

BASISAKTE RESIDENTIE “ONDERBERGEN 19”			
te 9000 Gent, Onderbergen 19			
Rep: 2026/ 18/03/2026 Dosnr: PVDB/2244680-01	Reg: Gent 1 Hyp: Gent 1 RR akte: € 50,00 RR bijlage: € 100,00 ROG: € 100,00	Post akte: Afschrift: IZIMI	Bijlagen: Plan architect Verslag duizendsten Metingsplan Vergunning

HET JAAR TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG
OP ACHTTIEN MAART

Voor mij, meester **Pol VANDEN BROECKE**, notaris met standplaats te Evergem, Ertvelde, die zijn ambt uitoefent in de BV "Notega, geassocieerde notarissen", met zetel te 9960 Assenede, Leegstraat 25A.

ZIJN VERSCHENEN:

(...)

Hierna ook genoemd de “**comparanten**” of de “**eigenaar**”

I. VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN

Toelichtingen en voorlezing

1) De notaris wijst comparanten op artikel 9 § 1 tweede lid van de Wet tot regeling van het Notarisambt, dat luidt als volgt: *“Wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, vestigt hij hierop de aandacht van de partijen en deelt hen mee dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris maakt hiervan melding in de notariële akte.”*.

2) De volledige akte zal door de notaris(sen) worden toegelicht en het staat de comparanten steeds vrij bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte alvorens de akte te ondertekenen.

De notaris deelt de comparanten partijen vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen hierop prijs stelt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld.

Hierop verklaren alle comparanten dat zij geen volledige voorlezing van de akte wensen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Bekwaamheid

Elke comparant verklaart:

- bekwaam te zijn dan wel rechtsgeldig op te treden
- niet onder bewind te staan of onder enige rechtelijke beschermingsmaatregel
- niet failliet verklaard te zijn, noch zich in staat van faillissement te bevinden;
- geen verzoek tot gerechtelijke reorganisatie te hebben ingesteld (conform het Wetboek van economisch recht).
- geen verzoek tot collectieve schuldenregeling ingediend te hebben en niet de

intentie te hebben dit te doen;

- dat diens identiteit/verschijning-vertegenwoordiging, conform is aan wat hierboven vermeld is.

II. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De comparanten verklaren eigenaar te zijn van het hierna beschreven onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD GENT – vijftiende afdeling

Een meergezinswoning met aanhorigheden op en met grond, staande en gelegen te Gent, Onderbergen 19, gekadastraard:

- volgens laatst overgeschreven titel, sectie F, nummer 1167, groot volgens titel 96 vierkante meter,

- op heden: sectie F, nummer 1167A P0001 (voor de gemeenschappelijke delen), groot volgens huidig kadaster 96 vierkante meter, en omvattende:

* een handelsgelijkvloers, met huisnummer 19/001 en kadastrale ligging HA.GV, en hebbende als partitienummer 1167A P0002

* een appartement (op het eerste verdiep), met huisnummer 19/101 en kadastrale ligging A1, en hebbende als partitienummer 1167A P0003

* een appartement (op het tweede verdiep), met huisnummer 19/201 en kadastrale ligging A2, en hebbende als partitienummer 1167A P0004

Hierna ook genoemd het “goed” of het “onroerend goed”.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

III. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Stedenbouw

1. Verklaringen

De eigenaar verklaart dat hij **geen** kennis heeft van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het onroerend goed, en dat hij voor alle vergunningsplichtige werken en/of handelingen die hij gebeurlijk zelf heeft uitgevoerd of laten uitvoeren op/aan het onroerend goed de vereiste vergunningen heeft verkregen en al deze vergunningsplichtige werken heeft uitgevoerd of laten uitvoeren conform de vergunningen, en dus zelf **geen** handelingen met betrekking tot dit goed heeft gesteld in strijd met de VCRO/ regelgeving inzake ruimtelijke ordening.

2. Stedenbouwkundig uittreksel - vastgoedinformatie

a) De stad Gent heeft een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd met betrekking tot het onroerend goed op 6 juni 2025 (VIP-00525869), waarvan de eigenaars verklaren een kopie te hebben ontvangen voor het tekenen van onderhavige akte.

b) De ondergetekende notaris verklaart bij toepassing van artikel 5.2.1 van gezegde Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening op basis van voormeld stedenbouwkundig uittreksel:

1. dat voor het onroerend goed **volgende stedenbouwkundige vergunningen**

of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt:

Er wordt geen melding gemaakt van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in het vergunningenregister.

Er wordt gemeld hetgeen volgt:

Vergund Geachte Gebouwen

Type: Onweerlegbaar

Gemeentelijk dossiernummer: 15/1444

Functie gebouw: Wonen

Status: Positief

Datum beslissing: 30/06/2011

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Beschrijving:

Referentie: 44021_2011_190154

2. dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed is:

- volgens het **Gewestplan**

Referentie: GWP_02000_222_00008_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone

Bestemmingen: woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische

waarde

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 14/09/1977

- volgens het **Bijzonder Plan van Aanleg**

Referentie: BPA_44021_224_00115_00002

Beschrijving: BINNENSTAD - DEEL ST-MICHIELS

Bestemmingen:

- **zone C voor woningen en tuinen**
- **referentie toegelaten bouwhoogte (in meter)**

Interpreteerbaar wegens schaal: Neen

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 05/06/2003

- **Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan**

Referentie: RUP_02000_212_00126_00001

Beschrijving: Afbakening grootstedelijk gebied Gent

Bestemmingen: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent

Planfase:

Status: Natraject

Datum: 16/12/2005

3. dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de eigenaar, het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **maatregel** als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, en dat **geen procedure** voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4. dat op het onroerend goed **geen verkooprecht** rust vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5. dat op het goed geen **verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** van toepassing is.

6. dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **voorkeursbesluit of een projectbesluit**.

7. dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als **watergevoelig openruimtegebied** conform artikel 5.6.8 §1 VCRO.

8. De eigenaar verklaart **geen** kennis te hebben van enige **planbatenheffing**.

3. Rooilijn – onteigening

De eigenaar verklaart dat het goed **niet** opgenomen is in een rooilijnplan of onteigeningsplan.

Milieuvergunningen

De eigenaar verklaart dat **geen** milieuvergunningen werden afgeleverd voor voorschreven goed.

Bodemdecreet

1.- De eigenaar verklaart dat de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten **geen risicogrand** is als bedoeld in artikel 2, 13° van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2.- De eigenaar legt het bodemattest voor dat betrekking hebben op het hierbij beschreven goed en die werden afgeleverd door de OVAM op 10 juni 2025 (met referte 20250500571).

De inhoud van dit bodemattest voor wat het beschikkend gedeelte betreft letterlijk als volgt:

"Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 Extra Informatie:

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

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

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

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3. De eigenaar verklaart met betrekking tot voormeld goed geen kennis te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan toekomstige mede-eigenaars of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de

overheid in dit verband kan opleggen.

Onroerend erfgoed

De eigenaar verklaart dat volgens zijn weten het goed:

- **niet** is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van landschappelijk erfgoed. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen, behoudens hetgeen hierna vermeld;

- **niet** is ingeschreven op de bewaarlijst, en er evenmin een procedure tot inschrijving van het goed op de bewaarlijst lopende is;

- **niet** voorlopig of definitief beschermd is als monument, stads- of dorpsgezicht, archeologische site of cultuurhistorisch landschap, en dat er evenmin een procedure tot bescherming van het goed lopende is, behoudens hetgeen hierna vermeld

- **wel** is opgenomen in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld (zoals blijkt uit de opzoeking verricht door kantoor van ondergetekende notaris), zoals navermeld.

behoudens volgende vaststellingsbesluiten:

- opname binnen de Historische stadskern van Gent - Vastgestelde archeologische zone ingevolge vaststellingsbesluit van 19/02/2016 - Historische stadskern Gent, waaromtrent meer informatie terug te vinden is op:

<https://id.erfgoed.net/bsluiten/5886> (het vaststellingsbesluit)

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/140021>

(erfgoedobject)

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/11888>

(juridische gevolgen)

- opname binnen de Unesco Werelderfgoed Bufferzone: Belfort, Lakenhal en Mammelokker ingevolge vaststellingsbesluit van 4/12/1999, waaromtrent meer informatie terug te vinden is op:

<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/15013>

vastgesteld bouwkundig erfgoed, ingevolge opname in inventaris van het bouwkundig erfgoed en bouwkundig element:

<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/135616>

<https://id.erfgoed.net/bsluiten/15002> (vaststellingsbesluit)

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/gebeurtenissen/1074875>

<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/89298>

<https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/25442>

Grondverzet

De eigenaar verklaart dat hij **geen** kennis heeft dat met betrekking tot het bij deze beschreven goed, sinds 1 april 2004 een grondverzet zou plaats gehad hebben dat aanleiding kan geven tot het opstellen van het noodzakelijk technisch verslag en een bodembeheerrapport.

Bosdecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, verklaart de eigenaar dat het

hierboven vermelde goed **niet** kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op voorschreven goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

Risicozone overstromingsgebied - de waterparagraaf

1. Wet Verzekeringen

Blijkens opzoeking gedaan op 4 juni 2025 verklaart de ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed (geen enkel van de kadastrale percelen) **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming.**

2. Overstromingsrapport

Het overstromingsrapport geeft de overstromingsgevoeligheid weer van een onroerend goed op basis van 3 kaarten. Hierdoor kunnen geïnteresseerden meer informatie opvragen over de bron van overstromingen, namelijk:

– pluviale overstromingen: overstromingen door intense neerslag, zoals tijdens zeer zwaar onweer of wolkbreuken.

– fluviale overstromingen: grote rivieroverstromingen

– kustoverstromingen: overstromingen als gevolg van storm op zee

De **overstromingsgevoeligheid** wordt uitgedrukt in scores:

- A: geen overstroming gemodelleerd;

- B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

- C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

- D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

Voor het hierbij voorschreven goed geeft het overstromingsrapport volgende scores:

Perceelscore of P-score (overstromingskans voor het perceel): **D**

Gebouwscore of G-score (overstromingskans voor het gebouw): **D**

Ligging in **Signaalgebied**: **NEEN**

Ligging in **afgebakende oeverzone**: **NEEN**

Ligging in **afgebakend overstromingsgebied**: **NEEN**

Zuiveringszone

Voorschreven goed is gelegen in volgende zuiveringszone: **centraal gebied.**

KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt) – KLIP

De eigenaar verklaart geen kennis te hebben van het feit dat voorschreven goed gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

IV. STATUTEN VAN DE MEDE-EIGENDOM

AFDELING 1 – ALGEMENE BEPALINGEN

A. STATUUT VAN MEDE-EIGENDOM

A.1. Teneinde de urbanistische en juridisch uniformiteit te verzekeren en teneinde de verdeling tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens

kavels die elk een gebouwd privaatief deel en een aandeel in de gemeenschappelijke delen bevatten, verklaart de eigenaar **volgens onroerend goed**, te willen stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door de artikelen 3.84 en volgende van het Burgerlijk Wetboek:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD GENT – vijftiende afdeling

Een meergezinswoning met aanhorigheden op en met grond, staande en gelegen te Gent, Onderbergen 19, gekadastreerd:

- volgens laatst overgeschreven titel, sectie F, nummer 1167, groot volgens titel 96 vierkante meter,

- op heden: sectie F, nummer 1167A P0001 (voor de gemeenschappelijke delen), groot volgens huidig kadaster 96 vierkante meter, en omvattende:

* een handelsgelijkvloers, met huisnummer 19/001 en kadastrale ligging HA.GV, en hebbende als partitienummer 1167A P0002

* een appartement (op het eerste verdiep), met huisnummer 19/101 en kadastrale ligging A1, en hebbende als partitienummer 1167A P0003

* een appartement (op het tweede verdiep), met huisnummer 19/201 en kadastrale ligging A2, en hebbende als partitienummer 1167A P0004

Hierna ook genoemd het “goed” of het “onroerend goed”.

A.2. Bijgevolg wordt het gebouw ingedeeld in een aantal privaatieve delen en een aantal gemeenschappelijke delen. Ieder van de privaatieve delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke gedeelten daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeeltheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privaatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

A.3. statuten: Bijgevolg verzoekt de eigenaar, mij notaris, om, overeenkomstig artikel 3.85 van het Burgerlijk Wetboek, bij onderhavige akte de statuten van mede-eigendom vast te stellen zoals voor- en navermeld.

Deze statuten van het gebouw bestaan uit twee delen:

1) De basisakte

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privaatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden.

2) Het reglement van mede-eigendom

Het reglement van mede-eigendom bevat de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten en de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet betaling van die lasten.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom moeten vastgelegd

worden in een authentieke akte en worden overgeschreven op het bevoegde kantoor rechtszekerheid van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet eveneens vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het bevoegde kantoor rechtszekerheid van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De statuten krijgen uitwerking na de overschrijving op het kantoor rechtszekerheid van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en zodra minstens één privaatieve kavel wordt overgedragen of toebedeeld.

A.4: Het reglement van interne orde: Er dient tevens verplicht een reglement van interne orde opgemaakt te worden voor dit gebouw. Dit reglement dient minstens te bevatten:

- de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering,
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen,
- de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Dit reglement van interne orde zal in een afzonderlijke onderhandse akte vastgelegd worden, waarvan een ontwerp aan onderhavige akte zal worden gehecht, doch niet om er mee te worden overgeschreven.

De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

De inhoud van dit reglement kan tevens gewijzigd of aangevuld worden door de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van twee derden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Het reglement van interne orde wordt binnen de maand na de opstelling ervan op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

Het reglement van interne orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De bepalingen van het reglement van interne orde 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.

A.5. Voor al wat niet geregeld is in onderhavige statuten of het reglement van interne orde, verwijst de eigenaar naar a) de artikelen 3.78 en volgende van het

Burgerlijk Wetboek aangaande gedwongen mede-eigendom in het algemeen en gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen in het bijzonder en b) bijzonder terzake de werking van de rechtspersoon, naar het wetboek van vennootschappen en verenigingen en haar uitvoeringsbesluiten.

B. BINDEnde KARAKTER VAN DE STATUTEN EN HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Deze statuten en het reglement van interne orde bepalen de rechten en plichten van de leden van de vereniging van mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op al hun rechtsopvolgers.

De eigenaars van een privaatieve kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van alle huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten en het reglement van interne orde grondig moeten kennen en dat zij verplicht zijn deze, evenals de rechtmatig genomen, beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, na te leven.

De bepalingen van de statuten en het reglement van interne orde kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degene aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw of de groep van gebouwen in mede-eigendom.

Alle verbintenissen voortvloeiende uit onderhavige statuten en het reglement van interne orde zijn bindend voor alle mede-eigenaars en verbinden hun erfgenamen en rechthebbenden met solidariteit en ondeelbaarheid tussen hen.

Ingeval er voor een private kavel verscheidene onverdeelde eigenaars of houders van zakelijke rechten zijn, zijn ze allen, evenals hun erfgenamen en rechthebbenden, solidair en ondeelbaar verbonden.

C. AANGEHECHTE DOCUMENTEN

De eigenaar heeft mij, notaris, volgende documenten overhandigd om aan deze akte te worden gehecht na "ne varietur" getekend te zijn geweest door de partijen en mij, notaris, om er één, ondeelbaar geheel mee te vormen.

*** OMGEVINGSVERGUNNING VOOR STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN**

Er wordt geen melding gemaakt van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in het vergunningenregister

Bij mail van 11 september 2025 heeft de stad Gent, dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu, afdeling Bouwtoezicht, medegedeeld hetgeen volgt:

*“Op basis van de aangeleverde informatie en een bijkomend administratief onderzoek, kan besloten worden dat dit pand een **rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning betreft met 2 entiteiten en een handelszaak.**”*

De eigenaar verklaart dat sedert de opname in het vergunningenregister geen wijzigingen meer werden aangebracht aan het pand waarvoor een omgevingsvergunning stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen noodzakelijk is:

Er wordt alhier herhaal dat het stedenbouwkundig uittreksel vermeldt hetgeen volgt:

Vergund Geachte Gebouwen

Type: Onweerlegbaar

Gemeentelijk dossiernummer: 15/1444

Functie gebouw: Wonen

Status: Positief

Datum beslissing: 30/06/2011

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Beschrijving:

Referentie: 44021_2011_190154

*** OPMETINGSPLAN**

Het proces-verbaal van opmeting van de privatieven opgemaakt door de heer Wouter De Maegt, landmeter-expert, handelend voor Teccon+, kantoorhoudende te Kleimoer 16, 9030 Mariakerke, welk opmetingsplan is geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen van de administratie Opmetingen en Waarderingen met referentienummer **44815-10385**, welk plan na toekenning van dit referentienummer volgens verklaring van de partijen, niet meer is gewijzigd.

Voormeld metingsplan zal aan deze akte worden gehecht, maar zal niet worden aangeboden ter registratie noch ter overschrijving op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie. De verschijners vragen hiertoe de toepassing van artikel 3.12.3.0.6. Vlaamse Codex Fiscaliteit en van artikel 3.30 paragraaf 3 Burgerlijk Wetboek.

*** VERSLAG**

Het met redenen omkleed verslag van de aandelen, opgesteld door de heer Wouter De Maegt, landmeter-expert, handelend voor Teccon+, kantoorhoudende te Kleimoer 16, 9030 Mariakerke op 30 juni 2025, welke verslag gediend heeft de vaststelling van de aan de privatieve kavels verbonden eenheden in de gemeenschappelijke delen.

Voor de bepaling van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel verbonden is, werd rekening gehouden met de respectievelijke waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van onder meer de netto – vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van de privatieve kavels.

D. ERFDIENSTBAARHEID

► **BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN**

De eigenaar verklaart dat zijn eigendomstitel geen melding maakt van erfdiensbaarheden.

► **DE PRIVATIEVEN**

De privatieve gedeelten, evenals het aantal eenheden in de gemeenschappelijke delen eraan verbonden en tevens het aantal eenheden in de grond die aan de privatieven zullen toegevoegd worden, worden overgedragen aan de verkrijgers met alle heersende en lijdende, gekende en niet gekende, voortdurende en niet voortdurende, zichtbare en niet zichtbare erfdiensbaarheden

die gezegde privatieve gedeelten kunnen bevoordelen of benadelen, en het staat de verkrijgers vrij de ene in hun voordeel te laten gelden, en zich tegen de andere te verzetten, dit alles op hun exclusieve kosten en risico's, zonder enige tussenkomst van eigenaar, noch verhaal tegen hem.

► **LEIDINGEN EN AFVOERBUIZEN**

Het stellen van een gebouw onder het stelsel van regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen kan een toestand doen ontstaan die - hadden de eigendommen toebehoord aan verschillende eigenaars - een erfdiensbaarheid zou vestigen.

Aangezien de onderhavige basisakte de juridische verdeling van het appartementsgebouw verwezenlijkt, zullen deze erfdiensbaarheden van rechtswege tot stand komen bij de vervreemding van een privaat of de afstand ervan aan een derde.

Zij vinden hun oorsprong in de "bestemming van de eigenaar", voorzien door artikel 3.119 en volgende van het Burgerlijk Wetboek of in de overeenkomst die tussen partijen werd gesloten.

Dit is namelijk het geval met de zichten die zouden kunnen bestaan van het ene privaat naar het andere, met de gemeenschappelijke afvoerbuizen van regen en water, infiltratieputten, afvalwater, riolen en andere, met alle leidingen, kokers en buizen (water, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, parlofoon, enzovoort) en in het algemeen met alle gemeenschappen en erfdiensbaarheden tussen de verschillende privatieven of tussen deze laatsten en de gemeenschappelijke delen, spruitend uit de plannen en hun uitvoering of uit de plaatselijke gebruiken.

De afvoerbuizen, de leidingen van gas, elektriciteit en water, de eventuele verluchtingen en in het algemeen om het even welke kanalisaties mogen door de gemeenschappelijke delen, door de appartementen, garages, autostaanplaatsen en andere privatieve gedeelten aangelegd worden.

Hetzelfde geldt voor alle ondergrondse leidingen hoegenaamd en de eventueel daarbij horende toezichtdeksels die technisch gewenst of noodzakelijk zijn.

De eigenaars van gezegde privatieve gedeelten zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen ten allen tijde toegang moeten verlenen om alle herstellings- en onderhoudswerken te laten uitvoeren aan deze leidingen en kanalisaties.

AFDELING 2 – BASISAKTE

De gemeenschappelijke delen en privatieven worden beschreven en genummerd zoals zij voorkomen op voormeld opmetingsplan, welke gehecht blijft aan onderhavige akte.

HOOFDSTUK 1. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

De eigenaar heeft mij, notaris, verzocht over te gaan tot het opstellen van de basisakte van voorschreven meergezinswoning met aanhorigheden, staande en gelegen te Gent, Onderbergen 19, met als benaming "Onderbergen 19".

Deze mede-eigendom zal bestaan uit bestaan uit 3 privatieven, te weten een handelsgelijkvloers en twee appartementen.

HOOFDSTUK 2. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

2.0. PERCEELIDENTIFICATIENUMMER GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De gemeenschappelijke delen van de mede-eigendom zijn kadastraal gekend onder het perceelidentificatienummer toegekend: **1167A P0001**

2.1. OMSCHRIJVING EN ALGEMENE OPSOMMING

2.1.1. Omschrijving: De gemeenschappelijke delen zijn de zaken die bestemd of dienstig zijn voor twee of meerdere privatieve kavels en die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle privatieve kavels en dit naar evenredigheid tot het respectievelijk aantal aandelen dat hierna aan elke privatieve kavel wordt toegekend.

Elke privatieve kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond. Deze worden toebedeeld overeenkomstig het voormeld verslag opgemaakt en zoals navermeld.

Deze aandelen in de gemeenschappelijke delen zijn niet vatbaar voor verdeling en kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn. Bij overdracht van een privatieve kavel zal tegelijkertijd het bijhorende aandeel in de gemeenschappelijke delen overgedragen worden.

2.1.2. Algemene opsomming van de gemene delen, ten exemplatieve titel:

De hierna opgesomde zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zonder dat deze opsomming beperkend weze, en dit onverminderd de eventuele particuliere of exclusieve gebruiks- en genotsrechten (zoals beschreven in het reglement van mede-eigendom) en onverminderd een eventueel uitdrukkelijk afwijkende bepaling in onderhavige statuten, dit alles voor zover van toepassing:

- de grond met inbegrip van de bebouwde grond en de eventuele koer, zelfs wanneer zij tot privaatief genot bestemd is;
- de toegang en circulatie in het gebouw met hun uitrusting;
- de funderingen, de ruwbouw (gevelmuren, scheidingsmuren en dikke draagmuren, vloeren zonder de vloerbedekking, afdekkingen van het gebouw, al dan niet toegankelijke terrassen, gemeenheden en, in het algemeen, al wat het geraamte van het gebouw vormt);
- de buitenversieringen van de gebouwgevels, daarin begrepen de terrassen (in hun ruwbouwgedeelte, met uitzondering van de bekledingen), de balusters en balustrades, en de vensterbanken, met uitzondering van de vensters zelf, eventuele rolluiken, stores en jaloezieën die privatieve delen zijn;
- de inkomgangen, de trappenhuizen, de trappen en de overlopen;
- de lokalen voor de meters en rioolvertakkingen en, in het algemeen, al de apparaten en uitrustings-elementen in dienst van het gebouw;
- al de kanalisaties, kolommen, stijf- of valleidingen en distributieleidingen, meer bepaald die van water, gas en elektriciteit, van centrale verwarming, de stortbuizen, afvoerbuizen van regen- en afvalwater tot de particuliere vertakking op de stopkraan (met dien verstande dat de stopkranen gemeenschappelijke delen zijn);

- de buizen van de rioleringen, de rioolbuizen en -vertakkingen, de stortbuizen van de wc's (zonder de aansluitingsbuisjes van de WC-apparatuur aan de valpijpen), de technische, verluchtungs- en ventilatiekokers, de luchtkokers, alsook hun bekistingen;

- de hoofd- en secundaire dampafvoerbuizen, met hun metselwerk;

- de ventilatiebuizen en -installaties met uitsluiting van de roosters die zich in de kavels bevinden.

Deze opsomming is louter informatief en niet limitatief.

In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

Specifieke opsomming

In de ondergrond: de grond, funderingen en vloerplaat,;

Op het gelijkvloers: inkomdeur naar de inkomhal en traphal van de appartementen, de buitenruimte van de winkel;

Op de eerste verdieping: trap en traphal voor zover deze gemeenschappelijk in gebruik zijn voor kavel 2 en kavel 3, de buitenruimte van het appartement 1;

Op de tweede verdieping: de buitenruimte van het appartement 2;

In het algemeen: de ruwbouw en het dak

2.2. TOEKENNING VAN DE AANDELEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Elk privaatief heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond. Het totaal bedraagt duizend eenheden. Deze worden toebedeeld overeenkomstig het voormeld verslag.

privatief	aandeel in de gemene delen	perceelnummer
handelsgelijkvloers	325	1167A P0002
appartement 1 (eerste verdieping)	264	1167A P0003
appartement 2 (tweede verdieping)	411	1167A P0004
TOTAAL	1000	

HOOFDSTUK 3. PRIVATIEVE DELEN

3.1. OMSCHRIJVING BEGRIIP 'PRIVATIEVE DELEN OF KAVELS'

Omschrijving: De hierna beschreven delen van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privaatief eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaatief deel of kavel genoemd.

Onderdelen van de privaatieve 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 ondermeer hetgeen hierna is beschreven:

- de oppervlakkige vloer-, muur- en plafondbekledingen

- de binnenwanden met uitzondering van de wanden die twee kavels of een kavel en een gemeenschappelijk gedeelte scheiden; indien het om een bestaand gebouw gaat, waarvan niet altijd kan uitgemaakt worden welke muren dragend zijn en welke enkel als lichte wand fungeren, zal bij het dichten of verwezenlijken van eventuele openingen in die binnenwanden de regels van de kunst en de veiligheidsregels voor de structuur van het gebouw dienen nageleefd te worden, evenals de van kracht zijnde stedenbouwkundige regels; dezelfde werken in

draagmuren die deel uitmaken van de structuur vereisen bovendien nog het akkoord van de mede-eigendom; op het plan en voor de oppervlakteberekening zijn alle muren binnen de omtrek van gemene muren of gevelmuren beschouwd als zijnde privaat, maar met voorbehoud van de bepalingen zoals hierboven vermeld;

- het binnen schrijnwerk, met inbegrip van de inkomdeuren;
- de vensters, glasdeuren, de loodrechte belichtingen, eventuele rolluiken, stores en jaloezieën en, in het algemeen, al de openingen van de privaatieve lokalen;
- de oppervlakkige bedekkingen, maar niet de waterdichte membranen van terrassen;
- de sanitaire installaties;
- de elektrische installaties van elke kavel;
- de telefooninstallaties;
- de binnenpost van de interfoon of elk ander binnentoestel voor het op afstand openen van de ingangsdeur van het gebouw, tot aan de aftakdoos;
- de televisie- of netwerkaansluitingen, tot aan de aftakdoos;
- de individuele installaties van verwarming en warmwaterproductie;
- in het algemeen, al wat in de lokalen begrepen is.

Deze opsomming is louter informatief en niet limitatief.

3.2. BESCHRIJVING DER PRIVATIEVEN

De mede-eigendom wordt opgedeeld in nabeschreven privaatieve kavels, zoals deze kavels zijn beschreven op voormeld opmetingsplan.

► **KAVEL 1: het handelsgelijkvloers met huisnummer Onderbergen 19/001**, gekadastraerd gekend onder partitienummer 1167A P0002, gelegen op het gelijkvloers (en kelderverdieping) en omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom:

* op de kelderverdieping (-1): de kelder (in rode kleur aangeduid op het deelplan "kelderverdieping-1" van het metingsplan gehecht aan de basisakte)

* op de gelijkvloerse verdieping: inkom, winkel, kitchenette, reserve/badkamer (in oker kleur aangeduid op het deelplan "gelijkvloers" van het metingsplan gehecht aan de basisakte)

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 325/1.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

- het exclusief genotsrecht van de buitenruimte op de gelijkvloerse verdieping (in groene kleur aangeduid op het deelplan "gelijkvloers" van het metingsplan gehecht aan de basisakte)

► **KAVEL 2: het appartement met huisnummer Onderbergen 19/101**, gekadastraerd gekend onder partitienummer 1167A P0003, gelegen op het eerste verdiep en omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomdeur, inkom, keuken, living, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2, berging, badkamer (in gele kleur aangeduid met APP 1.1 op het deelplan "1^e verdieping" van het metingsplan gehecht aan de basisakte).

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 264/1.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

- het exclusief genotsrecht van de terras palend aan de slaapkamers op de eerste verdieping (in groene kleur aangeduid op het deelplan "1^e verdieping" van het metingsplan gehecht aan de basisakte)

► **KAVEL 3: het appartement met huisnummer Onderbergen 19/201**, gekadastreerd gekend onder partitienummer 1167A P0004, gelegen op de eerste, tweede en derde verdieping en omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

* op de eerste verdieping: trap naar tweede verdieping (in gele kleur aangeduid met APP 2.1 op het deelplan "1^e verdieping" van het metingsplan gehecht aan de basisakte).

* op de tweede verdieping: traphal, wc, keuken, living, bureau (in gele kleur aangeduid met APP 2.2 op het deelplan "2^e verdieping" van het metingsplan gehecht aan de basisakte).

* op de derde verdieping: traphal, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3 (in gele kleur aangeduid met APP 2.3 op het deelplan "3^e verdieping" van het metingsplan gehecht aan de basisakte).

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 411/1.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

- het exclusief genotsrecht van de terras palend aan de living op de tweede verdieping (in groene kleur aangeduid op het deelplan "2^e verdieping" van het metingsplan gehecht aan de basisakte)

Opmerking: voor wat betreft de exclusieve gebruiks- en genotsrechten wordt verwezen naar hetgeen voormeld en hetgeen vermeld in het reglement van mede-eigendom, hierna vermeld

BIJZONDERE VOORWAARDEN

De eigenaar verklaart dat de privatieve tellers van het water van de twee appartementen, te weten kavel 2 en kavel 3 zich bevinden in de kelder, behorende tot de kavel 1 (handelsgelijkvloers).

De eigenaar/gebruiker van de kavel 1, zal op eerste verzoek met een voorbericht (per e-mail, Whatsapp, of ieder ander overeengekomen communicatiemiddel tussen de partijen) en binnen de zeven dagen na dit verzoek (behoudens bij hoogdringendheid) van de eigenaar/gebruiker van de kavel 2 en/of de kavel 3 toegang dienen te verlenen tot deze kelder ten einde deze tellers op te nemen/onderhouden/herstellen, Dit recht is beperkt tot tweemaal per jaar, behoudens bij hoogdringendheid of bij noodzaak tot herstel/vervanging en dergelijke meer van de tellers.

Indien de eigenaar/gebruiker van de kavel 1 onrechtmatig weigert de toegang te verlenen, indien hij het verzoek tot toegang onbeantwoord laat, indien hij niet aanwezig is op het bezoekmoment, of enige andere reden waardoor de eigenaar/gebruiker de toegang niet verleend wordt tot de kelder, kan deze laatste, per aangetekende zending, de eigenaar/gebruiker van de kavel 1 in gebreke stellen. Vanaf de zevende kalenderdag na de postdatum van de ingebrekestelling is de eigenaar/gebruiker van de kavel 1 een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd aan

de eigenaar/gebruiker van de kavel 2 dan wel de kavel 3 van 100 euro per dag.

De looptijd van voormelde schadevergoeding wordt geschorst nadat de meest gereede partij een ontvankelijke vordering heeft ingesteld bij de bevoegde rechtbank, waarbij de rechtbank oordeelt over de al dan niet rechtmatigheid van de weigering.

De eigenaar verklaart echter dat er in de gemeenschappelijke inkom van de appartementen, in de tellerkast op het gelijkvloers de afsluitkranen van iedere individuele watervoorziening zich bevindt welke kan worden afgesloten bij hoogdringendheid.

AFDELING III – REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

In overeenstemming met de bepalingen van de wet op de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld welke bevat:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten. De mede-eigenaars hebben een proportioneel recht op gebruik van de gemene delen, tenzij anders in de statuten is bepaald. Een dergelijke statutaire afwijking wordt vermoed een erfdiensbaarheid te zijn, behoudens afwijkende clausule;

2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten, evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet-betaling van die lasten.

Samen met de basisakte vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van de mede-eigendom.

HOOFDSTUK 1 - BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN PLICHTEN MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE KAVELS/DELEN

Artikel 1 – Beginsel van gebruik van privatieve kavels

Iedere eigenaar zal wat betreft de privatieve delen die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben deze te gebruiken, ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom en door de wet en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars.

Artikel 2 – Splitsing en samenvoeging van kavels - Werken, wijziging

▪ *Splitsing en samenvoeging van kavels:* Geen enkele eigenaar van een privaatief mag dit verdelen in verschillende privatieven, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering beslissend met de daartoe door de wet voorziene meerderheid. Hetzelfde geldt voor de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.

▪ Het is iedere mede-eigenaar toegestaan de interne verdeling van zijn privatieve kavel te wijzigen, maar op eigen kosten en verantwoordelijkheid (zo onder meer voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen en voor de privatieve delen van de andere mede-eigenaars) en mits naleving van de bepalingen van dit reglement van mede-eigendom en de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening.

- Bij het uitvoeren van werken aan privaatieve kavels die stevigheid van de gemeenschappelijke zaken of de esthetiek van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, dient de eigenaar steeds vooraf de syndicus hierover in te lichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus kan advies inwinnen bij de architect van het gebouw, of een andere architect door hem aangeduid. Het advies van de architect moet aan de eigenaar worden medegedeeld binnen de dertig dagen na zijn bericht aan de syndicus.

Is er geen advies of is er een positief advies binnen gemelde termijn van dertig dagen medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's tot uitvoering van de werken overgaan. Is het advies negatief, dan mogen de werken slechts uitgevoerd worden na positief advies van een raad van drie architecten, waarvan één aangesteld door de betrokken mede-eigenaar, één aangesteld door de syndicus en één aangesteld door beide voormelde architecten gezamenlijk. Zo het advies van deze raad van drie architecten negatief is, dan mogen de werken niet uitgevoerd worden. Het is verboden de werken aan te vangen vooraleer men voormelde procedure heeft doorlopen.

Het honorarium van de architecten zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar, inclusief dit van de adviesverlenende architecten.

- Indien noodzakelijke of dringende herstellingswerken dienen uitgevoerd te worden aan een privaatieve kavel en de eigenaar, gebruiker of bewoner van deze privaatieve kavel nalaat hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus deze eigenaar, gebruiker of bewoner bij aangetekende brief in gebreke. Bij verder nalaten van het uitvoeren van de nodige werken binnen de veertien dagen, waarbij de poststempel van gemeld aangetekend schrijven als peildatum geldt, laat de syndicus zelf de hoogdringende werken uitvoeren door een aannemer naar keuze en op kosten van de ingebreke blijvende eigenaar, gebruiker of bewoner.

- De mede-eigenaars zijn verplicht toegang te verlenen tot hun privaatief om eventuele expertises of herstellingswerken uit te voeren aan hun eigen en/of andere privaatieven of aan de gemene delen.

- Bij het uitvoeren van werken aan een privaatieve kavel dient de eigenaar steeds de voorschriften van stedenbouw en ruimtelijke ordening in acht te nemen, dient ten allen tijde de veiligheid van de bewoners van de residentie gewaarborgd te worden en dient gestreefd te worden naar een zo min mogelijk verstoren van de rust van de gebruikers en bewoners van de residentie.

- Wijzigingen aan de steunmuren en andere gemene delen, zelfs binnen de private kavels, is slechts toegelaten na voorafgaande instemming van alle mede-eigenaars

- Elke eigenaar, gebruiker of bewoner die werken laat uitvoeren aan een privaatief deel en daardoor schade berokkent aan de gemeenschappelijke delen, aan andere privaatieve delen of aan derden is hiervoor aansprakelijk, zodra vaststaat dat de schade veroorzaakt werd door deze werken.

Artikel 3 - Persoonlijke leidingen

De eigenaars/gebruikers van een privatieve kavel mogen op eigen kosten en risico telefoon, radio, televisie of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privatieve delen. De draden mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering, beslissend met de daartoe wettelijk vereiste meerderheid.

Wanneer gemeenschappelijke antennes of leidingen zouden aangebracht worden voor radio of televisie of speciale buizen voor telefoonleidingen zijn de eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun verboden gelijkaardige private antennes en leidingen aan te brengen.

De kosten van herstelling, verbetering of gebeurlijke vernieuwing van de antennes en hun leidingen voor radio en televisie zullen door de eigenaars van de appartementen voor een gelijk deel gedragen worden. Van voormelde installaties dienen de eigenaars steeds dusdanig gebruik te maken dat zij het genot van de mede-eigenaars op geen enkele wijze storen.

Artikel 4 - Uitzicht van privatieve kavels

Onverminderd de naleving van de voorgaande bepalingen en het reglement van interne orde, is het een mede-eigenaars verboden zijn kavel(s) te wijzigen indien deze wijzigingen van op de straat/buitenkant of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Deze wijzigingen van privatieve elementen kan slechts geschieden bij beslissing van de algemene vergadering beslissend met de daartoe wettelijk vereiste meerderheid.

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.

De syndicus waakt over de éénvormigheid van het uitzicht van de gebouwen.

Iedere eigenaar verbindt zich ertoe alle beperkingen aan eventuele huurders en onderverhuurders mee te delen en te controleren.

Artikel 5 – voorschriften over gebruik

5.1. De entiteiten

De woonentiteiten zijn bestemd tot bewoning. De woonentiteiten mogen maximaal bewoond worden door het aantal personen dat in verhouding staat tot de inrichting en de oppervlakte van deze woonentiteiten.

Het handelsgelijkvloers is bestemd tot handel.

5.2. Hygiëne – Veiligheid – Geluid

De eigenaars/bewoners/gebruikers 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.

De eigenaars/bewoners/gebruikers dienen bij het gebruik van elektrische toestellen, televisie, radio, fitness- en andere sporttoestellen er voor te zorgen dat geen geluidshinder ontstaat. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen.

De eigenaars/bewoners/gebruikers zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen en (voor zover toegestaan) gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

5.3. Antennes/ontvanger

Het is verboden op de gevels (parabool)antennes en/of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie te plaatsen.

Het is ten allen tijde verboden met derden overeenkomsten af te sluiten teneinde het dakoppervlak te benutten voor het plaatsen van bijvoorbeeld GSM-masten.

5.4. Risico-inrichtingen en risico-activiteiten

Het is uitdrukkelijk verboden om in de privatieven inrichtingen te vestigen of activiteiten uit te voeren die opgenomen zijn in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in het Bodemdecreet en haar uitvoeringsbesluiten.

5.5. Kelder

De eigenaar/gebruiker van de kavel 1, zal op eerste verzoek met een voorbericht (per e-mail, Whatsapp, of ieder ander overeengekomen communicatiemiddel tussen de partijen) en binnen de zeven dagen na dit verzoek (behoudens bij hoogdringendheid) van de eigenaar/gebruiker van de kavel 2 en/of de kavel 3 toegang dienen te verlenen tot deze kelder ten einde deze tellers op te nemen/onderhouden/herstellen, Dit recht is beperkt tot tweemaal per jaar, behoudens bij hoogdringendheid of bij noodzaak tot herstel/vervanging en dergelijke meer van de tellers.

Indien de eigenaar/gebruiker van de kavel 1 onrechtmatig weigert de toegang te verlenen, indien hij het verzoek tot toegang onbeantwoord laat, indien hij niet aanwezig is op het bezoekenmoment, of enige andere reden waardoor de eigenaar/gebruiker de toegang niet verleend wordt tot de kelder, kan deze laatste, per aangetekende zending, de eigenaar/gebruiker van de kavel 1 in gebreke stellen. Vanaf de zevende kalenderdag na de postdatum van de ingebrekestelling is de eigenaar/gebruiker van de kavel 1 een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd aan de eigenaar/gebruiker van de kavel 2 dan wel de kavel 3 van 100 euro per dag.

De looptijd van voormelde schadevergoeding wordt geschorst nadat de meest gereede partij een ontvankelijke vordering heeft ingesteld bij de bevoegde rechtbank, waarbij de rechtbank oordeelt over de al dan niet rechtmatigheid van de weigering.

De eigenaar verklaart echter dat er in de gemeenschappelijke inkom van de appartementen, in de tellerkast op het gelijkvloers de afsluitkranen van iedere individuele watervoorziening zich bevindt welke kan worden afgesloten bij hoogdringendheid.

Artikel 6 - Zakelijke rechten - verhuring

In de tekst van de statuten (of het reglement van interne orde) wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht" ieder zakelijk recht aangeduid, met uitsluiting van het exclusief volle 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 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 aan die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Wanneer een mede-eigenaar op zijn privatieve kavel zakelijke of persoonlijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van de rechten aan de begunstigde van deze rechten kennisgeving te doen van de statuten (en het reglement van interne orde) en van het register der notulen van de algemene vergadering der mede-eigenaars) en te bepalen dat de begunstigde onderworpen is aan de gemelde statuten, het gemeld reglement van interne orde en de gemelde notulen van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of 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.

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

Bij het verlenen van een toelating tot gebruik of bewoning, zal de mede-eigenaar alle bepalingen met betrekking tot het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht, mutatis mutandis dienen na te leven, en de tegenstelbaarheid van de statuten, alle beslissingen van de algemene vergadering en het eventueel reglement van orde, conventioneel dienen op te leggen aan de gebruiker of bewoner.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. Deze vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving die hem ter zake wordt gedaan overeenkomstig artikel 3.93, tweede lid, 2° van het Burgerlijk Wetboek, en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

Artikel 7 - Toezicht – Toegang voor uitvoering der werken

7.1. Iedere eigenaar/bewoner moet, zonder verwijl, toegang verlenen tot zijn privatieve kavel, aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn. De

eigenaar/bewoner zal in voorkomend geval geen recht hebben op een vergoeding ingeval van stoornis of ongemak; hij zal wel recht hebben op herstelvergoeding ingeval van materiële schade.

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

7.2. Met het oog op het toezicht op de gemeenschappelijke delen/zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het eventuele reglement van orde moeten de eigenaars/bewoners de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

7.3. In geval van scheur, barst, lek of ander voorval in een installatie of aan het gebouw, die belangrijke schade zou kunnen toebrengen aan het gebouw of de andere eigenaars, zal de toegang tot een privaatief deel dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan de syndicus, die alle maatregelen zal nemen die nodig zijn, zowel om zich toegang te verzekeren tot het gesloten privaatief deel, als om de afwezige eigenaar te beschermen tegen alle misbruiken waarvan zijn eigendom het voorwerp zou kunnen zijn.

7.4. De syndicus zal beschikken over een looper van het standaard sleutelplan (van de initieel geplaatste sloten), doch zal deze sleutel slechts mogen gebruiken in geval van hoogdringendheid en mits voorafgaandelijke verwittiging (per sms of dergelijke meer) van de eigenaar/gebruiker/bewoner.

Indien de eigenaar/bewoner weigert om een sleutel van zijn privaatief ter beschikking te stellen van de syndicus, is hij aansprakelijk voor schade die tijdens zijn afwezigheid ontstaat en die door het nakomen van die verplichting had voorkomen kunnen worden.

HOOFDSTUK 2. RECHTEN EN Plichten VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 8 – Gebruik van de gemeenschappelijke delen

Iedere mede-eigenaar heeft recht op gebruik en genot van de gemeenschappelijke delen overeenkomstig hun bestemming, binnen de beperkingen die de statuten zouden stellen en in zover zulks met het recht van de andere mede-eigenaars verenigbaar is.

Voor de verdere regeling wordt verwezen naar de overige bepalingen van onderhavige statuten en het reglement van interne orde.

Artikel 9 – Genots- en gebruiksrechten op bepaalde gemeenschappelijke delen

Hoewel juridisch behorend tot de gemeenschappelijke delen, zijn sommige gemeenschappelijke delen niet bestemd of dienstig tot gebruik van alle privaatieve kavels, doch enkel tot gebruik van één enkele privaatieve kavel of van een beperkt aantal privaatieve kavels.

Dienaangaande zijn er volgende genots- en gebruiksrechten:

Het exclusief gebruiks- en genotsrecht van de terrassen behoort toe aan / is gekoppeld aan de privaatieve kavel waarmee het betrokken terras verbonden is.

De bevoering en bekleding van de terrassen zijn privaat, terwijl de terrasconstructies tot gemeenschappelijke delen van het gebouw behoren. **Artikel 10 – Werken aan gemeenschappelijke delen**

10.1. Algemeen

In beginsel kunnen werken aan de gemeenschappelijke delen enkel uitgevoerd worden na en overeenkomstig een besluit van de algemene vergadering van mede-eigenaars, beslissend met de daartoe wettelijk vereiste meerderheid.

De syndicus ziet er bij de uitvoering van werken op toe dat de rust van de bewoners van de residentie zoveel mogelijk behouden blijft.

Elke eigenaar, gebruiker en bewoner ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

10.2. Bewaring of voorlopig beheer

De syndicus kan, in geval van hoogdringendheid, als bewarende maatregel of daad van voorlopig beheer, zonder voorafgaandelijk besluit van de algemene vergadering van mede-eigenaars, werken laten uitvoeren door een aannemer van zijn keuze.

10.3. Dringende en noodzakelijke werken/nuttige werken

* Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

* Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Artikel 11 - Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt

* De aansprakelijkheid voortvloeiend uit de eigendom voor wat de gemeenschappelijke delen betreft, wordt verdeeld onder de mede-eigenaars volgens het aandeel naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 3.87 § 6, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, naargelang het geval, onverminderd het verhaal dat de vereniging van mede-eigenaars zou kunnen uitoefenen tegen hem wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of mede-eigenaar. Zelfs indien een mede-eigenaar schuldeiser is tegenover de vereniging zal hij een deel zelf moeten dragen volgens zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

* Vanaf het instellen van één van de vorderingen bedoeld in artikel 3.92 §§ 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing

* 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.

HOOFDSTUK 3 - CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 12 – Privatieve/persoonlijke kosten

Alle kosten betreffende de privé-gedeelten en privé-ruimten blijven vanzelfsprekend ten laste van de respectievelijke eigenaar.

Hierin begrepen de kosten voor het vervangen van de toplaag van de terrassen.

Artikel 13 – Gemeenschappelijke lasten en kosten

Onverminderd navermelde afwijkende verdeelsleutels, zijn in principe gemeenschappelijk, en zonder dat onderhavige opsomming beperkend weze, 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.

Artikel 14 – Bijdrage en verdeling der lasten en kosten

14.1. Algemene regel/criteria verdeelsleutel

Behoudens afwijkende regeling, draagt iedere mede-eigenaar bij in de gemeenschappelijke kosten en lasten, naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemene delen.

Indien een eigenaar de gewone uitgaven voor eigen gebruik zou vermeerderen zal hij alleen de last van deze vermeerdering moeten dragen.

Het criteria voor de berekening van de bijdrage van iedere kavel in de kosten en lasten verbonden aan een bepaald gemeenschappelijk deel, is het nut van dit gemeenschappelijk deel.

Indien een gemeenschappelijk deel nuttig is voor alle kavels, dan draagt iedere mede-eigenaar bij in de gemeenschappelijke kosten en lasten, naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals hierna bepaald.

Indien een gemeenschappelijk deel/zaak slechts nuttig of dienstig is voor één of enkele kavels, dan dragen enkel de mede-eigenaars voor dit gemeenschappelijk deel/zaak nuttig of dienstig is, bij in de kosten en lasten verbonden aan dit gemeenschappelijk deel/zaak, zoals hierna bepaald.

14.2. Gemeenschappelijke kosten en lasten

In toepassing van voorgaande regel, worden de lasten en kosten verbonden aan de zaken die behoren tot de gemeenschappelijke delen en nuttig/dienstig zijn voor alle privatieve kavels, verrekend tussen en gedragen door alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (breuk met als

noemer 1000, de teller stemt overeen met het getal in de kolom “aandeel in de kosten” naast het bedoelde privaatief), tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

privatief	aandeel in de gemene delen
kavel 1 (winkel)	325
kavel 2 (appartement 1)	264
kavel 3 (appartement 2)	411
TOTAAL	1000

14.3. Gemeenschappelijke kosten en lasten voor enkel de appartementen

In toepassing van voorgaande regel, worden de lasten en kosten verbonden aan het onderhoud, vernieuwing, renovatie van de traphal en de trap, welke enkel dienstig is voor de appartementen, verrekend tussen en gedragen door alle mede-eigenaars van de appartementen in volgende verhouding

privatief	aandeel in de gemene delen
kavel 2 (appartement 1)	264
kavel 3 (appartement 2)	411
TOTAAL	675

Artikel 15 – Onverdeeldheid - vruchtgebruik

In geval van splitsing van het eigendomsrecht 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.

Artikel 16 - Invordering van de gemeenschappelijke lasten

De syndicus is er in zijn hoedanigheid van orgaan van de vereniging van mede-eigenaars toe gehouden alle maatregelen te treffen ter vrijwaring van de schuldvorderingen van de gemeenschap van mede-eigenaars.

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 interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1 %) per maand.

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 interesten, 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. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten.

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop 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. De algemene vergadering, die beslist met volstreekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, kan de syndicus machtigen om in naam van de vereniging van mede-eigenaars een rechtsbijstandsverzekering af te sluiten om zich te verzekeren tegen de geschillen die zich tussen de vereniging van mede-eigenaars en een van hen kunnen voordoen.

De vervallen gemeenschappelijke lasten of de lasten die blijken uit een afrekening of afrekeningen opgemaakt door de syndicus mogen in geen geval worden betaald met behulp van het werkkapitaal, dat onaangetast moet blijven.

Artikel 17 - Voorzieningen voor de lasten

Werkkapitaal: Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemene delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Het bedrag van de voorziening en de periodiciteit van deze voorziening zal vastgesteld worden door de algemene vergadering van mede-eigenaars. Tot zolang de algemene vergadering zelf het bedrag en de periodiciteit niet heeft vastgesteld, wordt dit bepaald door de syndicus.

De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Het werkkapitaal kan vrijgemaakt worden bij beslissing van de syndicus en mits zijn handtekening. 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.

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

Reservekapitaal: Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-

periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Het werk- en reservekapitaal moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

In geval de algemene vergadering, overeenkomstig de wettelijke meerderheidsvereisten, beslist tot afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn, kan een mede-eigenaar afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie.

Artikel 18 - Rechtsvorderingen

* Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in artikel 3.92 §§ 4 en 5 van het Burgerlijk Wetboek, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

* Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

* Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

Artikel 19 - Kosten van procedure

De mede-eigenaar die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, draagt bij in de voorschotten voor de gerechtelijke

en buitengerechtigde kosten en erelonen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de latere afrekeningen.

De mede-eigenaar, die verweerder is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

De mede-eigenaar van wie de vordering na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars door de rechter volledig gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die eiser of verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 20 - Voorwerp van de uitvoering van veroordelingen

Onverminderd artikel 3.92 §6 van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 3.87 § 6, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, naargelang het geval.

HOOFDSTUK 4 - VERDELING VAN DE BATEN

Artikel 21 – Verdeling van de baten

21.1. Algemene verdeelsleutel

De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

In geval van schade zullen de vergoedingen krachtens de blokpolissen uitgekeerd, door de syndicus ontvangen worden, met last ze bij een financiële instelling in bewaring te geven, onder de voorwaarden bepaald door de algemene vergadering, en op een rekening onder handtekening van de syndicus en de voorzitter van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

21.2. Bijzondere verdeelsleutel - verzekeringsvergoedingen

Vergoedingen uitbetaald aan de vereniging van mede-eigenaars krachtens de in aanvulling op de blokpolissen genomen bijkomende verzekeringen, bekostigd door één of enkele mede-eigenaars in eigen voordeel, komen enkel ten goede aan deze mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandeel in het bekostigen van deze bijkomende verzekering.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw en de herstelling ervan, indien daartoe beslist wordt door de algemene vergadering met de vereiste meerderheden.

Indien het gebouw niet of niet volledig heropgericht wordt, zal de verzekeringsvergoeding toekomen aan de eigenaars wier privaatief deel niet wordt

heropgebouwd, tot vergoeding van hun volledige schade, rekening houdend evenwel met de rechten van bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers van deze eigenaars zoals bepaald in artikel 3.10 van het Burgerlijk Wetboek. Het saldo komt toe aan de vereniging van mede-eigenaars om het gedeelte van het gebouw dat wel behouden blijft, te herstellen.

HOOFDSTUK 5 – OVERDRACHT VAN EEN KAVEL

Artikel 22 - Overdracht van een kavel

Algemeen

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de schulden vermeld in artikel 3.94 §2, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek onder 1°, 2°, 3° en 4°. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen.

De kosten voor de mededeling van de door de syndicus krachtens artikel 3.94 §§1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

Werkkapitaal

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen. De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en medegedeeld. Ook de notaris die belast is met het opmaken van de akte van eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

Reservekapitaal

Het aandeel van de overdrager in het reservekapitaal blijft als een accessorium aan de kavel verbonden, en kan dus niet teruggevorderd worden; het blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars, en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

HOOFDSTUK 6 - DE VERZEKERING

Artikel 23 – verzekering

Ten gunste van alle mede-eigenaars samen dienen verzekeringspolissen, verder blokpolissen genoemd, afgesloten te worden, die de navolgende risico's dekken en waarin telkens de evenredigheidsregel zal uitgesloten zijn. Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van deze blokpolissen.

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, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 115 van de Wet betreffende de Verzekeringen ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, 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; afbraak of 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 geen 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 wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

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 gebruiker van een privatieve kavel in het gebouw.

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de opstalhouder.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de opstalhouder om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

De polissen kunnen na het afsluiten, 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.

VII. VOLMACHT

1. Partijen geven volmacht aan alle medewerkers van het notariskantoor Notega Notarissen, om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

2. Alle ondergetekende partijen in deze akte verklaren bij deze volmacht te verlenen aan:

► elkander

► alle medewerkers van het kantoor “BV Notega, geassocieerde notarissen”, met zetel te Assenede, leegstraat 25/A, later aan te duiden, telkens bevoegd elk afzonderlijk en alleen te handelen, en met recht van indeplaatsstelling, daarbij desgevallend gebruik makend van videoconferentie.

Wie zij gelasten om voor en in hun naam te verkopen, het geheel of een deel van voorschreven privatieven met de bijhorende grondaandelen, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren en verkoopsvoorwaarden te doen opstellen, alle loten te vormen, oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen. Dienaangaande verklaart iedere eigenaar kennis te hebben genomen van het ontwerp van de verkoopsvoorwaarden (voor een verkoop type Biddit openbare verkoop), waarbij de bezichtigingsmodaliteiten nog dienen te worden aangevuld)

De lastgever 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 van 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 uitdrukkelijk 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 alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Bij gebrek 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 van de verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval één of verschillende van de 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.

VIII. SLOTBEPALINGEN

Ontslag ambtshalve inschrijving

Partijen ontslaan bij deze uitdrukkelijk de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie tot het nemen ener ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van deze akte om welke reden het ook mocht zijn

Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

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

Identiteitsverklaring – woonstkeuze

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de partijen aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

Voor de uitvoering van onderhavige akte verklaren partijen woonst te kiezen in hun hierboven respectievelijk vermelde woonplaats.

Afschrift

De partijen worden er door de notaris over ingelicht dat zij een digitaal afschrift van deze akte kunnen raadplegen op www.naban.be of www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten, door zich te identificeren ofwel via de elektronische identiteitskaart ofwel via de app ItsMe, en dit van zodra deze akte administratief werd verwerkt.

IZIMI-kluis

De partijen erkennen door de notaris te zijn geïnformeerd dat ze een digitale kopie van hun akte op de website www.izimi.be vinden, in hun digitale persoonlijke kluis.

Repertorium

Deze akte wordt ingeschreven in het repertorium van “Notega Notarissen”, voormeld, waarvan de minuten worden bewaard door notaris Thomas Tuyteleers,

met standplaats te Evergem.

Toelichtingen - ontwerp

De comparanten verklaren ieder dat het ontwerp van de akte hen medegedeeld werd vóór het verlijden van deze akte en dat zij deze voorafgaande mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanzien, zelfs mocht dit ontwerp hen minder dan 5 werkdagen vóór heden zijn medegedeeld, alsmede dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen vervat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat.

De gehele akte werd door mij, notaris, ten behoeve van de verschijners toegelicht.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Evergem, in het kantoor.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de partijen/verschijners getekend met mij, notaris.

Volgen de handtekeningen

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT