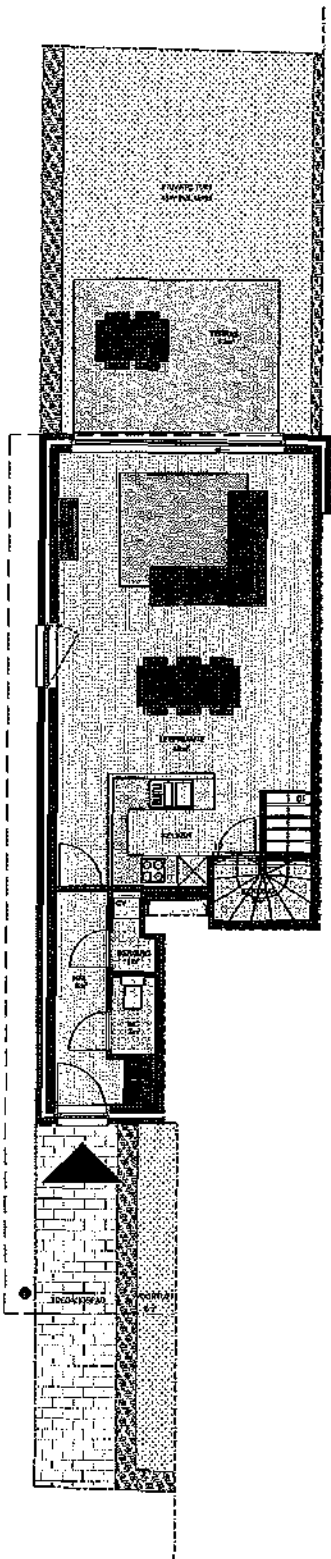
contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



**Elad Brody**  
 real estate

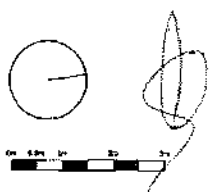
**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philippmortelmans.be](http://www.philippmortelmans.be)

De getoonde informatie is indicatief. Bij afwezigheid zullen de juiste metingen worden bevestigd in functie van de specificaties van het project en in functie van de afmetingen van de materialen. De vermelde maten worden berekend op basis van de afmetingen van de constructie, met inbegrip van de afmetingen van de constructie. De positie en de omvang van de schacht en de afmetingen worden vastgesteld in functie van de definitieve studie en uitvoeringsplannen. De te verwachten schouwingsruimte is afgeleid van de afmetingen van het door de architect voorgestelde raamwerk en de afmetingen van de constructie. De positie van de schacht en de afmetingen in de grondplanafbeelding van de bouw- en afbouwplannen zijn indicatief. De voorgestelde omvang en afmeting van de schacht is indicatief en niet bindend voor het project.



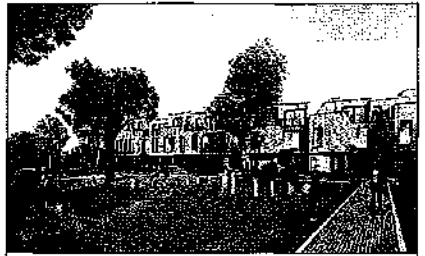
gelijkvloers

niveau +1



*Handwritten signature and initials.*

*Handwritten signature: drieënveertig (Brody)*

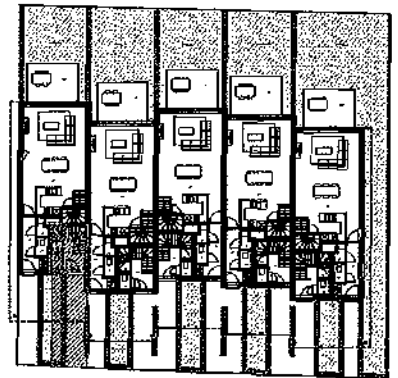


**RESIDENTIE WIJNGAARD**

**WONING 0.2**

oppervlakte gelijkvloers: 12 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 1e verdieping: 46 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 2e verdieping: 58 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte voorluis: 8 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte terras 2e verdieping: 35 m<sup>2</sup>

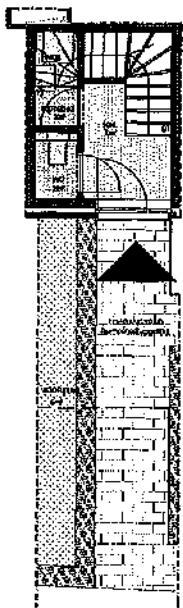
contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



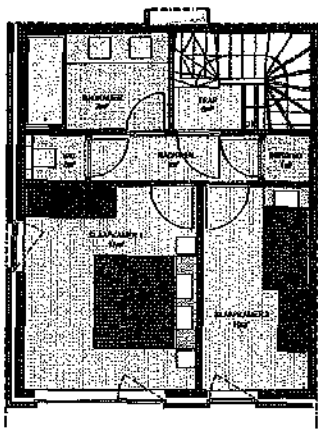
**Elad Brody**  
 real estate

**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmortelmans.be](http://www.philipmortelmans.be)

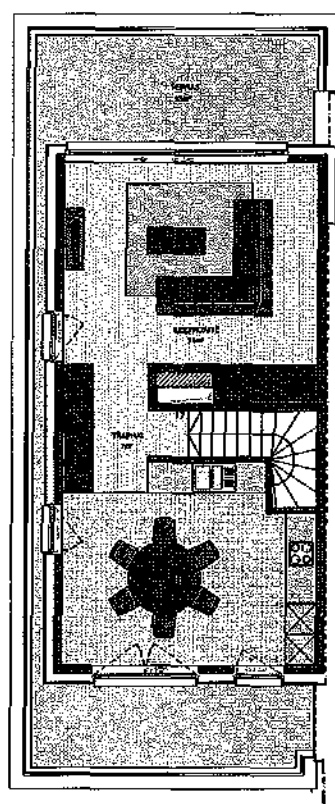
De getuiste motieven zijn indicatief, zij uitwerking zullen de juiste maten worden bepaald in functie van de situatie van het terrein en in functie van de dichtstbijzijnde bestemming van de naburige gebouwen. De vermeldde metrische functies en inhoud zijn ook mogelijk wijzigingen of omissies, zijn gearchiveerd door of op voorstel van de architect. De positie en de omvang van de vloerplaten en muurplaten worden vastgelegd in functie van de distributie van de vloerplaten. De berekeningsmethode is niet ingevoerd in functie van het door de architect voorgestelde ontwerp - en verbindingsplaten. De positie van de laatste en tweede verdieping is de vloerplaten van de vloer en vloerplaten zijn indicatief. De voorgestelde omvang en plaatsing van vloerplaten is niet ingevoerd en niet ingebouwd in het project.



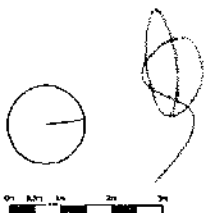
gelijkvloers



niveau +1



niveau +2



*Handwritten signature or initials.*

*Handwritten text: 'wiederzuehste archyde'*

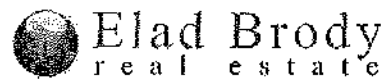
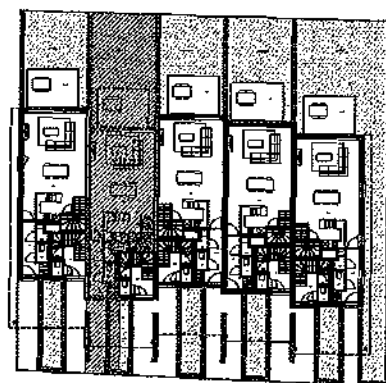


**RESIDENTIE WIJNGAARD**

**WONING D.3**

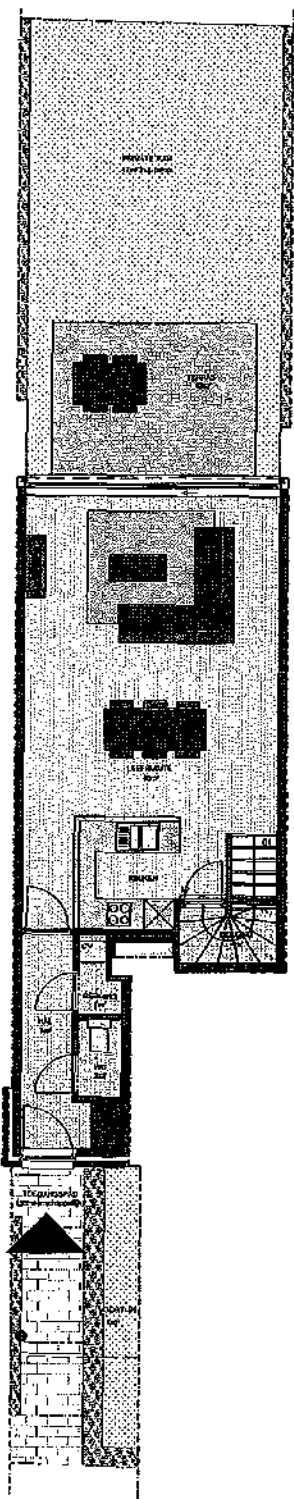
oppervlakte gelijkvloers: 60 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 1e verdieping: 39 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte tuin: 53 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte terras 1e verdieping: 11 m<sup>2</sup>

contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07

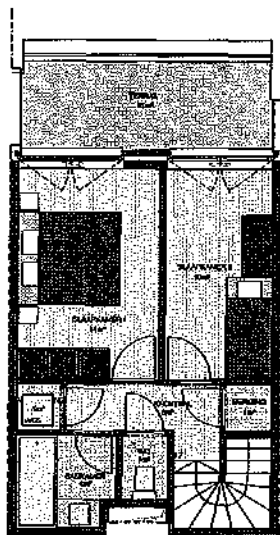


**m' architecten**  
[www.philipmortelmans.be](http://www.philipmortelmans.be)

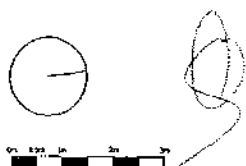
De gebouwdetails met betrekking tot de afwerking van de buitenmuren worden bepaald in functie van de grootte van het land en in functie van de uiteindelijke keuze van de materialen. De versie die momenteel is afgebeeld is een voorbeeld van de afwerking die wordt gebruikt in de studie en kan wijzigen. De afwerking van de buitenmuren zal afgebeeld worden in functie van het land dat de bestrijder moet worden ontwikkeld - de voorkeurskeuze. De prijs van de studie en tekeningen in de voorbereiding van een en ander is afhankelijk van de grootte van de project. De voorgestelde ontwerp en planning van de project is te vinden in de bijlage van de project.



gelijkvloers



niveau +1



*Handwritten signature or initials.*

*afgebeeld door Elad Brody*

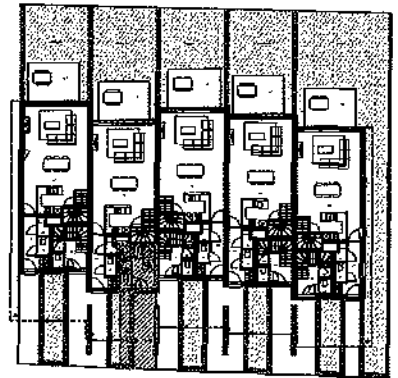


**RESIDENTIE WIJNGAARD**

**WONING D.4**

oppervlakte gelijkvloers: 12 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 1e verdieping: 40 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 2e verdieping: 56 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte voortuin: 6 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte terras 2e verdieping: 24 m<sup>2</sup>

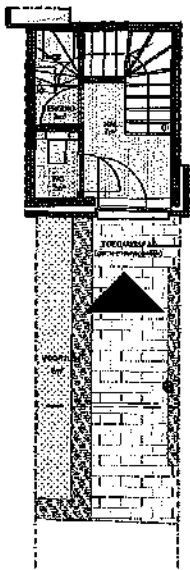
contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



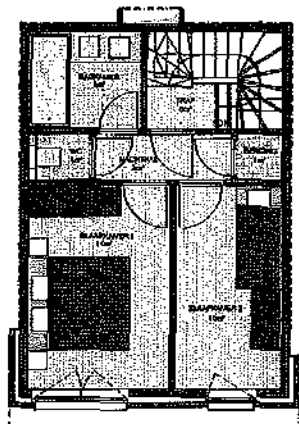
**Elad Brody**  
 real estate

**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmorlemaans.be](http://www.philipmorlemaans.be)

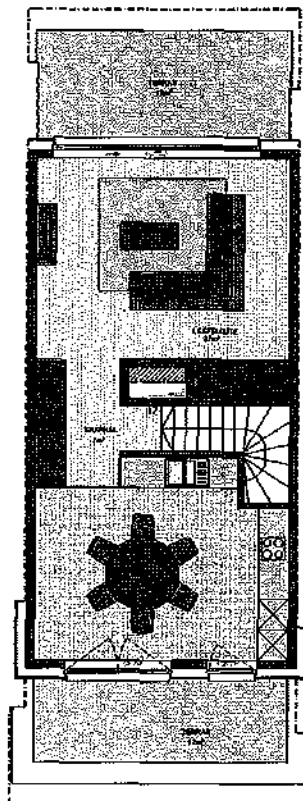
De getoonde afbeeldingen zijn indicatief. Bij uitvoering zullen de details moeten worden bepaald in functie van de specificaties van het leverings en in functie van de veldwijde keuze van de aannemer. De vermeldde metingen kunnen anderszins zijn dan mogelijk zijn bij het gebruik van andere materialen, met name goedkeuring door of op verzoek van de architect. De tekening is de uitdrukking van de intentie van de architect en kan verschillen van de werkelijkheid. De afbeeldingen zijn niet bedoeld als garantie voor de uitvoering van het project. De afbeeldingen zijn niet bedoeld als garantie voor de uitvoering van het project.



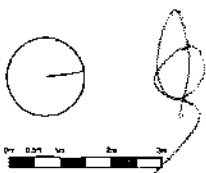
geïjkvloers



niveau +1



niveau +2



*Handwritten signature or initials.*

*Handwritten signature: zenderaarste eladbyde*

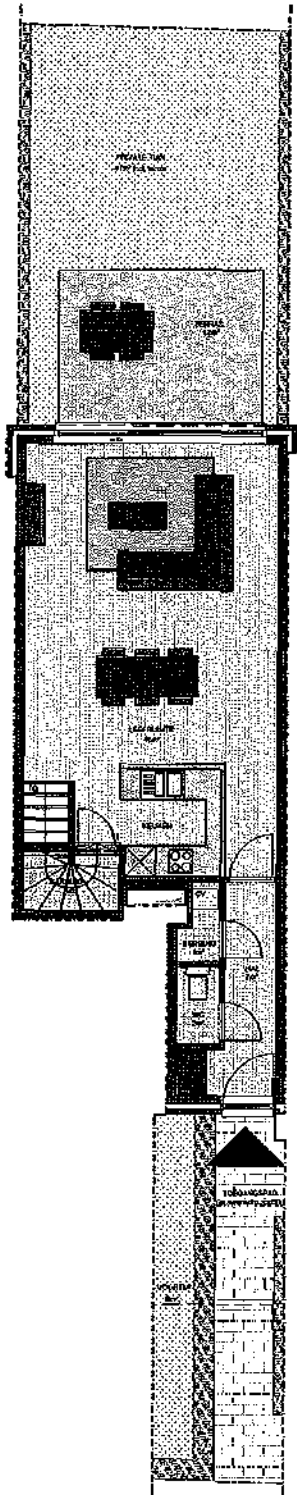


**RESIDENTIE WIJNGAARD**

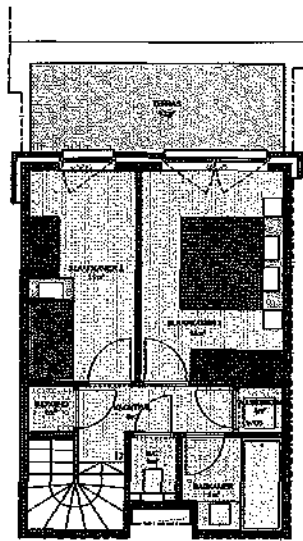
**WONING D.5**

oppervlakte gelijkvloers: 60 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 1e verdieping: 40 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte tuin: 49 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte terras 1e verdieping: 12 m<sup>2</sup>

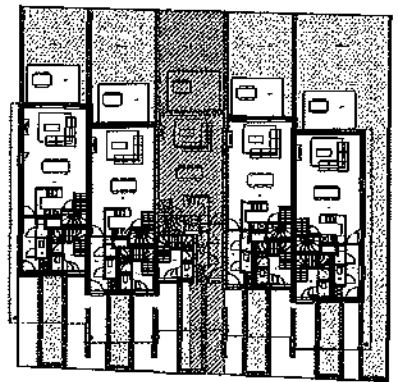
contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



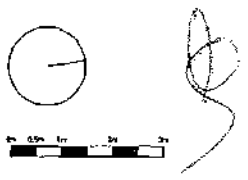
gelijkvloers



niveau +1



**m' architecten**  
[www.philipmoriciomons.be](http://www.philipmoriciomons.be)



*Handwritten signature or initials.*

De getoonde vertoningen zijn indicatief. Bij uitvoering kunnen de leden moeten worden beperkt in functie van de garantie van het gebruik en de functie van de afgeleverde levertijd van de materialen. De vermelde materialen kunnen anderszins zijn om mogelijke wijzigingen of aanpassingen met goedkeuring door de afgeleverde van de architect. De prijs en de uitvoering van de werkzaamheden kunnen worden aangepast in functie van het door de afgeleverde vastgestelde kostenplan - een vastkostenplan. De prijs van de werken en kostenposten in de vastkostenplanning van deze en andere werkzaamheden zijn indicatief. De vastgestelde planning en planning van de aflevering is het informatie en/of informatie in het project.

*resonance architecten*

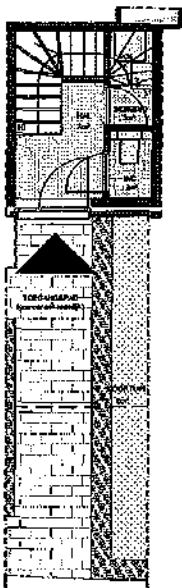
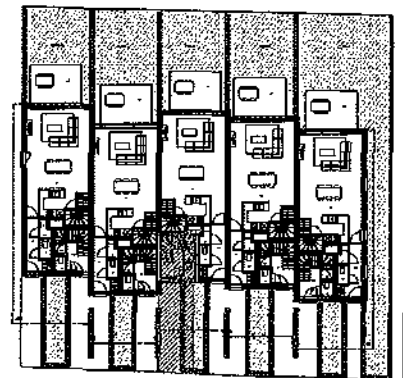


**RESIDENTIE WIJNGAARD**

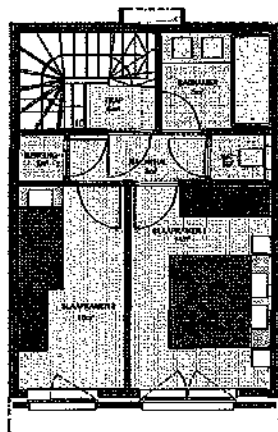
**WONING D.6**

oppervlakte gelijkvloers: 12 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 1e verdieping: 40 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 2e verdieping: 56 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte voorhuis: 8 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte terras 2e verdieping: 23 m<sup>2</sup>

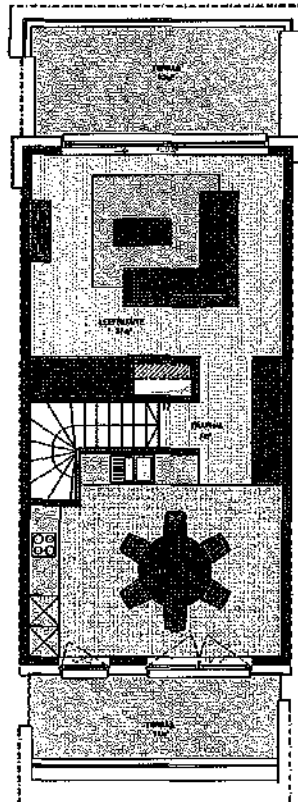
contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



gelijkvloers



niveau +1

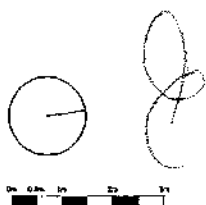


niveau +2



**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmortelmans.be](http://www.philipmortelmans.be)

De getoonde informatie is indicatief. Bij afwezigheid van de foto's worden de afmetingen van de woning op basis van de plattegrond van de woning berekend. De afmetingen kunnen verschillen van de werkelijke afmetingen van de woning. De afmetingen van de woning worden berekend op basis van de plattegrond van de woning. De afmetingen van de woning worden berekend op basis van de plattegrond van de woning. De afmetingen van de woning worden berekend op basis van de plattegrond van de woning.



*Handwritten signatures and initials.*

*actieveste eladzucht*

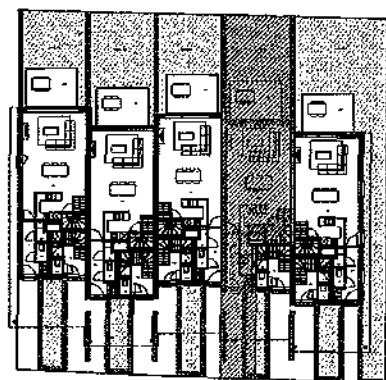


**RESIDENTIE WIJNGAARD**

**WONING D.7**

oppervlakte gelijkvloers: 60 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 1e verdieping: 39 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte tuin: 50 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte terras 1e verdieping: 12 m<sup>2</sup>

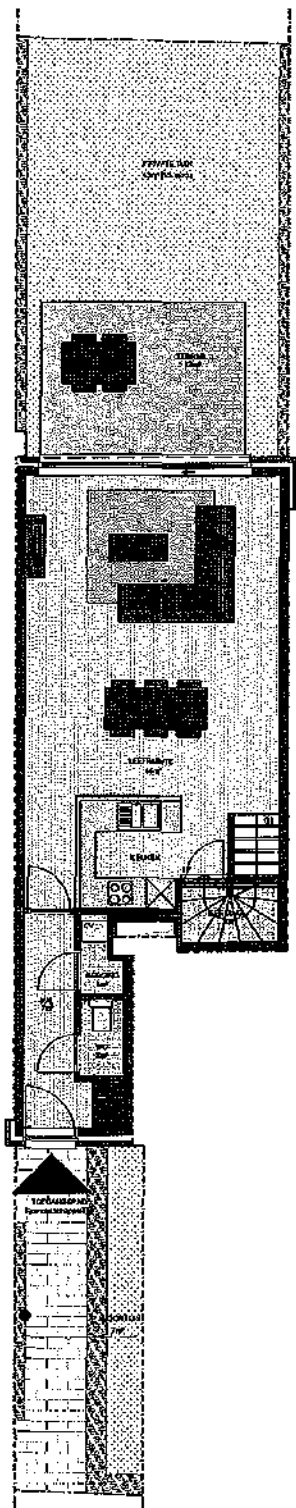
contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



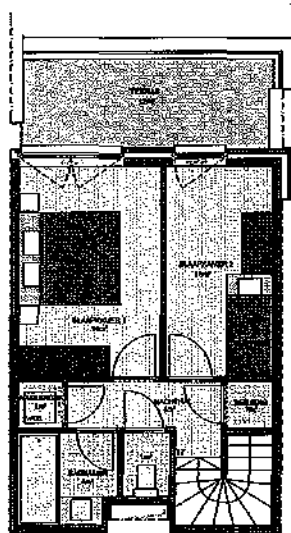
**Elad Brody**  
 real estate

**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmortelapoor.be](http://www.philipmortelapoor.be)

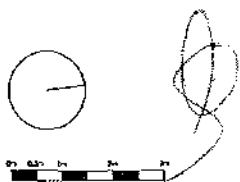
De geboufte metingen zijn inkomend 2; afwerking naar de juiste maten worden bepaald in functie van de positie van het sanitair en in functie van de uiteindelijke keuze van de materialen. De vermelde metingen kunnen anderszins zijn van mogelijke wijzigingen of aanvullingen, naar goedkeuring door of op verzoek van de architect. De positie en de omvang van de te plaatsen consumpties worden vastgelegd in functie van de afbouw van de uitvoering van de werken. De bouwplannen schetsen allen afgevoerd worden in functie van het door de architect vastgelegde indeling van de verdiepingen. De positie van de sanitair en elektriciteitspunten in de vloerplannen worden van een afwijkingen zijn inkomend. De vermelde afmeting en plaatsing van de afmetingen in de vloerplannen en niet afgevoerd naar goedkeuring van de architect.



gelijkvloers



niveau +1



*Handwritten signatures and initials.*

*negatieve weergave Elad Brody*

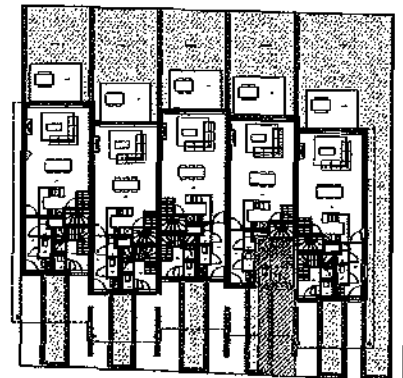


**RESIDENTIE WIJNGAARD**

**WONING D.8**

oppervlakte gelijkvloers: 12 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 1e verdieping: 40 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 2e verdieping: 56 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte vooruin: 6 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte terras 2e verdieping: 25 m<sup>2</sup>

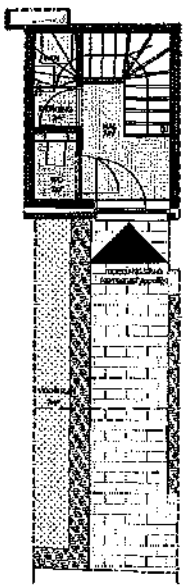
contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



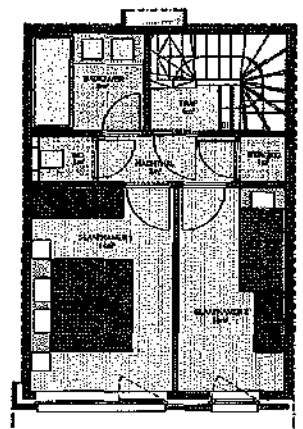
**Elad Brody**  
 real estate

**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philippaarielmaere.be](http://www.philippaarielmaere.be)

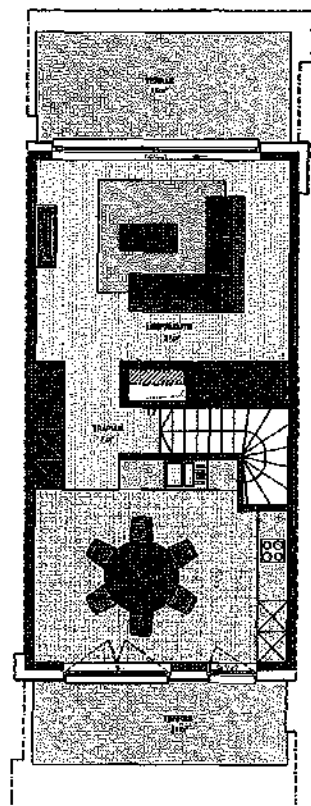
De getoonde informatie is bedoeld ter informatie en de teksten worden gegeven in functie van de situatie van het land en de situatie van de veldrechten. De verantwoordelijkheid hiervoor aanvaardt de afzender van de tekening. De afzender aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade van welke aard ook voortvloeiende uit het gebruik van de tekening. De afzender aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade van welke aard ook voortvloeiende uit het gebruik van de tekening. De afzender aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade van welke aard ook voortvloeiende uit het gebruik van de tekening.



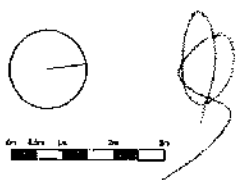
gelijkvloers



niveau +1



niveau +2



*Handwritten signature and initials.*

*afgesteld door Brody*





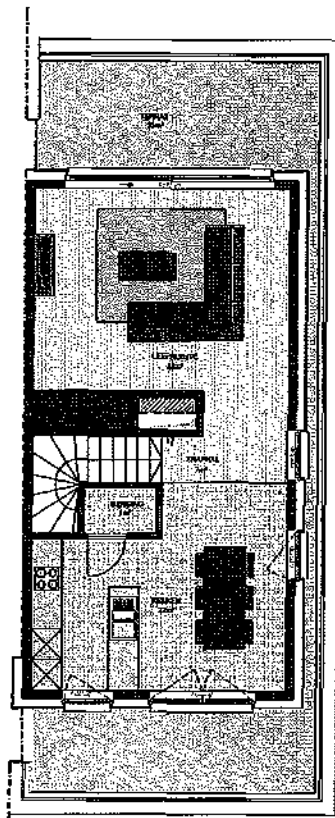
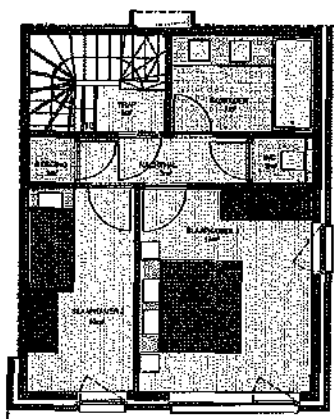
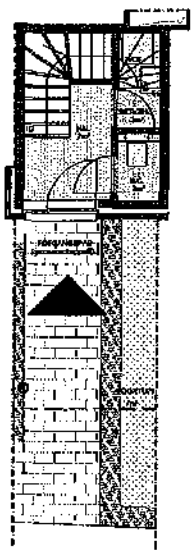
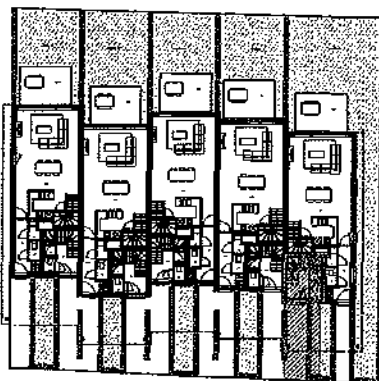


**RESIDENTIE WIJNGAARD**

**WONING D.10**

oppervlakte gelijkvloers: 12 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 1e verdieping: 46 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte 2e verdieping: 58 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte vooruin: 7 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte terras 2e verdieping: 35 m<sup>2</sup>

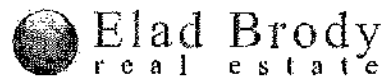
contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



gelijkvloers

niveau +1

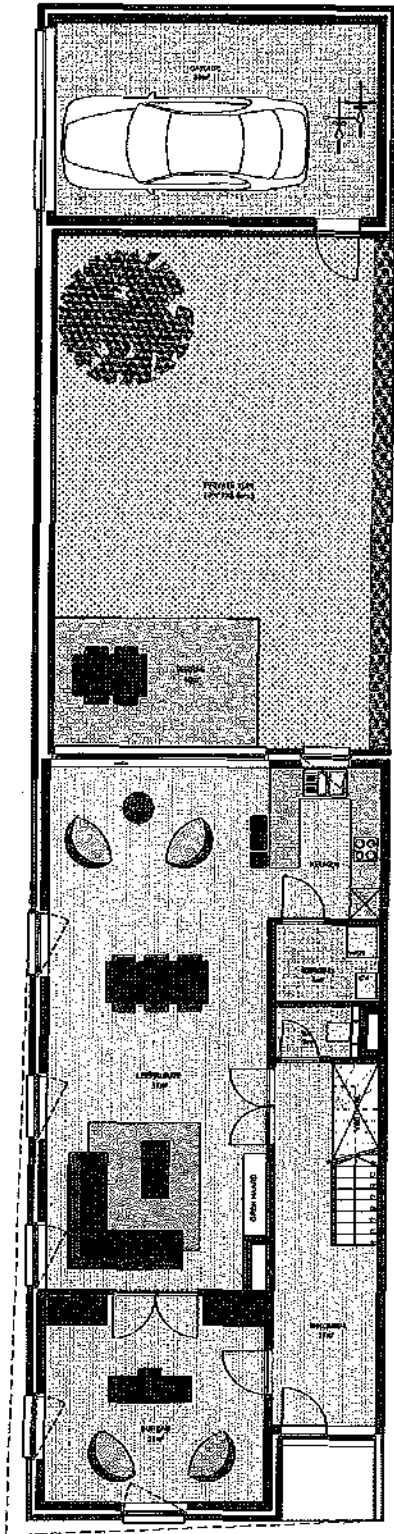
niveau +2



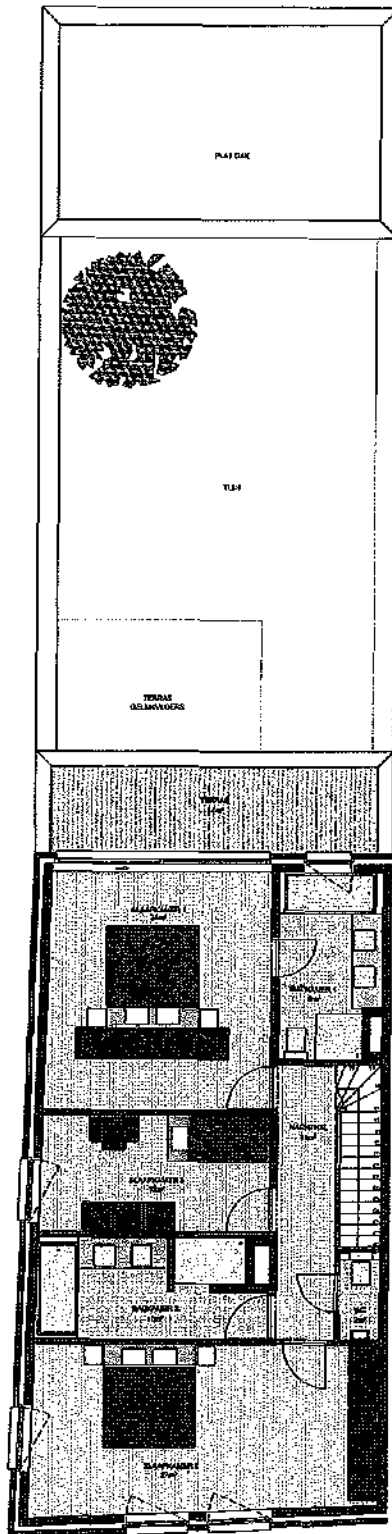
**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philippaerlemons.be](http://www.philippaerlemons.be)

De genterde metingen zijn bedoeld als referentie en de juiste maten worden bepaald in functie van de grootte van het terrein en in functie van de uiteindelijke keuze van de materialen. De vermelde metingen kunnen onderwerp zijn aan mogelijke wijzigingen of aanvullingen, mits goedkeuring door of op verzoek van de architect. De positie en de omvang van de schroeven en aansluitingen worden vastgelegd in functie van de definitieve studie en uitvoering van de werken. De bovengenoemde schetsen zullen afgevaardigd worden in functie van het door de initiator te voorgestelde realiteits- en veiligheidsplan. De positie van de porties en lokaliseringen in de standaardverdeling van een en/of meerdere gebouwen met de voorgaande de omvang en planning van meerdere bouwen in functie van het project.

*tuweeruyfthogte cladryste*



geïjkvloers



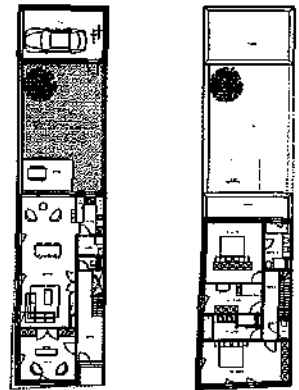
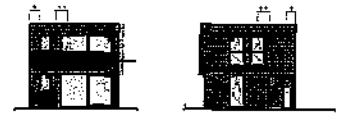
niveau +1




WONING E.1

oppervlakte gelijkvloers: 102 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte niveau +1: 95m<sup>2</sup>  
 oppervlakte garage: 31m<sup>2</sup>  
 oppervlakte tuin: 70 m<sup>2</sup>  
 oppervlakte terras +1: 14m<sup>2</sup>

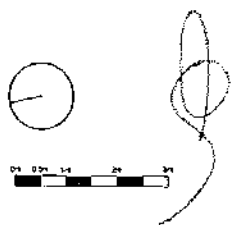
contact: [www.elad-brody.be](http://www.elad-brody.be) / 03. 663 88 07



 **Elad Brody**  
real estate

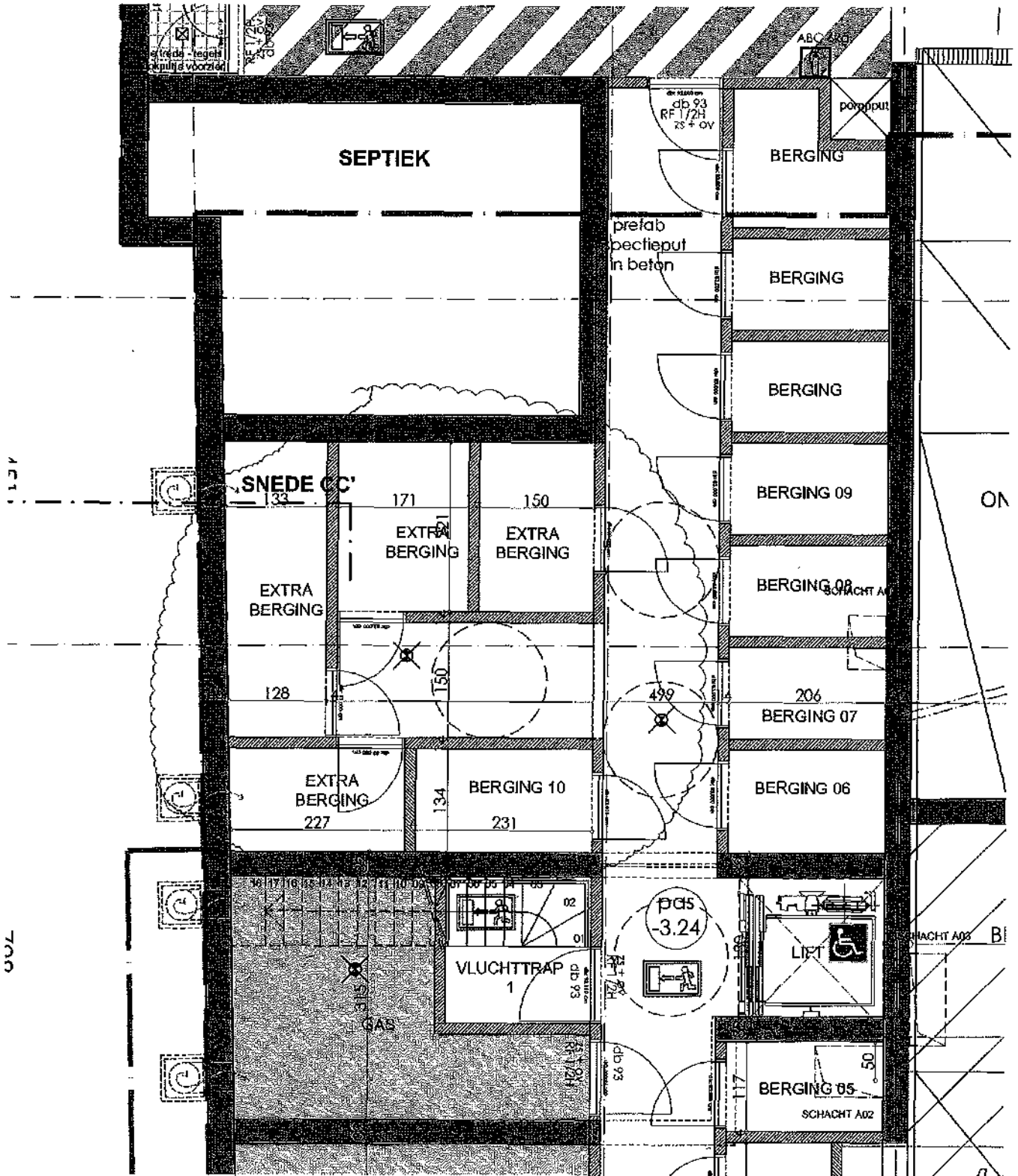
**m<sup>2</sup> architecten**  
[www.philipmorletmoss.be](http://www.philipmorletmoss.be)

De gebouwe materialen zijn indicatief. Bij uitvoering zullen de juiste materialen worden bepaald in functie van de kwaliteit van het land en in functie van de uiteindelijke keuze van de architecten. De samenvatting materialen kunnen onderhevig zijn aan mogelijke wijzigingen of aanpassingen, met goedkeuring door de op werkdagen van de architect. De plannen en de omgeving van de constructie en materialen worden vrijgesteld in functie van de definitieve studie en uitvoering van de werken. De bovenvermelde schetsen zullen uitgevoerd worden in functie van het door de architectuur voorgestelde architectuur- en ventilatiesysteem. De plannen van de vloeren en wanden worden in de vorm van de afwerking van een afzonderlijk en indicatief. De voorgestelde omgeving aanplanting van planten is niet bindend en zal in aanpak worden in het project.



*architectuurstudio M2*

# KELDER PLAN



*[Handwritten signature]*

NE VARIETUR getekend door  
partijen en Ons, Notaris, ten  
einde gehacht te blijven aan  
een akte verleden voor notaris  
Jelle VAN MOVE te Antwerpen,  
op 24.04.2015

ANTWERPEN, de 24.04.2015

# Notaris Jelle Van Hove

---

## VERSLAG ART. 577- 4 BURGERLIJK WETBOEK

---

### 1 AANDEEL IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

---

Voor het bepalen van het aandeel in de gemeenschappelijke delen, wordt de waarde van ieder privaatief deel in aanmerking genomen.

Het project bestaat uit een geheel van bovengrondse autostaanplaatsen (kosteloos af te staan aan de Gemeente Borsbeek), een ondergrondse verdieping en 5 blokken, genoemd BLOK A, BLOK B, BLOK C, BLOK D en BLOK E, met volgende indeling:

- de ondergrondse verdieping bestaat uit negenenvertig (49) autostaanplaatsen en negenentwintig (29) bergingen;
- BLOK A bestaat uit eenentwintig (21) appartementen;
- BLOK B bestaat uit elf (11) appartementen;
- BLOK C bestaat uit tien (10) gekoppelde woningen ;
- BLOK D bestaat uit tien (10) gestapelde woningen;
- BLOK E bestaat uit één (1) halfopen eengezinswoning;

Voor de waardebeoordeling van de appartementen, autostaanplaatsen en bergingen, is de eigenlijke grondvloer-oppervlakte en de ligging doorslaggevend: de bestemming voor de kavels is bewoning.

Rekening houdende met de grondoppervlakte van elke kavel, en de helft van de oppervlakte van de terrassen en de tuin, werd een zuivere wiskundige omzetting gedaan naar een totaal van 10.000 aandelen in de gemeenschap en wordt na afronding, het aantal gemeenschappelijke delen als volgt bepaald:

eerste Partijde

	Oppervlakte	terras/tuin	totaal	Commerciële factor	omzetting	afgerond
A.0.1	78	58	107	107	143,7209038	144
A.0.2	69	32	85	85	114,1708114	114
A.0.3	90	86	133	133	178,6437402	179
A.0.4	84	58	113	113	151,7800199	152
A.0.5	92	59	121,5	121,5	163,197101	163
A.0.6	82	53	108,5	108,5	145,7356828	146
A.0.7	117	58	146	146	196,1051584	196
A.1.1	78	6	81	81	108,7980674	109
A.1.2	85	6	88	88	118,2003695	118
A.1.3	89	26	102	102	137,0049737	137
A.1.4	90	26	103	103	138,3481597	138
A.1.5	89	18	98	98	131,6322296	132
A.1.6	90	26	103	103	138,3481597	138
A.1.7	84	15	91,5	91,5	122,9015205	123
A.1.8	125	11	130,5	130,5	175,2857752	175
A.2.1	78		78	78	104,7685093	105
A.2.2	85	7	88,5	88,5	118,8719625	119
A.2.3	129	22	140	140	188,0460423	188
A.2.4	115	30	130	130	174,6141822	175
A.2.5	122	28	136	136	182,6732983	183
A.2.6	115	36	133	133	178,6437402	179
B.0.1	91	162	172	172	231,0279949	231
B.0.2	87	83	128,5	128,5	172,5994032	172
B.0.3	85	75	122,5	122,5	164,5402871	164
B.0.4	99	150	174	174	233,7143669	234
B.1.1	96	13	102,5	102,5	137,6765667	138
B.1.2	89	15	96,5	96,5	129,6174506	130
B.1.3	89	13	95,5	95,5	128,2742646	128
B.1.4	93	21	103,5	103,5	139,0197527	139
B.2.1	113	13	119,5	119,5	160,510729	160
B.2.2	80	6	83	83	111,4844394	111
B.2.3	83	19	92,5	92,5	124,2447066	124
WONING C.0.1	162	131	227,5	227,5	305,5748188	305
WONING C.0.2	138	49	162,5	162,5	218,2677277	218
WONING C.0.3	126	61	156,5	156,5	210,2086116	210
WONING C.0.4	147	48	171	171	229,6848089	230
WONING C.0.5	145	79	184,5	184,5	247,8178201	248
WONING C.0.6	135	51	160,5	160,5	215,5813557	215
WONING C.0.7	146	74	183	183	245,8030411	246
WONING C.0.8	135	56	163	163	218,9393207	219
WONING C.0.9	157	76	195	195	261,9212733	262
WONING C.0.10	129	164	211	211	283,4122495	283
WONING D1	108	62	139	139	186,7028563	187
WONING D2	116	43	137,5	137,5	184,6880773	185
WONING D3	99	64	131	131	175,9573682	176
WONING D4	108	30	123	123	165,2118801	165
WONING D5	100	61	130,5	130,5	175,2857752	175
WONING D6	108	31	123,5	123,5	165,8834731	166
WONING D7	99	62	130	130	174,6141822	175
WONING D8	108	31	123,5	123,5	165,8834731	166
WONING D9	107	128	171	171	229,6848089	230
WONING D10	116	42	137	137	184,0164843	184
WONING E1	228	84	270	270	362,6602245	363
<b>TOTAAL</b>	<b>5480</b>	<b>2574</b>	<b>7037</b>	<b>7037</b>	<b>9452</b>	<b>9452</b>
49 ondergrondse parkeerplaatsen		49*10				490
						0
29 bergingen		29*2				58
<b>ALGEMEEN TOTAAL</b>						<b>10000</b>

## 2 AANDEEL IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars en dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van die mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen opdelen. De verdeelsleutels hiervoor zijn hierna vermeld.

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

De beslissingsbevoegdheden dienaangaande worden hierna per gebruiksrecht bepaald.

### BIJZONDER GEBRUIKSRECHT NUMMER 1

De onderscheiden voornoemde deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid hebben als particulier gemeenschappelijke delen de zaken die dienen tot het privaat gebruik en genot van respectievelijk de ondergrondse kavels en van respectievelijk de bovengrondse kavels die zich in die onderscheiden blokken bevinden, onder voorbehoud van de nagemelde bijzondere gebruiksrechten (die enkel als doel hebben de kostendeling dienaangaande verder op te splitsen).

Onder dergelijke gemeenschappelijke elementen dient onder meer verstaan te worden, zonder beperkend te zijn, per blok apart en voor de ondergrondse verdieping, in voorkomend geval:

- het ruw metselwerk;
- de steunmuren, het betonnen geraamte van de onderscheiden gebouwen;
- het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten enkel dienstig voor het betrokken gebouw;
- de bekleding en versiering van de gevels (onverminderd het voormelde in verband met het globaal uitzicht van het project, dat onder de bevoegdheid valt van de hoofdvereniging);
- de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuningen en traliewerk;
- het dak met zijn bedekking;
- de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;
- de liftinstallatie met toebehoren;
- de inkomruimte met bellen, brievenbussen en toebehoren;
- de trapzalen en trappen en toebehoren;
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden;
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, alsook de meterlokalen hetzij ter gemeenschappelijk gebruik van het betrokken gebouw, hetzij ter uitsluitend gebruik van privaat kavels voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden;
- de parlofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik van het betrokken gebouw.

In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het betrokken gebouw of ondergrondse verdieping met kelders.

### BIJZONDER GEBRUIKSRECHT NUMMER 2

De inkomruimtes met bellen, brievenbussen en toebehoren, de trappen en trapzalen dienen, wat de kostenverdeling betreft, tot het privaat gebruik van de bovengrondse (gelijkvloers, eerste en tweede verdieping) kavels die er rechtstreeks door bediend worden.

### BIJZONDER GEBRUIKSRECHT NUMMER 3

    
deed Radeyde

De liftinstallaties met liftschachten en toebehoren dienen, wat de kostenverdeling betreft, tot het privaat gebruik en genot van ALLE kavels die er rechtstreeks door bediend worden (ook de kavels op het gelijkvloers).

Eigenaars/gebruikers van een autostaanplaats of berging in de ondergrondse verdieping dienen de lift te gebruiken waar zij toegang toe hebben bij normaal gebruik/toegang tot hun appartement.

Eigenaars/gebruikers die enkel een autostaanplaats of berging in de ondergrondse verdieping bezitten dienen de lift te gebruiken in BLOK B, meer in het bijzonder de lift tussen de kavels B.0.3. en B.0.4, en mogen deze enkel gebruiken om zich te begeven naar de ondergrondse verdieping.

#### BIJZONDER GEBRUIKSRECHT NUMMER 4

De in- en uitrit met garagepoort naar de ondergrondse verdieping, de ondergrondse verdieping zelf met alle uitrusting, de manoeuvreerruimten tussen de autostaanplaatsen, motostaanplaatsen en bergingen, die dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van de parkeerplaatsen.

#### BIJZONDER GEBRUIKSRECHT NUMMER 5

De perceelsafscheidende afsluitingen en beplantingen dienen tot het privaat gebruik en genot van de betrokken kavels.

Evenwel zullen de kosten van onderhoud en herstelling van zelfde perceelsafscheidende afsluitingen en beplantingen gedragen en betaald worden als volgt:

- voor het deel ervan dat twee kavels/tuinen van elkaar scheidt: door ieder der betrokken kavels/tuinen voor de helft;
- voor het deel ervan dat de kavel/tuin van de gemene delen scheidt: door de betrokken kavel/tuin.

Voor BLOK C en BLOK D geldt evenwel volgende regeling, in afwijking van hetgeen hiervoor vermeld: de kosten van aanleg, onderhoud en herstelling van de gemeenschappelijke voortuinen (inbegrepen de toegangspaden om de privaat kavels te bereiken) worden omgeslagen tussen alle mede-eigenaars van de deelvereniging van respectievelijk BLOK C of BLOK D.

#### BIJZONDER GEBRUIKSRECHT NUMMER 6

De tuinen en terrassen aansluitend aan een privaat kavel, dienen tot het privaat gebruik en genot van de betrokken kavel, onverminderd het recht van toegang voor de daartoe aangestelden voor onderhouds- en/of herstellingswerken voor leidingen en/of septische putten die zich in of onder privaat tuinen zouden bevinden en onverminderd de plicht zelfde leidingen en putten steeds vrij bereikbaar te houden.

Meer in het bijzonder wordt aan de eigenaars opgelegd dat zij ten allen tijde, op eenvoudig verzoek van de syndicus (1 week op voorhand, behalve bij hoogdringendheid) toegang moeten verschaffen tot het putdeksel dat zich in de tuin waarvan zij het exclusief gebruiks- en genotsrecht hebben, en dit zowel ten voordele van bv. de nutsmaatschappijen, als andere personen (rechtspersonen en natuurlijke) indien dit nodig en/of nuttig zou blijken te zijn.

---

Behoudens deze uitzonderingen, wordt er geen bijzondere verdeelsleutel gehanteerd voor de gemeenschappelijke lasten.

De gemeenschappelijke lasten worden bijgevolg omgeslagen volgens hierboven vermeld aandeel in de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van de kosten die betrekking hebben op voormelde gebruiksrechten.



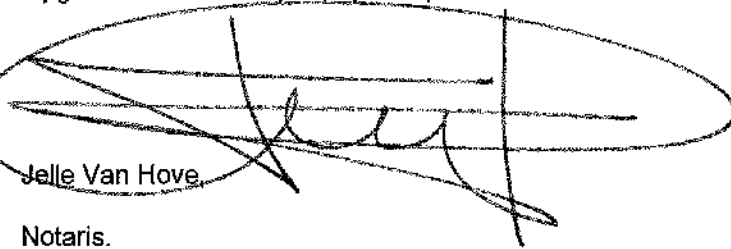
### 3 BESLUIT

---

De aandelen in de gemeenschappelijke delen worden, gezien de aard van het complex, berekend op basis van de eigenlijke grond-vloer-oppervlakte van elke privatieve kavel en rekening houdend met de helft van de oppervlakte van de terrassen en de tuin.

De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen volgens het aandeel in de gemeenschappelijke delen van elke kavel en met uitzondering van de kosten met betrekking tot de bijzondere gebruiksrechten.

Opgemaakt te Antwerpen, op 23 april 2015.

  
Jelle Van Hove  
Notaris.

NE VARIETUR getekend door  
partijen en Ons, Notaris, ten  
einde gehecht te blijven aan  
een akte verleden voor notaris  
Jelle VAN HOVE te Antwerpen,  
op 24. 04. 2015

ANTWERPEN, de 24. 04. 2015



Voor akte met repertoriumnummer 1443, verleden op 24 april 2015

#### FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd 78 blad(en), 0 verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 3 op 7 mei 2015  
Register 5 Boek 000 Blad 000 Vak 11456  
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).  
De ontvanger

#### BIJLAGE

Geregistreerd 23 blad(en), 0 verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 3 op 7 mei 2015  
Register 6 Boek 000 Blad 100 Vak 3071  
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).  
De ontvanger

#### HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Hypotheekkantoor Antwerpen III op 21 mei 2015  
Referentie: 59-T-21/05/2015-7218.  
Bedrag: duizend tweehonderdeenenvijftig euro zes cent (€ 1.251,06)  
De hypotheekbewaarder