

Rep: 2022/
Akte: reglement van
mede-eigendom
Datum: ##/##/2022
Dossier: 2220554

Het jaar tweeduizend tweeëntwintig.

Op #,

Voor mij, Meester Jan BOEYKENS, notaris te Antwerpen, binnen het grondgebied van het zesde kanton, die dit ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Boeykens Jan", notarisvennootschap, met zetel te 2018 Antwerpen, Van Bréestraat 7.

IS VERSCHENEN OF VERTEGENWOORDIGD

De besloten vennootschap "**CORDIS INVEST**", met zetel te 2018 Antwerpen, Koningin Elisabethlei 14, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Antwerpen onder nummer 0730.855.111.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen op 17 juli 2019, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 22 juli 2019 daarna onder nummer 19327536.

Alhier vertegenwoordigd, conform artikel 13 van de statuten, door haar twee bestuurders, gezamenlijk optredend, te weten:

-De heer PEREL Ronny, geboren te Antwerpen op eenentwintig december negentienhonderdzevenentachtig, gekend bij het rijksregisternummer: 87.12.21-393.15, wonend te 2600 Antwerpen (Berchem), Prins Albertlei 11 bus 2.

-De heer BRAUN Asher, geboren te Londen (Verenigd Koninkrijk) op zeven december negentienhonderd zevenentachtig, gekend bij het rijksregister met nummer: 87.12.07-469.68, wonend te 2018 Antwerpen, Haringrodestraat 35 bus 3.

Allen hiertoe benoemd bij de oprichting, bekendgemaakt als voormeld.

Hierna "de Comparant" genoemd.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

I. Verklaring omtrent het eigendomsrecht

Comparant verklaart enige eigenaar te zijn van volgend onroerend goed:

GEMEENTE BOECHOUT - eerste afdeling/BOECHOUT

Een building, handelspand volgens titel en wasserij volgens kadaster, met alle aan- en bijhorigheden, op en met grond, gestaan en gelegen te 2530 Boechout, **Vremdesesteenweg 3**, kadastraal bekend volgens titel en thans, sectie A, nummer **188T P0000**, voor een oppervlakte van driehonderdvijfenveertig vierkante meter (345m²).

Kadastraal inkomen (voor indexering): duizend tweehonderd eenenzeventig euro (€ 1.271,00).

Hierna "het Gebouw" genoemd.

Oorsprong van eigendom

Toehorende aan de vennootschap CORDIS INVEST om het op 8 april 2021 aangekocht te hebben van 1. de heer VAN MOESEKE Cesar Ingrid, te Mortsel, weduwe van mevrouw Lauwers Josée Charlotta, 2. Mevrouw VAN MOESEKE Ingrid, te Mortsel, echtgenote van de heer Vermeiren Dirk Joseph Constance Albertina, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Boeykens, houder der minuut, met tussenkomst van notaris Patrick KNEVELS, te Mortsel, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 3 onder referte: 59-T-12/04/2021-07124.

Voorschreven Gebouw werd oorspronkelijk aangekocht door de heer VAN MOESEKE Cesar Maria en zijn echtgenote mevrouw LAUWERS Josée Charlotta van de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Zelfwasserij en Wasserij Sint-Bavo" te Boechout, blijkens akte verleden voor notaris Frans Wegge te Borsbeek op 20 februari 1975, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 7 maart daarna, deel 6231 nummer 22.

De blote eigendom van voorschreven Gebouw werd vervolgens door de echtgenoten VAN MOESEKE-LAUWERS geschonken aan mevrouw VAN MOESEKE Ingrid, blijkens schenkingsakte verleden voor notaris Philip Coppens te Boechout, op 27 april 2007, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor van Antwerpen onder referte: 59-T-04/05/2007-07967.

In voormelde schenkingsakte werd als last bedongen dat de begiftigde het vruchtgebruik slaande op het door de eerststervende van schenkers, geschonkene zal moeten overlaten aan de overlevende van de schenkers.

Mevrouw LAUWERS Josée Charlotta is overleden te Antwerpen op 19 september 2007. Bijgevolg hoort voorschreven Gebouw toe aan de heer VAN MOESEKE Cesar, voornoemd, voor het volledige vruchtgebruik en aan mevrouw VAN MOESEKE Ingrid, voornoemd, voor de blote eigendom.

II. Erfdienstbaarheden-KLIM

a) De verdeling van het gebouw, zoals in de aangehechte plannen beschreven en afgebeeld wordt, zal tussen de verschillende privatieve kavels een feitelijke toestand doen ontstaan die een erfdienstbaarheid zal uitmaken indien de kavels aan verschillende eigenaars toebehoren.

De aldus gecreëerde erfdienstbaarheden zullen effectief ontstaan zodra het heersende of lijdende erf elkeen aan een verschillende eigenaar zullen toebehoren; zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen de partijen of in de bestemming van de huisvader, zoals voorzien in de artikelen 3.119 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt meer bepaald voor:

- de zichten en lichten van een kavel op een ander kavel:
- de doorgang van het ene erf naar het andere van leidingen en kanalisaties van eender welke aard (regen- en afvalwater-

gas-elektriciteit-telefoon) dienstig voor een bepaalde kavel. Deze doorgang kan onder de grond, gelijk met het grondniveau of boven de grond uitgeoefend worden;

- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden die op een kavel ten voordele van een ander kavel gevestigd worden en die zullen blijken uit de plannen of de uitvoering ervan of nog uit het plaatselijk gebruik.

b) De Comparant verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het Goed en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden, behoudens deze van het reglement van mede-eigendom waarvan hierna sprake, alsook met uitzondering van deze vermeld in een akte verleden voor notaris Philip Coppens te Boechout op 27 april 2007. Laatst genoemde akte vermeldt letterlijk hetgeen volgt:

"In hoger vermelde akte verleden voor notaris Wegge, wordt er verwezen naar een akte verleden voor notaris Gerard Geudens te Antwerpen op vier juni negentienhonderd drie en veertig, waarin onder meer wordt vermeld wat volgt:

"De verkochte grond zal van de overblijvende gronden der verkoopsters mogen afgesloten worden bij middel van een muur of haag, welke op de scheilijn zullen mogen geplaatst en geplant worden.

De overbouwning zal negen centimeter mogen bedragen voor een steense muur en veertien centimeter voor een anderhalve steense muur.

De verkoopsters kunnen niet gedwongen warden tot medebouwen of overname van scheimuren of afsluiten, ten ware zij zelf tegen de verkochte grond bouwden; buiten dit geval zullen de kopers alleenlijk hun rechten dienaangaande kunnen doen gelden, tegenover de kopers der aanpalende gronden.

De kopers zijn niettemin verplicht de gemeenschap der bestaande muren of afsluitingen of van degene die zouden opgericht of geplaatst worden over te nemen. Zij zullen zich daarover moeten verstaan met de eigenaars der aanpalende eigendommen en die overname zal moeten geschieden voor de scheimuren der huizen met bij gebouwen voor zoveel er gebruik van gemaakt wordt en voor de hofmuren en andere afsluitingen op hunne gehele lengte en hoogte, in welke materialen zij ook zouden opgericht zijn, doch enkel tot op de gewone hoogte ingeval zij deze zouden overtreffen."

Verder wordt in voormelde akte verleden voor notaris Wegge nog vermeld wat volgt:

"Aan de westerzijde van het verkochte goed is een gemeenschappelijke doorgang mede op het aanpalend goed van Van Orshaegen-Panis, de weduwe en zoon (gezegd café "Miro") gesteld, zoals op het aan deze gehecht plan aangeduid. Deze doorgang heeft één meter tachtig centimeter breedte op het bij deze verkochte en strekt zich uit tot aan de bestaande muren op gezegde aanpalend goed. De betegeling van deze

doorgang is gemeen te onderhouden. Alle light- en luchtscheppingen in de zijgevels van beide eigendommen, welke niet op de wettige afstand zouden staan, mogen behouden blijven."

Deze bepalingen blijven van toepassing voor zover ze nog van kracht zouden zijn.

c) Ondergetekende notaris verklaart voorafgaand aan het verlijden van de akte, namelijk op 9 juni 2022, een opzoeking te hebben gedaan op de KLIM-website. Uit deze opzoeking blijkt dat er geen KLIM-beheerders betrokken zijn op het Goed, zoals hierboven beschreven.

III. Verklaring omtrent de ontwikkeling van het Gebouw

De Comparant heeft thans de intentie het Gebouw te commercialiseren, in het licht waarvan het dient gesplitst te worden in meerdere privaatieve kavels. Gezien de kleinschaligheid en de beperkte gemeenschappelijke delen wensen ze uitdrukkelijk het Gebouw te onttrekken aan de toepassing van het appartementsrecht.

AANSLUITEND HIEROP VERZOEKT COMPARANT HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM NOTARIEEL VAST TE LEGGEN

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

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

De privaatieve kavels zullen afzonderlijk kunnen worden verkocht en met elke kavel tevens het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het Gebouw dat aan deze kavel verbonden is.

ONTTREKKING AAN HET APPARTEMENTSRECHT

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

De Comparant is er tevens over ingelicht dat deze beginselen en bepalingen evenwel niet toepasselijk moeten zijn indien de aard van de gemene delen van het Gebouw dat

rechtvaardigt, zolang alle mede-eigenaars met die afwijking instemmen.

De Comparant verklaart dat de aard van de gemene delen van het Gebouw, dat slechts in vijf (5) privaatieve kavels wordt gesplitst, zijnde twee (2) appartementen, twee (2) autostaanplaatsen, en één (1) garage (1), de onderwerping aan het appartementenrecht inderdaad niet vereist; de organisatie van het beheer van het Gebouw behoeft de zware structuur van een vereniging met rechtspersoonlijkheid niet; integendeel, de daarbij horende formele regels zouden eerder als een belemmering voor een goed beheer dan als een steun daarvoor worden ervaren.

Bijgevolg verklaart de Comparant gebruik wensen te maken van de mogelijkheid geboden door artikel 3.84, eerste lid in fine van het Burgerlijk Wetboek en besluit het gebouw uitdrukkelijk te onttrekken aan de toepassing van de wettelijke bepalingen inzake appartementsmede-eigendom, zodat ook de hierna volgende bepalingen niet kunnen worden beschouwd als statuten van het Gebouw in de zin van deze wet, waarvan de overschrijving op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid rechtspersoonlijkheid aan de vereniging van mede-eigendom zou verlenen.

De bepalingen van dit reglement zullen gelden als erfdiensbaarheden, opgelegd ten laste van iedere privaatieve kavel en ten voordele van iedere privaatieve kavel met het oog op de ordening van de mede-eigendom en het beheer van de gemeenschappelijke delen van het Gebouw. De bepalingen die een verplichting om iets te doen of iets te betalen bevatten, moeten als accessoria van de erfdiensbaarheden worden beschouwd en als dusdanig zullen zij dus evenzeer de kopers, titularissen van zakelijke rechten en huurders of bewoners binden.

Het appartementsrecht zal evenmin kunnen ingeroepen worden om daaruit enig verhaalrecht bij de vrederechter te putten tegen beslissingen die rechtsgeldig en wetmatig door de eigenaars zouden zijn genomen en waarmee sommige eigenaars, titularissen van zakelijke rechten of huurders en bewoners, het niet eens zouden zijn.

VERGUNNING - PLANNEN

a) De Comparant verklaart dat het Gebouw stedenbouwkundig vergund is in zijn huidige vorm, aangezien volgende vergunningen werden afgeleverd:

-de dato 03-01-1949, voor bouwen van een (zelf)wasserij, dossier 11004/5473/B/1949/2, dossiernummer RWO: 23.138/B dd. 30.12.1948;

-de dato 09-02-2021, voor verbouwen en functiewijziging van fc kantoor, dienstverlening en vrije beroepen (wasserij) naar fc wonen (2 woonentiteiten), gemeentelijk dossiernummer O/2020/203, dossier OMV_2020160415;

-de dato 15-02-2022, voor aanleggen van verharding in de voortuinstrook (wijziging t.o.v. de vergunde bouwplannen), gemeentelijk dossiernummer 0/2022/12, dossier OMV_2021195369.

b) De verdeling van het Gebouw, gebeurt aan de hand van het plan, opgemaakt door B.V. BMK Vastgoed & Landmeten te Kalmthout met als landmeter-expert, de heer Benjamin Kempnaers, (LAN 061279), op 23 februari 2022 (hierna "het Afbakeningsplan" genoemd).

Het Afbakeningsplan werd inmiddels geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen onder referentienummer 11004-10419.

Het Afbakeningsplan zal - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het kantoor rechtszekerheid van algemene patrimoniumdocumentatie aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° W.Reg. en van artikel 1, 4e lid Hypotheekwet, verklarend dat het plan sedert de opname in de databank niet werd gewijzigd.

MOTIVATIENOTA & QUOTITEITEN-TABEL

Door zelfde B.V. BMK Vastgoed & Landmeten te Kalmthout met als landmeter-expert, de heer Benjamin Kempnaers, voornoemd, werd op 23 februari 2022 een motivatienota en quotiteitentabel opgesteld, waarin onder meer de privaatieve kavels worden opgesomd en de toekenning van het aantal eenheden in de gemeenschappelijke delen wordt gemotiveerd en op basis waarvan de gereserveerde perceelnummers werden aangevraagd.

Kopie van dit rapport wordt aan deze akte gehecht.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

De Comparant verklaart een reglement van inwendige orde te zullen opstellen van zodra de noodzaak hiervan zich zal voordoen.

TEGENWERPELIJKHEID

De bepalingen van deze statuten en eventueel van het reglement van inwendige orde zullen bindend zijn voor alle eigenaars van kavels in het Gebouw, titularissen van zakelijke rechten en huurders of bewoners in de mate door de wet of door de overeenkomst bepaald, doch niet krachtens het appartementsrecht.

RECHTEN EN PLICHTEN MET BETREKKING TOT HET GEBOUW

Artikel 1. Beschrijving van het Gebouw **GEMEENTE BOECHOUT - eerste afdeling/BOECHOUT**

Een building met aanhorigheden, op en met grond, gelegen te 2530 Boechout, **Vremdesesteeweg 3**, gekend volgens titel en kadaster sectie A, nummer 188T P0000, voor een oppervlakte van driehonderdvijfenveertig vierkante meter (345m²).

Kadastraal inkomen (voor indexering): duizend tweehonderd eenenzeventig euro (€ 1.271,00).

Op basis van het Afbakeningsplan werd aan de gemeenschappelijke delen van het Gebouw inmiddels het gereserveerd perceelnummer **A 188M3 P0000** toegekend.

Artikel 2. Beschrijving van de privatieve kavels

Het Gebouw wordt gesplitst in volgende privatieve kavels:

Op het gelijkvloers 0

1. De garage, genaamd "**Garage**" met gereserveerd perceelnummer **A 188M3 P0005**, groot bij benadering negentien komma vierentwintig vierkante meter (19,24 m²), omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de garage zelf;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieëntwintig duizendsten (23/1.000sten) in de

gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

2. De autostaanplaats, genaamd "**Autostaanplaats 1**" met gereserveerd perceelnummer **A 188M3 P0003**, groot bij benadering elf komma vijftig vierkante meter (11,50 m²), omvattend:

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twaalf duizendsten (12/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

3. De autostaanplaats, genaamd "**Autostaanplaats 2**" met gereserveerd perceelnummer **A 188M3 P0004**, groot bij benadering elf komma vijftig vierkante meter (11,50 m²), omvattend:

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: acht duizendsten (8/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

4. Het appartement, genaamd "**Appartement 0.1**" met gereserveerd perceelnummer **A 188M3 P0001**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: leefruimte met open keuken, twee slaapkamers, twee badkamers, berging, sas en toilet, groot bij benadering honderddrieëntwintig komma eenenzestig vierkante meter (123,61m²);

b) het privaatief genot van het terras, groot bij benadering vijfentwintig komma tweeënzeventig vierkante meter (25,72m²);

c) het privaatief genot van de tuin, groot bij benadering tweeënnegentig komma negentien vierkante meter (92,19m²);

d) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderd en zes duizendsten (506/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Op het gelijkvloers 0 en de eerste verdieping +1

5. Het appartement, genaamd "**Appartement 1.1**" met gereserveerd perceelnummer **A 188M3 P0002**, omvattend:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: traphal, leefruimte met open keuken, hal, drie slaapkamers, twee badkamers, berging en toilet, groot bij benadering honderddrieënveertig komma zeventien vierkante meter ($143,17m^2$);

b) het privaatief genot van het terras, groot bij benadering veertien komma eenenzeventig vierkante meter ($14,71m^2$);

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd eenenvijftig duizendsten ($451/1.000$ sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Artikel 3. Onderdelen van de privaatieve kavels

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, en zijn dus het voorwerp van een exclusief eigendomsrecht, de elementen waaruit ze zijn samengesteld, de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden, en de onderdelen ervan die zich buiten de kavel bevinden maar tot exclusief gebruik en nut van de kavel dienen.

Artikel 4. Voorschriften betreffende het gebruik van privaatieve kavels

4.1. Het is de eigenaars verboden aan hun kavels wijzigingen aan te brengen die de stevigheid van het Gebouw of de veiligheid ervan in gevaar brengen. Er mogen in de kavels geen risico-inrichtingen gevestigd worden in de zin van het bodemdecreet.

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

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

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

Ze zorgen voor beperking van alle vormen van burenhinder.

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

4.5. De appartementen zijn bestemd tot privé-woning. Iedere commerciële bestemming is uitgesloten.

In de kavels kan een vrij beroep uitgeoefend worden of een kantoor gevestigd worden, mits de eigenaar van de betrokken kavel aan de bevoegde overheid de nodige stedenbouwkundige vergunningen heeft verkregen (indien vergunningsplichtig). Bovendien dienen in voorkomend geval regels in acht genomen te worden:

- de activiteit mag geen verhandeling van koopwaren met zich meebrengen;

- de uitoefening van het beroep van dierenarts, radioloog, tandarts en geneesheer in besmettelijke ziekten in de appartementen is uitgesloten, alsmede de bestemmingen vermeld in de erfdienstbaarheden waar naar verwezen werd;

- de vestiging van het kantoor mag geen schade toebrengen aan de standing en de rust van het complex en geen abnormale hinder meebrengen voor de andere bewoners.

Indien ten gevolge van de uitoefening van een vrij beroep of de vestiging van een bureel of kantoor, de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen, dan zal degene die het beroep uitoefent of er een bureel of kantoor heeft gevestigd, alleen deze verhoging dragen.

Artikel 5. Definitie van gemeenschappelijke delen

Overeenkomstig artikel 3.83 van het Burgerlijk Wetboek zijn de goederen in gedwongen mede-eigendom enkel met akkoord van alle mede-eigenaars vatbaar voor verdeling, tenzij indien ze ieder, zelfs toekomstig of potentieel, nut verloren hebben ten aanzien van de goederen waarvan ze een accessorium zijn.

Indien goederen vanuit hun aard in onverdeeldheid zijn omdat ze een accessorium zijn bij een privaat goed, kunnen de mede-eigenaars geen daden van beheer of beschikking stellen met betrekking tot hun aandeel in de mede-eigendom, tenzij samen met dat privaat goed. Het aandeel kan ook niet afzonderlijk van het privaat goed in beslag worden genomen.

De aandelen van elk der mede-eigenaars worden bepaald volgens de respectieve waarde van de privaat goederen waaraan ze accessoir zijn.

De aan deze mede-eigendom verbonden lasten, met name de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, worden omgeslagen tussen alle eigenaars, volgens de hierna vermelde verdeelsleutel die werden vastgesteld bij analogie met het dwingend voorschrift van artikel 3.78 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 6. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

Zijn gemeenschappelijk:

- de grond, inclusief gemeenschappelijke voortuin en de tuin;

- de fundering en dragende muren, de kolommen en gewelven, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk;

- de buitengevels waaronder begrepen de raamkozijnen met glas;
 - het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten;
 - gemeenschappelijke inkomhal en traphal 0;
 - gemeenschappelijke traphal op +1;
 - het dak met zijn bedekking, dakgoten en afvoerbuizen;
 - de schoorstenen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;
 - de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radio- en televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privaatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden;
 - de meters van de nutsleidingen;
 - de brandblusapparaten, brandkoepels en brandvoorzieningen;
 - de gemeenschappelijk delen van de installatie van desgevallend de video/parlofoon en de bel;
- en in het algemeen alle zaken die dienen of onmisbaar zijn voor het Gebouw als geheel beschouwd en die alzo bestemd of dienstig zijn voor alle of voor enkele privaatieve kavels van het Gebouw.

Voorgaande opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.

Artikel 7. Gemeenschappelijke lasten

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

7.2. De mede-eigenaars kunnen beslissen het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het Gebouw aan een derde toe te vertrouwen. Evengoed kunnen ze zelf met een beurtrol voor dit onderhoud instaan of een bepaald gedeelte van de gemeenschappelijke delen toewijzen voor onderhoud aan bepaalde mede-eigenaars.

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

7.4. 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 privaatieve als

aan gemeenschappelijke delen van het Gebouw, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

Artikel 8. Beheer van de gemeenschappelijke delen

8.1. Beslissingen met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken worden genomen door de mede-eigenaars die daarvoor met eenparigheid moeten beslissen, tenzij in deze akte in een andere meerderheid werd voorzien.

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

8.3. Het dagelijks beheer kan in onderling overleg worden toevertrouwd aan één van de eigenaars van een privatieve kavel, die dan bevoegd is om alle beslissingen van louter beheer en alle handelingen die hetzij hoogdringend vereist zijn, hetzij louter bewarend zijn, alleen te treffen. Voor alle overige beslissingen moet hij overleg plegen met de overige eigenaars en hun instemming bekomen, hetzij op een daartoe bijeen te roepen vergadering, hetzij per brief.

8.4. Aldus is deze eigenaar ook ertoe gehouden:

- te waken over het goed onderhoud van de gemeenschappelijke delen, over de werking van de gemeenschappelijke diensten;
- te zorgen voor de herstellingen die aan gemeenschappelijke delen moeten worden uitgevoerd.

Hij is ertoe gemachtigd van de overige eigenaars een driemaandelijkse provisie te vragen om het hoofd te kunnen bieden aan de voor die periode te verwachten uitgaven, en hij kan voorstellen om een provisie aan te leggen voor meer uitzonderlijke werken of zwaardere uitgaven waarvan het bedrag aldus voor rekening van de mede-eigenaars zal worden opgebouwd.

8.5. Indien een mede-eigenaar weigert een beslissing van noodzakelijk beheer goed te keuren, staat beroep open bij de daartoe bevoegde rechter, bij analogie van artikel 3.73 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 9. Privatief genotsrecht

Aan de privatieve kavel "Appartement 0.1" wordt een privatief en exclusief genotsrecht toegekend op de aan deze kavel grenzend terras, rekening houdend met volgende principes:

- het privatief genots- en gebruiksrecht wordt toegekend over de strook, op het afbakeningsplan 11014-10419 in blauwe kleur aangeduid als "Terras".

Dit exclusief genots- en gebruiksrecht wordt toegekend op last dit terras op eigen kosten in goede staat te onderhouden.

Aan de privatieve kavel "Appartement 1.1" wordt een privatief en exclusief genotsrecht toegekend op de aan deze kavel grenzend terras, rekening houdend met volgende principes:

- het privaatief genots- en gebruiksrecht wordt toegekend over de strook, op het afbakeningsplan 11004-10419 in blauwe kleur aangeduid als "Terras".

Dit exclusief genots- en gebruiksrecht wordt toegekend op last dit terras op eigen kosten in goede staat te onderhouden.

Artikel 10. Kosten

De kosten voor het opstellen van dit reglement zijn ten laste van de Comparant.

ADMINISTRATIEVE VERMELDINGEN

I. Stedenbouwkundige verklaringen

In uitvoering van de bepalingen van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening (hierna "VCRO" genoemd) verwijst de minuuthoudende notaris partijen uitdrukkelijk naar artikel 4.2.1. VCRO, waarin de vergunningsplichtige handelingen worden opgesomd.

De comparant verklaart voor alle door hen opgerichte constructies of wijzigingen de nodige bouwtoelatingen te hebben gekregen en geen weet te hebben van stedenbouwkundige overtredingen.

De comparant verklaart dat bij zijn weten de huidige bestemming stedenbouwkundig vergund is en strookt met het huidig gebruik.

De notaris verklaart dat de gemeente Boechout over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister beschikt.

De Comparant verklaart en bevestigt het **stedenbouwkundig uittreksel** te hebben ontvangen, afgeleverd op **4 mei 2022**.

Verder wordt er, conform artikel 5.2.1. VCRO, vermeld:

1° Dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:

-de dato 03-01-1949, voor bouwen van een (zelf)wasserij, dossier 11004/5473/B/1949/2, dossiernummer RWO: 23.138/B dd. 30.12.1948;

-de dato 09-02-2021, voor verbouwen en functiewijziging van fc kantoor, dienstverlening en vrije beroepen (wasserij) naar fc wonen (2 woonentiteiten), gemeentelijk dossiernummer O/2020/203, dossier OMV_2020160415;

-de dato 15-02-2022, voor aanleggen van verharding in de voortuinstrook (wijziging t.o.v. de vergunde bouwplannen), gemeentelijk dossiernummer O/2022/12, dossier OMV_2021195369.

Overeenkomstig artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex RO worden bestaande constructies waarvan door enig rechtens

toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden voor 22 april 1962, te allen tijde geacht te zijn vergund.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het gewestplan Antwerpen de dato 3 oktober 1979, gedeeltelijk gewijzigd op 7 juli 2000, is: woongebieden en dat het goed gelegen is in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan genaamd "Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen" de dato 19-06-2009, gedeeltelijk gewijzigd de dato 04-09-2009;

3° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel in de zin van titel VI, hoofdstukken III en IV van de codex of van een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel.

4° dat er op het goed geen voorkooprecht rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de codex of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° dat er voor het goed geen omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden van toepassing zijn.

6° Dat het Goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

II. Bodemtoestand

a) De Comparant verklaart dat het Gebouw bij zijn weten geen risicoground is in de zin van het Bodemdecreet. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden.

b) Door OVAM werd op **26 april 2022** het vereiste bodemattest afgeleverd.

De inhoud van ervan luidt bij uittreksel als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no-regretmaatregelen 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 risicoground is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas

vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

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

c) De Comparant verklaart met betrekking tot het Gebouw zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

d) Op grond van hetgeen voorafgaat, bevestigt de notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

III. Onroerenderfgoeddecreet

a) De Comparant verklaart dat het Goed naar zijn weten niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, of de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

b) De Comparant verklaart dat het Goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

DIVERSE VERKLARINGEN

TOELICHTING - AANVAARDING

De Comparant bevestigt dat de instrumenterende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten, die voortvloeien uit deze akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Hij verklaart dus de inhoud van deze akte, en de eraan verbonden rechten en verplichtingen, voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden zowel voor zichzelf als voor hun rechtsopvolgers en eventuele huurders.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

Ondergetekende Notaris bevestigt overeenkomstig:

- a) de Organieke Wet Notariaat de verschijnster te kennen;
- b) de hypotheekwet dat de identiteitsgegevens van de Comparant overeenstemmen met de door de wet vereiste stukken.

Rechten op geschriften (wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van vijftig euro (€ 50,00) betaald.

WAARVAN AKTE

Verleden te Antwerpen, op datum als voormeld.

Nadat de akte integraal werd toegelicht en gedeeltelijk werd voorgelezen, ondertekenden de Comparant en de notaris.