

STATUTEN HOOFDSPLITSINGSAKTE SCHELDEHOF
"ONLY LAND" NV, "TRIPLE LIVING" NV
Ledeganckkaai, Antwerpen
26 november - Rep.n° 2019/1950

KH/2190879/proj
V04170/V04169

Het jaar tweeduizend negentien.
Op zesentwintig november.

Voor mij, **Dick Van Laere**, notaris te Antwerpen, geassocieerd in de vennootschap "Notariskantoor Dick Van Laere & Ann Van Laere, geassocieerde notarissen" met maatschappelijke zetel te 2020 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 162 bus 2.

IS GEKOMEN :

1. De naamloze vennootschap "**ONLY LAND**", met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Michel De Braeystraat 55, ingeschreven in de kruispuntbank der ondernemingen onder nummer 0827.487.895 RPR Antwerpen.

De vennootschap werd opgericht onder de benaming "Ontwikkeling Nieuw Zuid" bij akte verleden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen op 28 juni 2010, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 13 juli 2010 onder nummer 10103310.

De statuten werden laatst gewijzigd bij akte verleden voor geassocieerd notaris Tim Carnewal te Brussel op 27 december 2018, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 4 februari 2019 onder nummer 19017865.

Hierna ook genoemd "**de grondeigenaar**" of "**comparant sub 1**".

2. De naamloze vennootschap "**TRIPLE LIVING**", met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Michel De Braeystraat 55, ingeschreven in de kruispuntbank der ondernemingen onder nummer BTW BE 0829.278.932 RPR Antwerpen.

De vennootschap werd opgericht onder de benaming "Stadsontwikkeling Antwerpen Zuid" blijkens akte verleden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen op 7 september 2010, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 24 september 2010 onder nummer 10140266.

De statuten werden laatst gewijzigd bij akte verleden voor geassocieerd notaris Tim Carnewal te Brussel op 27 december 2018, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 4 februari 2019 onder nummer 19017837.

Hierna ook genoemd "**de bouwheer**" of "**comparant sub 2**".

Hierna samen ook "**de comparant**" of "**de comparanten**" genoemd.

Beiden worden hier vertegenwoordigd door de heer PARREN Kristof Michel Stefan Henri, geboren te Genk op 9 januari 1977, wonende te 2650 Edegem, Graaf de Fienneslaan 61 ingevolge volmacht verleden voor notaris Dick Van Laere te Antwerpen op 21 november 2019, waarvan een afschrift aan deze akte gehecht blijft.

Ontwerp - toelichting - voorlezing

Het ontwerp van deze akte werd vooraf naar de partijen verzonden. De comparanten erkennen het ontwerp ontvangen te hebben. Zij verklaren aldus op voorhand voldoende geïnformeerd te zijn omtrent de inhoud van het ontwerp, ook als zij dit minder dan vijf werkdagen vóór vandaag zouden ontvangen hebben. Op vraag van ondergetekende geassocieerde notaris, verklaren zij naast de toelichting, geen integrale lezing van de akte te wensen.

I. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Onroerend goed

De grondeigenaar verklaart eigenaar te zijn van:

STAD ANTWERPEN- elfde afdeling

Een perceel grond, gelegen **Ledeganckkaai**, volgens titel ten kadaster gekend deel van nummers 3917/6/X, 3917/ 6/Y, 3917/10/A, 3917P en 3917/R, thans ten kadaster gekend deel van sectie L nummers 3917R P0001, 3917S P0000 en 3917T P0000 met een oppervlakte volgens meting van 7.103,66m², voormeld perceel is thans ten kadaster gekend onder gereserveerd perceelnummer 3917N2 P0000 met een oppervlakte van 7.104m².

Zoals voormeld perceel voorkomt op het plan opgemaakt door J+T Collin, Landmeterskantoor, de dato 4 november 2019, welk geregistreerd werd in de databank van de afbakeningsplannen met het referentienummer 11811-10287.

Dertigjarig bewijs van eigendom

Voormeld eigendom hoort toe aan de grondeigenaar,

1) om het aangekocht te hebben van de naamloze vennootschap FIF-FSI te Brussel, blijkens akte verleden voor notaris Jan Boeykens en notaris René Van den Bergh geassocieerd notaris te Antwerpen op 29 oktober 2010, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen onder referte 57-T-19/11/2010-12490.

Voormeld eigendom hoorde sedert meer dan dertig jaar vanaf heden toe aan de BELGISCHE STAAT in al de door de wet vereiste voorwaarden om door verjaring te verkrijgen.

Krachtens artikel 4 van de wet van 23 juli 1926 tot oprichting van de Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen, zoals vervangen bij artikel 3 van het Koninklijk Besluit van 30 september 1992, tot goedkeuring van het eerste beheerscontract van de Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen en tot vaststelling van maatregelen met betrekking tot deze maatschappij, werd voormeld eigendom van rechtswege overgedragen aan de NATIONALE MAATSCHAPPIJ DER BELGISCHE SPOORWEGEN (N.M.B.S.) vanaf 14 oktober 1992.

Bij Koninklijk Besluit van 18 oktober 2004, (Belgisch Staatsblad van 20 oktober 2004, N.2004-4185, bladzijde 72844), werd met ingang van 1 januari 2005 de naam N.M.B.S. gewijzigd in "N.M.B.S. HOLDING".

De activa en passiva bedoeld in artikel 454§2, tweede lid van de programmawet van 22 december 2003, die de N.M.B.S. bij toepassing van het Koninklijk Besluit van 14 juni 2004 tot hervorming van de beheersstructuren van de spoorweginfrastructuur, heeft overgedragen aan het Fonds voor Spoorweginfrastructuur (FSI), zijn deze die zijn opgenomen in de lijsten van 30 december 2004 (Belgisch Staatsblad van 31 december 2004, N. 2004-4846, bladzijde 87378 en volgende). De overdracht van de zakelijke rechten die voorkomen op de lijst van activa geldt als akte van overdracht. Voormeld eigendom maakte deel uit van deze lijst.

2) om het aangekocht te hebben van de naamloze vennootschap EUROSTATION te Anderlecht blijkens akte verleden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen op 29 maart 2017, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen onder referte 57-T-12/04/2017-04651.

Oorspronkelijk hoorde het goed toe aan de naamloze vennootschap Ingevolge akte verleden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen op 19 juni 2013

werd een opstalrecht toegekend aan de eigenaar van de constructies, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen onder referte 57-T-21/06/2013 – 07347.

Bodemdecreet

Verklaringen

1. Uit nagemelde stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd door de stad Antwerpen de dato **15 en 17 juli 2019** blijkt dat voor dit eigendom **volgende vergunningen** werden afgeleverd voor activiteiten die volgens het decreet aanleiding moeten geven tot een oriënterend bodemonderzoek:

- Voor perceel 3917R:
dossiernummer: AN2014/306/AV: de dato 13 juni 2014: Summerfestival: elektriciteitsproductie van 4000KW: rubriek 12.1.2°: tijdelijke inrichtingen niet – Vlarebo plichtig.
- Voor perceel 3917S:
Dossiernummer: STADAD950000000069 – 199575: European System Supply de dato 30 maart 1995- rubrieken: 29.5.2.1°b) – 6,900 kW en rubriek: 29.5.2.1°a) – 6,900 kW.

Voor perceel 3917T werden geen vergunningen afgeleverd.

2. De comparanten verklaren :

- dat op het eigendom **een risico-inrichting aanwezig is/was op perceel 3917S zoals voormeld** en het eigendom aldus een **risicogrund** is;
- dat **geen risico - inrichtingen aanwezig zijn sinds het meest recent goedgekeurde oriënterend bodemonderzoek** en dat er geen schadegevallen, geen wijzigingen van het bestemmingstype en geen ruimtelijke wijzigingen hebben plaatsgevonden sinds het meest recente rechtsgeldige oriënterend bodemonderzoek.
- met betrekking tot het goed **geen weet** te hebben van **bodemverontreiniging** die schade kan veroorzaken aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere regelen die de overheid in dit verband kan opleggen, **behoudens voormeld.**

Bodemattest

De comparanten verklaren dat OVAM op datum van **27 juni 2019** voor het goed **drie bodemattesten** heeft afgeleverd waarvan de inhoud luidt:

Voor perceel 3917R:

"2. Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

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

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen:

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

Voor perceel 3917S:

Deze grond is opgenomen in het gondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrund.

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 01.06.2005, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 16.11.2009, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging

In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:

- Het eindevaluatieonderzoek van 29.12.2011 werd bij de OVAM ingediend op 23.12.2011. Hierop werd door de OVAM een eindverklaring afgeleverd. Deze verklaring omvat de resultaten van de bodemsaneringswerken zoals beschreven in het bodemsaneringsproject d.d. 03.04.2002. Door de uitgevoerde bodemsaneringswerken zijn, met betrekking tot de bodemverontreiniging opgenomen in voornoemd bodemsaneringsproject en gelet op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond, volgens het Bodemdecreet geen verdere maatregelen noodzakelijk.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 01.06.2005

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek I.V.M Bodemverontreiniging, Ledeganckkaai - 2000 Antwerpen (05/05602).

AUTEUR: ABO N.V.

DATUM: 16.11.2009

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: (gefaseerd) beschrijvend bodemonderzoek NMBS Holding, Ledeganckkaai, Antwerpen Zuid te 2000 Antwerpen (Projectnummer 2834) + aanvulling dd. 25 maart 2010.

AUTEUR: Esher BVBA

2.3.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging

DATUM: 29.04.1997

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Voormalig Goederenstation Antwerpen Zuid

AUTEUR: Bouwen & Milieu NV

DATUM: 09.09.1998

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek IVM Mogelijke Bodemverontreiniging – NMBS Antwerpen-Zuid, Ledeganckkaai te 2000 Antwerpen - 98/01319

AUTEUR: ABO N.V.

DATUM: 01.04.1999

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Bijkomend bodemonderzoek te Antwerpen Zuid, Ledeganckkaai – Ob.736

AUTEUR: Bouwen & Milieu NV.

DATUM: 14.12.1999

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek IVM Bodemverontreiniging

AUTEUR: ABO NV.

DATUM: 03.04.2002

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Bodemsaneringsproject Voormalig Goederenstation NMBS Antwerpen Zuid, Ledeganckkaai 27 en 29 – 00/03030 – perceel 3917T6 en 3917W6

AUTEUR: ABO NV.

DATUM: 03.08.2004

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodem- en grondwateronderzoek i.o.v. Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen (NMBS) te 2000 Antwerpen, Ledeganckkaai zn,

AUTEUR: Esher BVBA.

DATUM: 19.12.2011

TYPE: Eindevaluatieonderzoek

TITEL: Rapport eindevaluatieonderzoek NMBS Antwerpen Zuid (bezetting ISARD en Kolenverbond)

AUTEUR: Esher BVBA.

DATUM: 18.09.2012

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Beperkte aanvulling van het rapport Oriënterend bodemonderzoek in het kader van strategie 5A, Stadsontwikkeling Antwerpen Zuid nv, Ledeganckkaai zn te 2000 Antwerpen, projectnummer 4391

AUTEUR: Esher BVBA

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

Voor perceel 3917T:

"2. Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 16.11.2009, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 18.09.2012, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.2 Gemengd nieuwe verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 18.09.2012, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 09.09.1998

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek IVM Mogelijke Bodemverontreiniging – NMBS Antwerpen-Zuid, Ledeganckkaai te 2000 Antwerpen - 98/01319

AUTEUR: ABO N.V.

DATUM: 14.12.1999

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek IVM Bodemverontreiniging

AUTEUR: ABO NV.

DATUM: 03.04.2002

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Bodemsaneringsproject Voormalig Goederenstation NMBS Antwerpen Zuid, Ledeganckkaai 27 en 29 – 00/03030 – perceel 3917T6 en 3917W6

AUTEUR: ABO NV.

DATUM: 03.08.2004

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodem- en grondwateronderzoek i.o.v. Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen (NMBS) te 2000 Antwerpen, Ledeganckkaai zn,

AUTEUR: Esher BVBA.

DATUM: 16.11.2009

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: (gefaseerd) beschrijvend bodemonderzoek NMBS Holding, Ledeganckkaai, Antwerpen Zuid te 2000 Antwerpen (Projectnummer 2834) + aanvulling dd. 25 maart 2010.

AUTEUR: Esher BVBA

DATUM: 19.12.2011

TYPE: Eindevaluatieonderzoek

TITEL: Rapport eindevaluatieonderzoek NMBS Antwerpen Zuid (bezetting ISARD en Kolenverbond)

AUTEUR: Esher BVBA.

DATUM: 18.09.2012

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Bepaalde aanvulling van het rapport Oriënterend bodemonderzoek in het kader van strategie 5A, Stadsontwikkeling Antwerpen Zuid nv, Ledeganckkaai zn te 2000 Antwerpen, projectnummer 4391

AUTEUR: Esher BVBA

2.3.2 Gemengd nieuwe verontreiniging

DATUM: 14.12.1999

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek IVM Bodemverontreiniging

AUTEUR: ABO NV.

DATUM: 03.04.2002

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Bodemsaneringsproject Voormalig Goederenstation NMBS Antwerpen Zuid, Ledeganckkaai 27 en 29 – 00/03030 – perceel 3917T6 en 3917W6

AUTEUR: ABO NV.

DATUM: 03.08.2004

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodem- en grondwateronderzoek i.o.v. Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen (NMBS) te 2000 Antwerpen, Ledeganckkaai zn,

AUTEUR: Esher BVBA.

DATUM: 19.12.2011

TYPE: Eindevaluatieonderzoek

TITEL: Rapport eindevaluatieonderzoek NMBS Antwerpen Zuid (bezetting ISARD en Kolenverbond)

AUTEUR: Esher BVBA.

DATUM: 18.09.2012

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Beperkte aanvulling van het rapport Oriënterend bodemonderzoek in het kader van strategie 5A, Stadsontwikkeling Antwerpen Zuid nv, Ledeganckkaai zn te 2000 Antwerpen, projectnummer 4391

AUTEUR: Esher BVBA

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

De instrumenterende notaris verklaart dat de bepalingen van het Bodemdecreet inzake de overdracht van gronden werden nageleefd.

Ruimtelijke ordening en stedenbouw

De comparant verklaart:

- dat er hem **geen** rangschikkingsvoorstel of besluit tot definitieve rangschikking werd betekend in het kader van regelgeving op de **bescherming van monumenten**, landschappen, stads- en dorpsgezichten, archeologisch patrimonium, duingebied;
- dat er hem geen betekening werd gedaan van een **onteigeningsbesluit**, rooilijn, opeisingrecht ten aanzien van verlaten gebouwen of enig ander overheidsbesluit terzake;
- dat het eigendom naar zijn weten **niet** is opgenomen op een **inventaris van leegstaande**, verwaarloosde of ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen, woningen of bedrijfsruimten en dat hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is;
- dat het goed **niet** is opgenomen in de **landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken**. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen. Ondergetekende notaris-minuuthouder bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de

databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

- dat hij voor alle door hem of in zijn opdracht uitgevoerde vergunningsplichtige werken de nodige **vergunningen werden bekomen** en dat tevens, voor zover hem bekend, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een **bouwmisdrijf**, behoudens:
 - dossiernummer 11002_2004_12206 onderwerp: plaatsen van constructies voor zonnetent (dienstig voor partyruimte)- aanbrenge van wit plastic als afsluiting, datum proces verbaal: 7 maart 2002, vordering: schepencollege: herstel oorspronkelijke toestand, dwangsom €250,00 per dag, tussenkomst.
 - dossiernummer 11002_2004_12206: onderwerp: in standhouden van luifel, in stand houden van verhoogde vloer, in standhouden van gaanderij, plaatsen van een muur in metselwerk,... niettegenstaande weigering van 12 december 2003 - datum proces verbaal: 23 juli 2004, vordering: herstel in oorspronkelijke staat – dwangsom € 250,00 per dag.

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

Het **stedenbouwkundige uittreksels** werden afgeleverd door de **stad Antwerpen** op **15 en 17 juli 2019**.

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

1. dat voor vermeld onroerend goed **volgende stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen** werden afgeleverd:
 - Dossier 11002_2016_174003: technische werken binnen de wijk Nieuw Zuid meer bepaald de aanvraag wegenisvergunning voor fase 2 (striga 3-4-5) + regulariseren wijzigingen op AN1/B/P/20135602, vergund de dato 7 oktober 2016.
 - Dossier 11002_2013_58075, uitvoeren van infrastructuurwerken op de site van 'Antwerpen Nieuw Zuid', vergund 29 januari 2014.
 - Dossier 11002_2008_38086, plaatsen van een afsluiting, vergund 28 november 2008.
 - Dossier 11002_2004_2925, slopen van 4 goederenloodsen en een kantoorgebouw aan het station Antwerpen-Zuid, vergund 15 juli 2004.
 - **Dossier 11002_2017_182171, bouwen van twee volumes met meergezinswoningen, kantoren en commerciële ruimten boven een gemeenschappelijke parking – blok 22 & balk 25.**
 - Dossier OMV_2018007824, regulariseren van wijzigingen op aanvraag Nieuw Zuid fase 2, vergund de dato 13 juli 2018.
 - Dossier 11002_2005_16001, slopen van vrijstaande gebouwen de dato 25 februari 2005.
 - OMV_2018101600, bouwen van 67 appartementen, 3 winkelruimtes en een circularity center met ateliers op Nieuw Zuid (striga 4 – blok 20), de dato 6 februari 2019.
 - OMV_2019033380, aanpassen van een reeds verleende vergunning dossier 20182798 (striga 4 – blok 20), vergund de dato 24 mei 2019;
 - dossier 11002_2002_2830, slopen van een gebouw met bijgebouwen, vergund de dato 18 april 2003,

- dossier 11002_2003_5351, rooien van 19 hoogstammige en uitvoeren van saneringswerken, vergund de dato 20 februari 2004.
- dossier 11002_2004_1960: aanleggen van 2 tijdelijke werfomsluitingswegen A en B aan de werfzone van het gerechtsgebouw, vergund de dato 18 mei 2004;
- dossiernummer 11002_1968_16429, bergplaatsen, vergund 24 mei 1968,
- dossiernummer 11002_1999_2804, slopen van een hangar en een klein betonnen gebouw, vergund 30 september 1999;
- dossiernummer 11002_2006_28675, plaatsen van twee enkelzijdige reclamepanelen in een terreinafsluiting,
- de comparanten verklaren dat volgende vergunning eveneens werd afgeleverd: **OMV_2019061588: de dato 27 september 2019 voor herinrichten van meergezinswoningen, kantoren en commerciële ruimten in de twee vergunde vrijstaande bouwvolumes blok 22 en balk 25 met toren in striga 4&5 van het RUP "Nieuw Zuid" (wijziging vergunning ANZ/B/digitaal/SOK/20173292.**

Meldingsprocedures:

- OMV_2019069696, exploiteren van een tijdelijke bouwwerf, aktename melding de dato 21 juni 2019;
2. dat de meest recente stedenbouwkundige **bestemming** van dit onroerend goed met de benaming gebruikt in het plannenregister is: volgens Grup Nieuw Zuid de dato 17 juli 2014: **zone voor centrumfuncties en zone voor publiek domein;**
 3. dat het voorschreven goed **geen voorwerp uitmaakt van een (rechterlijke of bestuurlijke) maatregel** als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
 4. dat er op de goederen **geen voorkoopprecht** rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
 5. dat voor het goed **geen verkavelingsvergunning en/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**.

Uit voormeld uittreksel blijkt onder meer nog dat het onroerend goed gelegen is in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: "GRUP afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen" – de dato 19/06/2009;

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

Decreet Integraal Waterbeleid / Risicozone voor overstromingen:

De instrumenterende notaris verklaart op basis van de informatie verstrekt door de Vlaamse Overheid (www.integraalwaterbeleid.be) dat het goed niet gelegen is:

- 1° in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;
- 2° in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.
- 3° in een plaats die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werd en/of kan worden en als zodanig krachtens de Wet betreffende de verzekeringen van 4 april 2014 als risicozone werd afgebakend.

Natuurdecreet

De comparant verklaart dat het goed **niet** gelegen is binnen een **terrein waarvoor een goedgekeurd natuurbeheerplan bestaat**. Dit blijkt uit consultatie door de instrumenterende notaris van de lijst ter beschikking gesteld op e-notariaat, met daarin een chronologisch overzicht van goedgekeurde natuurbeheerplannen, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

Splitsing

Overeenkomstig **5.2.2 van de huidige Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** heeft ondergetekende notaris per aangetekend schrijven het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Antwerpen, in kennis gesteld van het plan van de verdeling die uit deze akte resulteert, alsook van een attest dat de aard van deze akte vaststelt en de bestemming die volgens deze akte voor de onderscheiden kavels wordt opgegeven.

De stad Antwerpen heeft hierop gunstig geantwoord bij mail van 31 oktober 2019.

Erfdienstbaarheden

1. Bestemming van de huisvader

Door de juridische verdeling van het eigendom in privatieve kavels, die in deze basisakte werd tot stand gebracht, bestaan er erfdiensbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard en de indeling van het eigendom met zijn ganse infrastructuur. Deze zijn eeuwigdurend en dienen door alle mede-eigenaars, gebruikers en bezoekers van het complex kosteloos gerespecteerd te worden. Ze vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader zoals omschreven in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de wil van de bouwheer, in de plannen en bestekken van de architect, in de uitvoering van de werken, in het doelmatig gebruik dat van het eigendom gemaakt wordt, en in de overeenkomsten tussen partijen die, door hun aankoop, de basisakte en het reglement van mede-eigendom onderschrijven en hebben betrekking op alle loten. Dit geldt onder meer :

- voor de algemene funderingen en voor de gemeenschappelijke kanalen voor toevoer en afvoer van water en rioleringen en de erbij behorende buizen en kokers;
- voor de gemene delen van leidingen en kanalen van alle aard voor het ganse eigendom, zoals voor water, elektriciteit, teledistributie, warmtenet,... evenals het onderhoud ervan.
- voor zichten en lichten tussen de kavels onderling en op de gemeenschappelijke delen;
- voor doorgangen door en over gangen, manoeuvreerruimten, ... die onder de particulier gemeenschappelijke delen van bepaalde ondersplitsingsakten vallen doch gebruikt moeten worden om particulier gemeenschappelijke delen van andere ondersplitsingsakten of de hoofdsplitsingsakte te bereiken zoals: de doorgangen en manoeuvreerruimten in de kelder verdieping welke toegankelijk zijn om bepaalde particuliere gemeenschappelijke delen zoals technische ruimten (pompen-sprinklerinstallatie, RWA, telerlokalen), te bereiken. Het recht van doorgang kan dus enkel toegepast worden indien de gebruiker over een rechtmatig belang beschikt.

- en in het algemeen voor alle erfdiensbaarheden en gemeenschappen die bestaan tussen al de privatieve kavels onderling, tussen privatieve kavels en gemeenschappelijke delen, en die ontstaan uit de plannen van de constructies, de uitvoering van de werken, of zelfs uit het doelmatig gebruik dat van het eigendom en van zijn kavels gemaakt wordt.

2. Vroegere akten

In de akte verleden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen en notaris Rene Van den Bergh te Antwerpen op 29 oktober 2010, staat letterlijk vermeld wat volgt:

" Het Goed wordt overgedragen met al zijn lijdende en heersende, durende en niet-voortdurende, zichtbare en onzichtbare erfdiensbaarheden, waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn.

Het staat de Koper vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en voor eigen risico.

De Verkoper verklaart zelf geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het Goed en geen kennis te hebben van dergelijke erfdiensbaarheden, uitgezonderd nagemelde bepalingen, overgenomen uit een akte verleden voor ondergetekende notaris René Van den Bergh, houder der minuut, en meester Willy Schoesetters, notaris te Antwerpen, op 24 maart 2005, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen onder referte 57-T-04/04/2005-03523:

BIJZONDERE VOORWAARDEN

I Erfdiensbaarheden - bijzondere bepalingen

A. De koper zal op zijn kosten instaan voor de groenaanleg en de wegenaanleg (toegang naar de ondergrondse parking te bouwen en in te richten op het verkochte goed) op het perceel grond gekadastriseerd sectie L, deel van nummer 3925/R/2, met een grootte volgens meting van duizend honderddrieënzestig vierkante meter (1.163 m²) gelegen naast de westelijke perceelgrens van het verkochte goed, zoals aangeduid in groene kleur en arcering op het hier aangehecht plan A.

Dit perceel wordt gedurende de werken door de verkoper gratis ter beschikking gesteld aan de koper. Na uitvoering der werken zal de verkoper deze gronden, bezwaard met hierna vermelde erfdiensbaarheid, ten voordele van het bij deze verkochte eigendom, overdragen aan de Stad Antwerpen.

De kost voor de aanleg van deze groenzone en wegenis worden pro fisco geschat op VIJFTIG EURO per vierkante meter (50 EUR/m³) of een totaal van ACHTENVIJFTIGDUIZEND HONDERD VIJFTIG EURO (€ 58.150,00).

Partijen komen bij deze uitdrukkelijk overeen ten voordele van de hierbij verkochte goederen en ten laste van voormeld aanpalend perceel grond, eigendom van de verkoper, ten titel van eeuwigdurende en kosteloze erfdiensbaarheid een recht van doorgang van en naar de Ledeganckkaai ter ontsluiting van de inrit van de te realiseren ondergrondse parking te vestigen voor alle mogelijk vervoer en dit over een "oppervlakte" zoals aangeduid in rode kleur op het hieraan gehecht plan A.

...

C. Brandweg

De verkoper geeft aan de koper de toelating om op eigen kosten op de grond van de verkoper, aan de noordoostkant van het bestaand gebouw op de plaats aangeduid op het plan B gehecht aan onderhavige akte, een brandweer

toegangsweg aan te leggen volgens de beschrijving hierna. De koper verbindt er zich toe om deze brandweertoegang uit te voeren. Last pro fisco geschat op VIJFTIGDUIZEND EURO (€ 50.000,00).

Beschrijving brandweertoegangsweg:

De brandweertoegangsweg bestaat uit een doorlopende verharding met kasseien (kinderkopjes) tot tegen het gebouw en met volgende fundering; geëffend en aangedamd baanbed, geotextiel, onderfundering uit aangedamd en genivelleerd zand, dikte dertig centimeter, fundering uit aangedamde en genivelleerde steenslag, dikte veertig centimeter, zandlegbed voor kasseien, dikte vijftien centimeter.

De verkoper vestigt daartoe ten laste van zijn eigendom (perceel waaraan op het kadaster nog geen nummer werd toegekend) waar de brandweertoegangsweg wordt aangelegd - verder te noemen lijdend erf - ten voordele van het bij deze aangekocht eigendom van de koper - verder te noemen heersend erf - een erfdienstbaarheid van doorgang met rijtuigen, die uitsluitend voor de brandweerdiensten zijn bestemd.

De eigenaar van het lijdend erf kan de plaats waar de erfdienstbaarheid uitgeoefend wordt wijzigen na akkoord van de bevoegde instanties, inzonderheid de Brandweer. Hij draagt daarbij de kosten van de heraanleg van de brandweertoegangsweg.

De eigenaar van het lijdend erf kan maatregelen nemen om de toegang aan de brandweer te reserveren doch zonder de toegang door de brandweer op een onredelijke wijze moeilijker te maken.

De eigenaar van het heersend erf staat in voor het onderhouden en herstellen van de brandweertoegangsweg op het lijdend erf, ronddoer tot enige andere vergoeding gehouden te zijn, tot op het moment dat deze weg mits een verlenging of een aftakking minstens tot een nieuw gebouw toegang geeft. Op dat moment staat deze eigenaar in voor het onderhouden en herstellen van het weggedeelte dat uitsluitend voor zijn erf van nut is en draagt hij volgens een redelijke verdeling bij in de kosten voor het onderhouden en herstellen van de weggedeelten die van gemeenschappelijk nut zijn.

Deze erfdienstbaarheid dooft van rechtswege uit wanneer om welke reden ook gedurende vijf jaar de brandweer- toegang tot de achterkant van het heersend erf niet meer nodig is."

De Verkoper verklaart dienaangaande dat alle verplichtingen die in gemelde bepalingen namens 'de koper' zijn aangegaan, geenszins de Koper in deze akte verplichten doch enkel ten laste vallen van de koper, vermeld in gemelde akte de dato 24 maart 2005, zijnde de naamloze vennootschap "Bank J. Van Breda & c°".

De Verkoper verklaart dat de stroken voor de groen- aanleg, de wegenisaanleg en het recht doorgang op het aangehechte opmetingsplan zijn aangeduid in blauw gearceerde markering met opschrift "Groenzone + wegenis (opp = 1163 m²) aan te leggen door koper" en "Recht van doorgang van en naar de Ledeganckkaai te ontsluiting van de inrit van de te realiseren ondergrondse parking". De brandweg is aangeduid op het aangehechte metingplan als "kassei".

De Koper treedt dienaangaande in alle rechten en plichten van de Verkoper, met dien verstande dat ingeval de zone voor groenaanleg en de zone voor wegenisaanleg aan de Stad Antwerpen dient te worden overgedragen de Verkoper de Koper intuitu personae zal vergoeden. De vergoeding zal worden

vastgesteld op basis van de op heden betaalde gemiddelde vierkante meter prijs, te weten honderdtweënnegentig euro zesenzeventig cent (€ 192,76) , onder aftrek van iedere vergoeding die door de Stad Antwerpen aan de Koper voor zelfde object zou worden betaald.

c) Bovendien staat er op het opmetingsplan een "erfdienstbaarheid van overgang", palend aan de Gentplaats, gemarkeerd.

Ook hier treedt de Koper dienaangaande in alle rechten en plichten van de Verkoper."

De comparanten verklaren dat voormelde erfdienstbaarheden geen betrekking hebben op het onderhavige complex.

De comparanten verklaren dat sinds vermelde akte bij zijn weten geen erfdienstbaarheden werden overeengekomen met wie ook; zij verklaren er ook geen andere te kennen, tenzij in deze akte vermeld. Hij verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het goed.

De toekomstige kopers worden zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de comparanten betreffende het eigendom, zonder mogelijkheid van verhaal of vergoeding tegen de comparanten.

3. Nieuw te vestigen erfdienstbaarheden

a. nutsvoorzieningen:

Is hier tussengekomen:

De opdrachthoudende vereniging "**FLUVIUS ANTWERPEN**", gevestigd in het rechtsgebied van de Ondernemingsrechtbank te Antwerpen, afdeling Antwerpen, met maatschappelijke zetel te (2660) Antwerpen, Hoboken, Antwerpsesteenweg 260, ilngeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0212.704.370. BTW-nummer BE 0212.704.370.

Opgericht onder de naam "INTERCOMMUNALE VOOR ENERGIE", in het kort "Iveg" bij akte verleden voor de heer Victor DE BRUYNE, burgemeester van Antwerpen-Hoboken, op 24 november 1972, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 7 december daarna, onder nummer 3245-06.

Waarvan de statuten gewijzigd werden bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering der deelnemers de dato 25 mei 2016, bij uittreksel bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 30 november daarna, onder nummer 16164527.

Waarvan de einddatum met ingang van 1 januari 2019 verschoven werd naar 1 april 2019 en de duurtijd verlengd werd tot 29 maart 2037, welke de opdrachthoudende verenigingen IMEA en INTEGAN overnam ingevolge fusie, waarvan de naam gewijzigd werd in FLUVIUS ANTWERPEN en waarvan het doel en de statuten laatst gewijzigd werden bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering der deelnemers de dato 28 juni 2018, krachtens proces-verbaal opgesteld door Meester Xavier DESMET, Notaris te Antwerpen, gevolgd door een proces-verbaal opgesteld door zelfde notaris DESMET houdende vaststelling van de gedeeltelijke vervulling van de opschortende voorwaarden de dato 29 juni 2018, samen bij uittreksel bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 6 september daarna, onder nummer 18135349 en door een proces-verbaal houdende vaststelling van de vervulling van alle opschortende voorwaarden opgesteld door zelfde notaris DESMET, op 6 juni 2019, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad de dato 21 juni 2019, onder nummer 19082834.

Alhier vertegenwoordigd door de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Fluvius System Operator**, in het kort Fluso, met zetel in het rechtsgebied van de Ondernemingsrechtbank te Gent, afdeling Gent, te (9090) Melle, Brusselsesteenweg 199, ingeschreven in het Rechtspersonenregister onder nummer 0477.445.084.

Ingevolge delegatie van machten verleend krachtens akte verleden voor Meester Xavier DESMET, Notaris te Antwerpen, op 13 maart 2019, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad de dato 29 april 2019, onder nummer 19058691.

Op haar beurt vertegenwoordigd door mevrouw STRAETEMANS Hilda, wonende te 2630 Aartselaar, Pater Damiaanlaan 16, ingevolge authentieke volmacht haar toegekend bij akte verleden voor Notaris Xavier Desmet, te Antwerpen, op 9 april 2019, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 3 mei 2019, onder nummer 19060161.

Welke verklaart **een erfpacht te vestigen met bijhorende erfdienstbaarheden** op een lokaal, bestemd om ingericht te worden als distributiecabine nummer 545 in het appartementsgebouw aan het Roland Verhavertpad te Antwerpen Nieuw Zuid (blok 25), wat aanvaard wordt door de comparanten onder volgende voorwaarden:

ARTIKEL 1

Al de mede-eigenaars, ondertekenaars vestigen hierbij ten voordele van Fluvius Antwerpen of haar rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers, hetzij rechtstreeks hetzij onrechtstreeks, een recht van erfpacht voor de duur van negenennegentig (99) jaar op het lokaal aangeduid op het bouwplan nummer ANTW 0545a P. Partijen verklaren dat het plan niet gewijzigd werd.

Het lokaal is bestemd om ingericht te worden als distributiecabine, alle nodige uitrusting daartoe mag door de erfpachter in het lokaal opgesteld worden.

De zijden en de afmetingen op dit plan aangeduid kunnen om technische redenen steeds gewijzigd worden, steeds mits schriftelijke goedkeuring van Fluvius Antwerpen en op voorwaarde dat door de veranderingen de structuur en de stevigheid van het gebouw niet geschaad worden. Alle wijzigingen, na uitrusting van de distributiecabine zijn echter uitgesloten.

Het lokaal is gelegen op het gelijkvloers van het gebouw, zoals aangeduid op het plan nummer ANTW 0545a P onder de benaming "distributiecabine".

De minimum binnen-afmetingen van het lokaal bedragen: lengte zes komma veertien meter (6.14m), breedte vier komma zestien meter (4.16m), de vrije hoogte minimum vier komma twaalf meter (4.12m) over gans de oppervlakte. Er mogen geen doorhangende balken of verluchtungskokers onder deze hoogte n het lokaal zijn. Het lokaal heeft een nuttige vloeroppervlakte van vijfentwintig komma vijfenvijftig vierkante meter (25,55m²).

De wanden en het plafond van het lokaal worden wit geschilderd, zodat de noodverlichting in geval van stroomonderbreking een maximaal effect heeft.

Het lokaal is vrij van vreemde leidingen (gas, elektriciteit, water, centrale verwarming, riolering, enzovoort); het is gewaarborgd waterdicht (geen waterdichting langs de binnenzijde van het lokaal), heeft een degelijke verluchting en wordt bouwkundig afgewerkt zoals aangeduid op het bouwplan. De verluchtingsopeningen en de toegangsdeur worden voorzien zoals aangeduid op het plan. De pas van het lokaal ligt 18cm hoger dan de buitenpas. Het lokaal wordt

voorzien van een extra brede buitendeur in staal of aluminium, volledig in roostervorm (type Renson 412 of 428, met V-lamellen) uitgevoerd. Bovenaan in de gevelnis naast de inkomdeur wordt eveneens een verluchttingsrooster (type Renson 412 of 428, met V-lamellen) geplaatst.

De toegang tot de distributiecabine wordt Fluvius Antwerpen of haar rechtsoptvolgers of rechtsverkrijgers te allen tijde gewaarborgd, zowel 's nachts als tijdens de dag, onmiddellijk, veilig en zonder tussenkomst van derden, voor haar personeel, aannemers, onderaannemers, zwaar materiaal en om Fluvius Antwerpen in de mogelijkheid te stellen de hoog- en laagspanningskabels binnen de cabine te brengen of hieraan de mogelijke herstellingen en vervangingen uit te voeren.

Het binnenbrengen van het zwaar materiaal geschiedt via de inkomdeur van de cabine. Alle deuropeningen op de doortocht hebben een minimum vrije breedte van één meter (1,00m) en een minimum vrije hoogte van één meter negentig (1,90m). Alle vloeren waarlangs het zwaar materiaal moet passeren, evenals de vloer van de distributiecabine zelf, moeten de belasting kunnen dragen van een transformator (2500 kg) waarvan de vier poten zestig centimeter (60cm) uit elkaar staan.

Fluvius Antwerpen stelt gratis elf (11) Hauff-koppelingen ter beschikking. Deze kunnen ingebetonneerd worden in de kelderdeur.

Er wordt aan Fluvius Antwerpen een erfdienstbaarheid voor leidingen, buizen, materiaal, personeel, aannemers en onderaannemers verleend zoals aangeduid op voornoemd plan. De duur van deze erfdienstbaarheid is inherent verbonden met de duur van de verleende erfpacht.

De eigenaar zal deze erfdienstbaarheidszone vrijhouden van blijvende constructies, opstapeling van materialen, hoogstammige beplantingen en geleidingen met uitzondering van leidingen welke deze strook zouden kruisen.

De bedekking boven bedoelde erfdienstbaarheidszone moet met normale mechanische handwerktuigen kunnen verwijderd en nadien teruggeplaatst zodat deze in haar oorspronkelijke staat kan hersteld worden. Monolieten verharding (bitumen, beton, ..) is niet toegestaan.

In overeenstemming met het Reglement voor projecten 'Verkavelingen en Bouwprojecten' - versie 2018-12-21 – hoofdstuk 5' van de distributienetbeheerder Fluvius Antwerpen, en met artikel III.4.2.1. van het Technisch Reglement Distributie Elektriciteit van de VREG, stelt de bouwheer op verzoek van de opdrachthoudende vereniging Fluvius Antwerpen een geschikt lokaal ter beschikking.

Voor de erfpacht op dit lokaal wordt een eenmalige vergoeding van zeshonderd vijftig euro per vierkante meter (650 euro/m²) (nuttige vloeroppervlakte) betaald, zijnde een bedrag van (16 607,50 euro) zestienduizend zeshonderdenzeven euro vijftig eurocent.

Dit bedrag wordt betaald, uiterlijk 30 dagen na het verlijden van onderhavige akte én de goedkeuring van de bouwwerken.

Het bedrag van de vergoeding zal worden overgeschreven van de financiële rekening van Fluvius Antwerpen BE94 0910 1699 2914 en wordt gestort op de financiële rekening nummer BE41 3631 2671 7810 op naam van Triple Living NV bij ING.

ARTIKEL 2

Het is uitdrukkelijk verstaan dat het genot van de erfpachter onder meer inhoudt het opstellen, onderhouden, exploiteren en ter plaatse brengen van om het even welk

zwaar hoogspannings- en laagspanningsmateriaal, nodig voor de uitrusting van de distributiecabine, alsook het plaatsen in de kabelgleuven of PVC-buizen, aangeduid op bedoeld plan, van hoog- en laagspanningskabels.

ARTIKEL 3

Voor al wat het materiaal betreft, wordt uitdrukkelijk verzaakt aan het recht van natrekking.

De onkosten voor verzekering, ontvangst en jaarlijks nazicht van de distributiecabine door een aangenomen organisme vallen uitsluitend ten laste van Fluvius Antwerpen of haar rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers.

ARTIKEL 4

Deze rechten worden ten voordele van Fluvius Antwerpen of haar rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers gevestigd, onverminderd alle rechten van Fluvius Antwerpen en zonder enige nadelige erkenning, volgens statutaire bepalingen.

ARTIKEL 5

Fluvius Antwerpen is uitsluitend aansprakelijk voor eventuele milieuschade die zij aan het goed zou hebben toegebracht tijdens de duur van deze overeenkomst. De mede-eigenaars, ondertekenaars stellen Fluvius Antwerpen en haar rechtsverkrijgers in elk geval schadeloos voor de kosten en opgelegde beperkingen ingeval van enige vervuiling en/of milieuschade die niet door Fluvius Antwerpen werd veroorzaakt.

ARTIKEL 6

Ingeval het gebouw waarin de distributiecabine werd opgesteld van eigenaar(s) zou veranderen, zal het recht van erfpacht automatisch moeten worden overgedragen op de nieuwe eigenaar(s).

ARTIKEL 7

Bij het einde van de overeenkomst verwijdt de erfpachter al de uitrusting uit het lokaal zonder dat de erfpachtgever recht heeft op enige schadevergoeding hieromtrent.

ARTIKEL 8

De erfpachter behoudt zijn burgerlijke aansprakelijkheid voor de ongevallen veroorzaakt door zijn installaties.

ARTIKEL 9

Fluvius Antwerpen of haar rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers wordt uitdrukkelijk ontslagen tot bijdrage in de gemene kosten of onderhoudskosten aan de gemene delen van het gebouw die mogelijks ten laste van de ingelanden zouden worden gelegd. Fluvius Antwerpen of haar rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers heeft dan ook geen zeggenschap in de VME, noch betreffende het beheer, noch betreffende het onderhoud en herstellingen van het gebouw.

b. Warmtenet:

De comparant verklaart dat op verdieping – 1 van het gebouw een ruimte aanwezig is voor het **warmtenet**. De installaties hierin voorzien zullen dienstig zijn voor volledige gebouw.

De comparant vestigt bij deze een recht van overgang en doorgang over het in onderhavige akte beschreven gebouw in voordeel van alle gebouwen die zullen opgericht worden of reeds opgericht zijn op de site van "Stadsontwikkeling Antwerpen Zuid", teneinde alle noodzakelijke leidingen, installaties,... aangaande het warmtenet, en dergelijke te kunnen plaatsen.

IS HIER TUSSENGEKOMEN:

De opdrachthoudende vereniging **FLUVIUS ANTWERPEN**, voormeld en vertegenwoordigd zoals voormeld.

Hierna genoemd "Fluvius Antwerpen".

Teneinde de warmtevoorzieningen te verzekeren in het complex verklaart de comparant aan Fluvius Antwerpen **een recht van erfpacht en bijhorende erfdienstbaarheden** toe te staan op een lokaal gelegen in de ondergrondse verdieping -1.

Tussen de comparant en Fluvius Antwerpen, worden dienaangaande volgende voorwaarden bedongen:

ARTIKEL 1

De comparant vestigt hierbij ten voordele van Fluvius Antwerpen of haar rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers, hetzij rechtstreeks, hetzij onrechtstreeks, een recht van erfpacht voor de duur van negenennegentig (99) jaar op het lokaal aangeduid op het plan dat aan deze akte gehecht zal blijven. Het lokaal is bestemd om ingericht te worden als warmtelokaal; alle nodige uitrusting daartoe mag door Fluvius Antwerpen, in zijn hoedanigheid van erfpachter, in het lokaal opgesteld worden.

De zijden en de afmetingen op dit plan aangeduid kunnen om technische redenen steeds gewijzigd worden, steeds mits schriftelijke goedkeuring van Fluvius Antwerpen en op voorwaarde dat door de veranderingen de structuur en de stevigheid van het gebouw niet geschaad worden. Alle wijzigingen, na uitrusting van het warmte lokaal zijn echter uitgesloten.

Het lokaal is gelegen in de ondergrondse verdieping -1, zoals aangeduid op het plan onder de benaming "L.Warmtenet".

Het lokaal moet voldoen aan volgende technische voorwaarden:

Algemene bepalingen:

1. De toegang naar het lokaal, waarin zich het warmte-afleverstation of de warmte-afleverunit en de tot de aansluiting behorende toestellen bevinden, mag niet op een naar het oordeel van Fluvius Antwerpen ontoelaatbare wijze zijn belemmerd. Alle vanwege Fluvius Antwerpen aangebrachte apparatuur met bijbehorende leidingen, appendages en meetinrichting, dienen te allen tijde bereikbaar te zijn.

2. Het lokaal van het warmte-afleverstation moet te allen tijde toegankelijk zijn voor inspectie en/of bediening. Hierin wordt voorzien door een toegangsdeur van het lokaal aan de straat. Indien dit niet mogelijk is, dient er een sleutelkluisje te worden aangebracht. Hierin zijn opgenomen alle sleutels om in het lokaal te komen. Het kluisje wordt door of in opdracht van Fluvius Antwerpen geleverd en gemonteerd.

3. Tijdens bouwwerkzaamheden dienen er zodanige maatregelen getroffen te worden, dat de installaties van Fluvius Antwerpen inclusief de appendages niet worden beschadigd. Beschadigingen dienen onmiddellijk aan Fluvius Antwerpen te worden gemeld.

Het warmte lokaal:

1. In het perceel moet voor het onderbrengen van alle apparatuur van Fluvius Antwerpen kosteloos een lokaal ter beschikking worden gesteld. De ruimte voorzien voor het warmte-afleverstation in het lokaal zal voor wat betreft afmetingen, ventilatie, draagkracht van de vloer en toegankelijkheid, moeten voldoen aan de waarde in onderstaande tabel.

2.Het lokaal dient te zijn voorzien van verlichting met een spatwaterdichte schakelaar bij de deur. De lichtopbrengst is minimaal 100lux op de vloer bij de warmte-afleverunit of het warmte-afleverstation.

Het lokaal dient te zijn voorzien van een elektrische aansluiting ten behoeve van de warmtelevering. De kosten van het elektriciteitsgebruik ten behoeve van de verlichting en warmtelevering zijn voor rekening van de gebruiker.

Er worden elektrische stopcontacten 3 X 25A voorzien voor de voeding van de regelkast van het onderstation.

Indien er op verzoek van Fluvius Antwerpen een dataverbinding en telefoonaansluiting verlangd wordt, dient vanaf de gevel tot in het lokaal een mantelbuis van < 1" aangebracht te worden.

3.In het lokaal mogen zich ook de gebouw-eigen warmtesystemen bevinden.

4.De benodigde ruimte voor het warmte-afleverstation bestaat uit de ruimte van het station zelf en een vrije (service)ruimte voor werkzaamheden en onderhoud (zie tabel).

5.Het lokaal bevindt zich in de ondergrondse verdieping -1. De vloer van de ruimte dient een minimale draagkracht van 3000 N/m² te hebben.

Indien zulks onmogelijk is, worden voorstellen voor andere locaties ter goedkeuring voorgelegd aan Fluvius Antwerpen.

6.Het lokaal moet worden geventileerd volgens de EPB richtlijnen voor stooklokalen. De ventilatieopeningen bedragen minimaal 2 X 3000 mm².

7.Voor het installeren van het warmte-afleverstation is een toegangsdeur vereist met een minimale dagmaat van 1200mm x 2100mm (b x h).

Vermogen	Afmetingen unit (mm)			Serviceruimte voor unit (mm)			
	Lengte	breedte	hoogte	voor	links	rechts	achter
<825	2500	1000	2500	1500	500	1000	-
825-1250	3000	1000	2500	1500	500	1000	-
>1250	3000	1000	3000	1500	500	1000	-

Vereisten bij toepassing van een kruipruimte

1.Fluvius Antwerpen brengt de hoofdleidingen in principe in de straat aan. Mocht dat niet mogelijk zijn, dan kunnen de warmte leidingen in de kruipruimte worden aangebracht.

Indien de leidingen in de kruipruimte moeten worden gelegd, kan het Fluvius Antwerpen vorderen dat er een zakelijk recht wordt gevestigd, waarin het hebben, leggen en onderhouden van leidingen van het warmtedistributienet is geregeld.

2.De voorgeïsoleerde leidingen worden onder de fundering van het perceel binnen gevoerd. De (kruip)ruimte heeft een vrije hoogte van minimaal 800mm en dient via een luik met afmetingen van minimaal 600x800mm bereikbaar te zijn voor inspectie en reparatie. Het kruipluik dient vanuit een gemeenschappelijke ruimte te allen tijde goed bereikbaar te zijn, dit naar oordeel van Fluvius Antwerpen. De kruipruimte dient vrij van (grond)water te worden gehouden.

3. Voor de aanleg van de leidingen in kruipruimten dienen sparingen te worden gehouden in de funderingsbalken, vloeren en muren.

4. De plaats en afmetingen van de uitsparingen worden door Fluvius Antwerpen in overleg met de architect/constructeur bepaald.

Bij vloerdoorvoeringen moeten pijphulzen worden toegepast, die 40mm boven de afgewerkte vloer uitsteken en tot 5mm onder het afgewerkte plafond reiken.

5. Bij de overgang van de hoofdleidingen in de kruipruimte naar de leidingen in de grond, dient in overleg met Fluvius Antwerpen voldoende ruimte te worden vrijgehouden voor of in opdracht van Fluvius Antwerpen aan te brengen voorzieningen in relatie tot de te verwachte bodemdaling.

6. De aansluitleidingen worden bij voorkeur onder de fundatie van het lokaal ingevoerd, waarbij er een uitsparing wordt verlangd in de vloer. Uitsparingen t.b.v. deze doorvoeren dienen altijd in overleg met Fluvius Antwerpen te worden aangebracht in verband met de grootte en plaats van het warmte-afleverstation of de warmte-afleverunit.

7. Indien in bijzondere gevallen voor bovengrondse hoofd- en verdeelleidingen wordt gekozen dan komen voorzieningen als brandwerende doorvoeringen en speciale ophangconstructies voor rekening van de aanvrager.

ARTIKEL 2

Het is uitdrukkelijk verstaan dat het genot van de erfpachter onder meer inhoudt het opstellen, onderhouden, exploiteren en ter plaatsen brengen van om het even welk zwaar materiaal, nodig voor de uitrusting van het warmte lokaal.

ARTIKEL 3

Voor al wat het materiaal betreft, wordt uitdrukkelijk verzaakt aan het recht van natrekking.

De onkosten voor verzekering, ontvangst en jaarlijkse keuring van de het warmte lokaal door een aangenomen organisme vallen uitsluitend ten laste van Fluvius Antwerpen of haar rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers.

ARTIKEL 4

Dit erfpacht bevat eveneens het recht van toegang tot het lokaal en de bijhorende erfdiensbaarheid voor de aanwezigheid van ondergrondse leidingen op privaat terrein. Dit toegangsrecht is kosteloos en permanent, 24 uur op 24, 7 dagen op 7, onmiddellijk, veilig en zonder tussenkomst van derden. Dit geldt voor de personeelsleden, aannemers en/of onderaannemers die werken voor de Begunstigde en voor al het benodigd materiaal.

De Eigenaar zal deze erfdiensbaarheidszone vrijhouden van blijvende constructies, opstapeling van materialen, hoogstammige beplantingen en geleidingen met uitzondering echter van leidingen welke deze strook zouden kruisen.

De bedekking boven bedoelde erfdiensbaarheidszone moet met normale mechanische handwerktuigen kunnen worden verwijderd en nadien teruggeplaatst zodat deze in haar oorspronkelijke staat kan hersteld worden. Monoliete verharding (bitumen, beton) is niet toegestaan..

ARTIKEL 5

De rechten worden ten voordele van Fluvius Antwerpen of haar rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers gevestigd, onverminderd alle rechten van Fluvius Antwerpen en zonder enige nadelige erkenning, volgens statutaire bepalingen.

ARTIKEL 6

Fluvius Antwerpen zal uitsluitend aansprakelijk zijn voor eventuele milieuschade die zij aan het goed zou hebben toegebracht tijdens de duur van deze overeenkomst. De vereniging van mede-eigenaars zal Fluvius Antwerpen en haar rechtsverkrijgers in elk geval schadeloos stellen voor de kosten en opgelegde beperkingen ingeval van enige vervuiling en/of milieuschade die niet door Fluvius Antwerpen werd veroorzaakt.

ARTIKEL 7

Ingeval de betrokken onroerende goederen van eigenaar(s) zouden veranderen, dan zal het recht van erfpacht en erfdienstbaarheid automatisch moeten worden overgedragen op de nieuwe eigenaar(s).

ARTIKEL 8

Bij het einde van de overeenkomst zal de erfpachter de volledige uitrusting uit het lokaal verwijderen zonder de erfpachtgever recht heeft op enige schadevergoeding hieromtrent.

ARTIKEL 9

De erfpachter behoudt zijn burgerlijke aansprakelijkheid voor de ongevallen veroorzaakt door zijn installaties.

4. KLIM

Uit een KLIM opzoeking (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt) met referentie GS/N/911051-1/not kab/CV heeft Elia op 2 juli 2019 het volgende laten weten aan ondergetekende notaris:

"Naar aanleiding van uw aanvraag via klim van 27 juni 2019, kunnen wij melden dat Elia in onderhandeling is voor een erfdienstbaarheid van doorgang op het betrokken perceel.

Wij wensen u te informeren dat Elia een ondergrondse kabelverbindingproject voorziet in de betrokken zone. Deze toekomstige verbinding vindt u terug op bijgevoegd plan onder de vorm van een blauwe stippellijn. Voor verdere detailinformatie met betrekking tot dit verbindingstracé kunt u contact opnemen met Contact Center North, tel. 03/6400808 – contactcenternoord@elia.be.

Voor verdere informatie met betrekking tot deze overeenkomst kunt u steeds terecht bij onze dienst Negotiations:

Elia

Negotiations

Keizerlaan 20

1000 Brussel

Tel: 02/5467199

Fax: 02/5467250

Mail: Negotiations@elia.be

Teneinde de veiligheid van personen, de continuïteit van de elektriciteitsvoorzieningen en de vrijwaring van alle betrokken installaties te garanderen, dient men in de onmiddellijke omgeving van onze installaties enkele wettelijke bepalingen in acht te nemen. Wij vestigen tevens uw aandacht op de bijgevoegde richtlijnen, die u moeten toelaten onze plannen juist te interpreteren."

VESTIGING VAN HET RECHT VAN OPSTAL

De grondeigenaar verklaart bij deze een recht van opstal te vestigen in voordeel van de bouwheer en verzaakt dus aan het recht van natrekking hem toekomstende

ingevolge artikels 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de gebouwen die de bouwheer zinnens is op het perceel 3917/R (voor de overige percelen van het complex was reeds een opstalrecht gevestigd bij akte verleden voor notaris Boeykens te Antwerpen op 19 juni 2013 zoals voormeld) op te richten, wat aanvaard wordt door deze laatste.

Deze vestiging van het recht van opstal wordt gedaan onder de volgende voorwaarden:

1. Dit recht van opstal wordt toegestaan voor een periode tot 19 juni 2028;
2. Het recht van opstal wordt door de grondeigenaar kosteloos toegestaan;
3. Het gebouw wordt opgericht onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de bouwheer, zodat de grondeigenaar hieromtrent nooit zal kunnen verontrust of aangesproken worden; alle taksen en belastingen welke zouden kunnen opgelegd worden naar aanleiding van of tijdens het oprichten van het gebouw zullen ten laste vallen van de bouwheer alsmede alle kosten inzake het grondrijp maken van de grond.
4. Aan dit opstalrecht zal van rechtswege **een einde** komen:
 - hetzij door het verstrijken van de termijn waarvoor het gevestigd is, tot uiterlijk 19 juni 2028;
 - hetzij door vermenging die het gevolg is van de gelijktijdige overdracht door de bouwheer van de constructies en het opstalrecht en door de grondeigenaars van het overeenstemmende aandeel in het eigendomsrecht op de grond, hetzij door vermenging die het gevolg is van de inbreng van het geheel of een gedeelte van de eigendomsrechten in de grond of de verkoop ervan aan de bouwheer;
 - hetzij bij verkoop van de laatste private kavel;
 - hetzij wanneer de bouwheer zijn beloften tot het oprichten van het gebouw niet nakomt, zal voor de onverkochte kavels het verleende opstalrecht van rechtswege vervallen en het recht van natrekking herrijzen, na dertig dagen volgend op de voorafgaandelijke ingebrekestelling per aangetekend schrijven;
 - Het opstalrecht zal van rechtswege vervallen en het recht van natrekking zal van rechtswege herleven ingeval van faillissement van de bouwheer of van verwerping van een aanvraag Wet Continuïteit Ondernemingen of indien de bouwheer niet langer voldoet aan de voorwaarden voor de Wet Continuïteit Ondernemingen.

In alle gevallen van **verval van het opstalrecht** en herleving van het recht van natrekking zal dit slechts betrekking hebben op deze delen van de constructies, welke nog niet volledig eigendom geworden zijn van derden. Bij verval van het opstalrecht en herleving van het recht van natrekking in alle gevallen zoals hierboven vermeld, zal de grondeigenaar eigenaar worden van de opgerichte constructies die op dat ogenblik nog toehoren aan de bouwheer, zonder dat zij kan gehouden zijn tot of dat de bouwheer, haar rechtverkrijgenden of rechtsopvolgers kunnen aanspraak maken op een vergoeding die hoger ligt dan de op dat ogenblik gedwongen verkoopwaarde van de opgerichte constructies waarop de herleving van het recht van natrekking betrekking heeft. De gedwongen verkoopwaarde zal alsdan worden bepaald door een deskundige, daartoe aan te stellen door de

in deze bevoegde rechtbank van Antwerpen;
Beide partijen verbinden zich wederzijds om samen alles te doen om de gebouwen, samen met de grond aan derden te verkopen en verder alles te doen wat de geplande realisatie van het project ten goede komt.
Het opstalrecht wordt gratis toegekend en is in het belang van beide partijen teneinde, ieder in zijn specialiteit, bij te dragen tot de ontwikkeling van het project.

II. BIJLAGEN

De comparanten verklaren dat geen documenten overhandigd worden om aan de akte gehecht te worden.

IV. BIJGEVOEGDE DOCUMENTEN

De comparanten hebben volgende documenten overhandigd om na ondertekening door de comparanten, bij de akte gevoegd te worden:

- A) de stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Antwerpen op 20 april 2018 (dossinummer: ANZ/B/digitaal/SOK/20173292), gemerkt A
- B) de wijzigende vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen op 27 september 2019 (dossinummer OMV_2019061588), gemerkt B.
- C) de vergunde plannen bij de vergunning van 2019, opgemaakt door Jaspers-Eyers Architects en Max Dudler, gemerkt C1 tot en met C167;
- D) Het omstandig verslag, met de verdeling van de aandelen per ondersplitsingsakte, opgemaakt door Thomas Collin, Landmeter, gemerkt D.
- E) Het reglement van interne orde, gemerkt E.
- F) De verkoopsvoorwaarden, gemerkt F.

De plannen werden geregistreerd in de databank van de afbakingsplannen met het referentienummer 11811-10287 en volgende, de comparanten verklaren dat deze niet gewijzigd werden.

De bijgevoegde documenten worden bij deze akte gevoegd, doch worden niet mee overgeschreven, noch geregistreerd. De comparanten verklaren dat deze niet gewijzigd werden.

De comparanten verklaren dat de vergunning definitief en uitvoerbaar is.

Zij verklaren geen kennis te hebben van enig beletsel dat aanleiding zou kunnen geven tot het schorsen, vernietigd worden, niet uitvoerbaar zijn... van gemelde stedenbouwkundige vergunning.

De voorliggende plannen hebben een informatief karakter tot op de dag dat de bouwwerken als voltooid kunnen worden beschouwd. Zulks betekent, dat de plannen in kwestie steeds kunnen gewijzigd worden, voor zover de veranderingen geen schade toebrengen aan de structuur van het complex, en verder, het gemeenschappelijk belang van de mede-eigenaars niet in het gedrang brengen.

Overigens zullen eventuele wijzigingen noch de samenstelling, noch de oppervlakte van de reeds verkochte privatieve elementen mogen aantasten.

Zij mogen evenmin de stijl en de harmonie schaden van de gemene delen van het eigendom. Alles moet dus beperkt blijven tot detailwijzigingen van algemeen technische aard.

V. JURIDISCHE STRUCTUUR VAN HET COMPLEX

1. Hoofdvereniging - deelverenigingen

Het op te richten complex vormt een **gebouwencomplex** dat de naam **SCHELDEHOF** zal dragen.

Aangezien het gebouw of de groep van gebouwen uit twintig kavels of meer bestaat en opgebouwd wordt in duidelijk fysiek te onderscheiden delen, beslissen de comparanten de juridische structuur van het complex onder te brengen in een **hoofdvereniging** met rechtspersoonlijkheid en **verschillende deelverenigingen** met rechtspersoonlijkheid.

De deelverenigingen zijn telkens bevoegd voor de aangeduide particulier gemeenschappelijke delen met dien verstande dat de hoofdvereniging exclusief bevoegd blijft voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren.

Het complex bestaat uit in totaal 4 delen:

- de ondergrondse parking, genaamd PARKING;
- de gebouwen, genaamd:
 - o Blok 22
 - o Blok 25 appartementen,
 - o Blok 25 kantoren.

Deze juridische structuur zal worden uitgewerkt in **onderhavige hoofdsplitsingsakte (HSA) (hoofdvereniging van mede-eigenaars)**; die samen met de afzonderlijke **ondersplitsingsakten (OSA's) (de deelverenigingen)** van elk deel van het complex; de statutumakte zal vormen, zoals voorzien bij artikel 577-3 en volgende B.W..

Alle privaatieve kavels van complex zullen telkens bestaan uit:

- een **privatief deel**;
- een aandeel in de **particulier gemeenschappelijke delen** van het betrokken deel;
- een aandeel in de **algemeen gemeenschappelijke delen** van het ganse complex.

2. Fasering

Voor de oprichting werden **stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen** afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Antwerpen zoals voormeld.

De stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen hebben betrekking op het totale project, doch dit zal mogelijks in verschillende fasen/delen ontwikkeld/opgericht/afgewerkt worden.

VI. STATUTEN

1. Algemeen

De comparanten verklaren mij, notaris, dat er op voorschreven lot grond een gebouwencomplex zal opgericht worden, en dit overeenkomstig de nagemelde bouwplannen opgemaakt door Jaspers – Eyers Architects te Brussel en Max Dudler. Teneinde **aan elke kavel die een bebouwd privatief deel bevat, een aandeel te verschaffen in de (algemeen en particulier) gemeenschappelijke onroerende bestanddelen**, beslissen de comparanten het eigendom te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen, overeenkomstig artikel 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De comparanten verklaren bijgevolg aan mij, notaris, bij onderhavige akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek, van de **statuten** van het **complex**.

Deze **statuten** bestaan uit:

1. de **basisakte** van het complex,
2. het **reglement van mede-eigendom**.
3. het **reglement van interne orde**.

En dit telkens voor de hoofdsplitsingsakte en de ondersplitsingsakten.

Het reglement van **interne orde** is een onderhands document dat bij de statuutakten gevoegd wordt.

Voor alles wat niet geregeld is in de statuten, wordt door comparanten verwezen naar de artikelen 577-2 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.

Deze basisakte vormt één geheel met het hierna vermeld reglement van mede-eigendom en haar bijlagen. Zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en toekomstige leden van de vereniging van mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsofvolgers.

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

2. Afzonderlijk juridisch bestaan van de kavels

Ten gevolge van onderhavige akte zal het hierna beschreven complex voortaan bestaan enerzijds uit gemene delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privaatieve delen die de exclusieve eigendom zijn van één eigenaar.

De gemene delen worden verdeeld in fracties die voor de hierna vast te stellen breukdelen verbonden worden aan de privaatieve delen.

Ingevolge deze verdeling bekomt elke privaatieve kavel, met inbegrip van de eraan verbonden fracties in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, en wel zo dat er vanaf heden afzonderlijk over beschikt kan worden, ten bezwarende titel of ten kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan bezwaard worden.

3. Wijziging van de statuten

De partijen die de statuten heden ondertekenen, hebben het recht om tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemene delen, wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover zulks door technische omstandigheden of door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaatief deel raakt en de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzwakt. De partijen die deze statuten heden ondertekenen, dragen de kosten voor deze wijziging.

Deze partijen zenden per aangetekende zending aan alle andere mede-eigenaars een ontwerp van de wijzigende statuten, minstens twee maanden voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte, waarin de contactgegevens van de

instrumenterende notaris uitdrukkelijk zijn vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar binnen twee maanden na de ontvangst van deze zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekende zending aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte treden.

1. BASISAKTE

Afdeling 1. Beschrijving van het onroerend geheel:

STAD ANTWERPEN- elfde afdeling

Een gebouwencomplex in oprichting, genaamd residentie "**Scheldehof**", gelegen gelegen **Ledeganckkaai**, volgens titel ten kadaster gekend deel van nummers 3917/6/X, 3917/ 6/Y, 3917/10/A, 3917P en 3917/R, thans ten kadaster gekend deel van sectie L nummers 3917R P0001, 3917S P0000 en 3917T P0000 met een oppervlakte volgens meting van 7.103,66m², voormeld perceel is thans ten kadaster gekend onder gereserveerd perceelnummer 3917N2 P0000 met een oppervlakte van 7.104m²,

bestaande uit verschillende delen, namelijk:

- de ondergrondse parking, genaamd PARKING;
- de gebouwen, genaamd:
 - o Blok 22
 - o Blok 25 appartementen,
 - o Blok 25 kantoren.

Het **plan** werd opgemaakt door +T Collin, Landmeterskantoor, de dato 4 november 2019. Dit **werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen** met het referentie-nummer 11811-10287.

Afdeling 2. Beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten:

Artikel 1: indeling van het complex in privatieve en gemeenschappelijke delen

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privatieve kavels aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden kavels. Het totaal van de aandelen verbonden aan de privatieve kavels bedraagt negenentwintigduizend tweehonderdzesentachtig (29 286).

De verdeling van de aandelen dat aan elke ondersplitsingsakte wordt toegekend, wordt bepaald in het omstandig verslag opgemaakt door Thomas Collin, Landmeter dat als bijlage D bij deze akte gevoegd wordt.

Het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden, wordt bepaald in het omstandig verslag dat bij iedere ondersplitsingsakte gevoegd wordt.

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

Artikel 2: Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het complex

Alle zaken die niet tot het uitsluitend of privaatief gebruik van een kavel zijn bestemd, zijn gemeenschappelijk. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt naargelang deze gemeenschappelijke zaken tot het gebruik van alle of van slechts enkele mede-eigenaars bestemd zijn (artikel 577-3, lid 3 B.W.).

Aldus worden **algemeen** en **particulier gemeenschappelijke delen** onderscheiden.

Bovendien kan een gemeenschappelijk deel (algemeen of particulier) gemeenschappelijk deel) voorwerp zijn van een privaatief gebruiksrecht verleend aan één of meerdere kavels.

De **deelverenigingen** zijn bevoegd voor de **particulier gemeenschappelijke delen** zoals uitgewerkt in de betreffende ondersplitsingsakten en de **hoofdvereniging** blijft **exclusief** bevoegd voor de **algemeen gemeenschappelijke delen** en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren.

Algemeen gemeenschappelijke delen

De algemeen gemeenschappelijke delen zijn die zaken die in onverdeeldheid toehoren aan alle mede-eigenaars van het gehele complex in verhouding tot hun aandelen in deze gemeenschappelijke delen.

Volgende algemeen gemeenschappelijke delen zijn bestemd tot gebruik door of zijn nuttig voor alle mede-eigenaars van het ganse complex:

- de volledige grondoppervlakte van het perceel waarop het gebouwencomplex zal opgericht worden;
- de verharde baan met boordsteen tot aan het punt waar de verharde baan naar beneden helt om zo te leiden naar de ondergrondse parking;
- de riolering;
- de gemeenschappelijke binnentuin met gaanderij en zijn brandweg, afsluitingen, grasdallen en beplanting,
- de gemeenschappelijke buitenverlichting;
- lokaal "dieseltank" op de verdieping -1,
- lokaal "vitale delen" op de verdieping -1 en de ventilatie ervan,
- de regenwaterput op de verdieping -3 en -2;
- de regenwatertanks en pomplokaal in de kelderverdiepingen,
- lokaal warmtenet op de verdieping -1;
- middenspanningscabine, noodgenerator en laagspanningslokaal , lokaal "elektrische bord" op de verdieping -1 en hun ventilatie;
- Technische ruimte op verdieping -1
- de fietsenstallingen in de kelderverdiepingen,
- de fietsenliften op het gelijkvloers van blokken 22 en 25 naar de onderliggende verdiepingen,
- Ventilatie diesellokaal op het gelijkvloers van blok 25;
- sprinklerinstallatie met pompen, tanks en buffer sprinklerinstallatie in de kelderverdiepingen;
- het technisch lokaal op het gelijkvloers van blok 25 bestemd voor de hoogspanningscabine en bijhorende erfdienstbaarheden,
- het lokaal "synoptisch bord RWA – brandcentrale" gelegen op het gelijkvloers van blok 22 (enkel toegankelijk voor de brandweer);
- de gemeenschappelijke leidingen en kanalen van alle aard voor lucht, water en elektriciteit, warmtenet, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie (met uitzondering van de delen van deze leidingen in een privaatieve kavel, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze kavel dienen)
- de grondvesten;
- de septische putten in de kelderverdiepingen;
- de pomplokale septische putten in de kelderverdiepingen;
- de tellerlokale voor water en elektriciteit gelegen in de

- kelderverdiepingen,
- alle gevels van de 2 gebouwen,
- de daken met bedekking en aflopen;

en alle delen van het complex, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één van de deelverenigingen, en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

De hierna vermelde plenaire algemene vergadering is bevoegd om over deze gemeenschappelijke zaken te stemmen en te beslissen, onverminderd de wettelijke bevoegdheden van de syndicus.

Particulier gemeenschappelijke delen

De particulier gemeenschappelijke delen zijn die delen die volgens de onderscheiden ondersplitsingsakten slechts bestemd zijn tot gemeenschappelijk gebruik van die kavel(s) die zich bevindt/bevinden in het deel waartoe deze gemeenschappelijke delen behoren. Zij vallen dus onder de ondersplitsingsakten waarin zij opgesomd zijn.

Artikel 3: Onderverdeling van de algemeen gemeenschappelijke delen van het complex

De algemeen gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in 29.286 / 29.286 aandelen. Zij werden per deel als volgt verdeeld:

- | | |
|------------------------------------|-----------------|
| - Parking | 1.557 / 29.286 |
| - Residentie blok 22 | 13.000 / 29.286 |
| - Residentie blok 25 Appartementen | 12.801 / 29.286 |
| - Residentie blok 25 Kantoren | 1.928 / 29.286 |

Deze worden verder verdeeld en beschreven in de verschillende ondersplitsingsakten die per deelvereniging opgemaakt zullen worden.

2. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

OPMERKING

Onderhavig reglement regelt de wederzijdse rechten en plichten, ... van alle mede-eigenaars/bewoners aangaande de algemeen gemeenschappelijke delen. Met betrekking tot de particulier gemeenschappelijke delen wordt verwezen naar het reglement van mede-eigendom zoals opgenomen in elke afzonderlijke ondersplitsingsakte.

Afdeling 1. Rechten en plichten van de mede-eigenaars:

Artikel 1: Beginself

De mede-eigenaars moeten gebruik maken van de gemene delen overeenkomstig de bestemming hiervan, zonder schade of hinder te vormen en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

Het is verboden de gemeenschappelijke delen te gebruiken voor doeleinden die met de normale gebruikswijze onverenigbaar zijn.

De verdeling der gemene zaken mag nooit gevraagd worden.

De gemene zaken mogen niet vervreemd worden noch met zakelijke rechten bezwaard worden of in beslag genomen, dan met de privatieve lokalen waarvan zij de aanhorigheden uitmaken.

De hypotheke en alle zakelijke rechten op een privaat deel bezwaren van rechtswege het aandeel in de gemene zaken dat ervan afhangt. De gemene gedeelten blijven onbepaald bestemd tot hun huidig gebruik.

De mede-eigenaars hebben een proportioneel recht op gebruik van de gemene delen, tenzij anders in de statuten is bepaald. Een dergelijke afwijking wordt vermoed een erfdienstbaarheid te zijn, behoudens afwijkende clausule.

Wat de terrassen en de tuinen van dit complex betreft, wordt het volgende bepaald:

Privatieve terrassen

De eigenaars van bepaalde privatieve kavels hebben het privaat eigendomsrecht van de **terrassen** verbonden aan hun kavel zoals omschreven in de basisakte van de betrokken ondersplitsingakte en zoals blijkt uit de plannen.

In ruil voor het eigendomsrecht moet deze mede-eigenaar instaan voor de aanleg en het onderhoud van dit terras op zijn kosten.

Zo een eigenaar, gebruiker of bewoner inzake aanleg en onderhoud in gebreke blijft, kan de syndicus deze eigenaar, gebruiker of bewoner bij aangetekend schrijven in gebreke stellen en vervolgens bij verder nalaten vanaf 14 kalenderdagen volgend op het aangetekend schrijven zelf in de aanleg of het onderhoud doen voorzien door de aannemer van zijn keuze op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar, gebruiker of bewoner.

Het is niet toegelaten diepwortelende planten en/of bomen aan te planten die het onderliggend dak van het garagecomplex kunnen beschadigen.

Het is niet toegelaten een tuinhuis of andere vorm van vaste constructie te plaatsen op het terras.

Gaanderij en deel van de binnentuin op het gelijkvloers

De eigenaars van de gelijkvloerse kavels hebben het privaat genotsrecht van het deel van de gaanderij en/of een deel van de binnentuin, verbonden aan hun kavel, zoals omschreven in de basisakte van de betrokken ondersplitsingakte en zoals blijkt uit de plannen.

Deze rechten worden toegekend onder de vorm van een **erfdienstbaarheid**, waarbij de betrokken privatieve kavel het heersend erf is en de mede-eigendom het lijdend erf. Deze erfdienstbaarheid wordt kosteloos en eeuwigdurend toegestaan.

De doorgang moet steeds vrij toegankelijk zijn en het is niet toegelaten vaste inrichtingen of constructies te plaatsen op de betrokken strook.

De eigenaar van de kavel staat in voor de dagdagelijkse schoonmaak van de ruimte. De Eigenaar van de kavel zorgt ervoor dat het uitzicht van de gaanderij en/of deel van de binnentuin in overeenstemming is en blijft met de standing van het gebouw. Het is de eigenaar van de kavel niet toegestaan enige wijzigingen aan de gaanderij en/of deel van de binnentuin aan te brengen.

Het grote onderhoud van deze stroken alsmede het ruimen van sneeuw op deze plaatsen wordt georganiseerd door de syndicus. De kosten hiervan vallen ten laste van de mede-eigenaars die het exclusief genot hebben van de gaanderij.

Het is niet toegelaten diepwortelende planten en/of bomen aan te planten die het onderliggend dak van het garagecomplex kunnen beschadigen.

Het is de eigenaars van de betrokken gelijkvloerse kavels toegestaan een publiek terras met terrasmeubilair te installeren mits de eigenaar van de betrokken kavel, indien vereist, van de bevoegde overheid de nodige omgevings- en/of uitbatingsvergunningen heeft verkregen.

Deze erfdienstbaarheid kan slechts **ingetrokken**, worden, conform artikel 577-7 §1 2° e) B.W., door een beslissing van de algemene vergadering genomen bij vier/vijfde

meerderheid, op voorwaarde dat deze gemotiveerd wordt door een rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars en in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding van de schade die deze intrekking veroorzaakt.

Reglement gebruik gemeenschappelijke binnentuin (met uitzondering van de gaanderij):

De kosten voor onderhoud en heraanleg van de gemeenschappelijke binnentuin zullen gedragen en betaald worden door alle kavels van de residentie Scheldehof, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Met het oog op het behouden van de esthetische uniformiteit van het complex zal de aanleg van de gemeenschappelijke binnentuin gebeuren volgens het plan van de architect.

De aanleg van de gemeenschappelijke binnentuin mag niet gewijzigd worden, tenzij mits toelating van de algemene vergadering van mede-eigenaars, en enkel onder toezicht van een door deze vergadering aangestelde tuinarchitect.

De vernieuwingen van de beplantingen zal door de hiertoe aangestelde tuinarchitect door de algemene vergadering van mede-eigenaars, en op kosten van de gemeenschap der mede-eigenaars, en volgens de voorschriften opgelegd door deze vergadering.

Het onderhoud van de gemeenschappelijke binnentuin zal gebeuren door een door de algemene vergadering van mede-eigenaars aan te duiden hovenier.

Alle schade aan beplantingen toegebracht wordt hersteld op kosten van diegenen die de schade heeft berokkend.

Volgende **voorwaarden** zijn van toepassing op het gebruik van de gemeenschappelijk binnentuin:

- Elke gebruiker volgt het politiereglement;
- De binnentuin is enkel toegankelijk voor zachte weggebruikers, gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten, behoudens voor de hulpdiensten.
- Elke gebruiker gedraagt zich als een goede huisvader bij het gebruik van de binnentuin. Eventuele schade, door de gebruiker of zijn genodigden veroorzaakt, zullen in rekening worden gebracht.
- Er mag geen reclame gemaakt worden in de binnentuin.
- De vereniging van mede-eigenaars kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor beschadiging, diefstal, of brand van materiaal dat is achtergelaten. Het is aan de gebruiker alle voorzorgsmaatregelen te treffen.
- Het gebruik moet verenigbaar zijn met algemeen aanvaarde waarden en normen. Zuivere privé-activiteiten (bijvoorbeeld: feesten, BBQ's, ...) worden niet toegelaten.
- De gebruiker waakt erover dat bij het verlaten van de binnentuin alle hinderlijk en schadelijk materiaal (huisvuil, klevende stoffen, ...) verwijderd worden. Zo niet zal dit door de syndicus uitbesteed worden en aangerekend.
- De kosten voor aangerichte schade of vervuiling wordt gedragen door de gebruiker. Hij blijft aansprakelijk tegenover derden. De schadevergoeding omvat de volledige reparatiekosten of opruimingskosten, zoals geschat door een door partijen aangesteld expert of aannemer met een minimale schadeforfait van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00).

- Het is verboden rook en vuur te maken, inclusief vuurwerk.
- De doorgangen en wegenissen moeten ten allen tijde vrijgehouden worden.
- Er geldt een algemeen parkeerverbod in de binnentuin en de wegenissen, behoudens voor de hulpdiensten.
- De hulpdiensten moeten ten allen tijde toegang hebben tot de binnentuin. De wegenissen mogen daarom niet bezet worden met permanente bebouwing/toestellen.

Artikel 3: Gebruik algemeen gemeenschappelijke delen

Het is verboden de gemeenschappelijke delen te gebruiken voor doeleinden die met de normale gebruikswijze onverenigbaar zijn.

De **gemeenschappelijke fietsenbergingen** mogen enkel gebruikt worden om fietsen, bromfietsen of kindervagens in te stallen.

Zolang het complex niet afgewerkt is, mogen comparanten steeds gebruik maken van de grond, de gemeenschappelijke delen en de niet opgeleverde privatieve delen om materialen en machines te plaatsen.

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

Artikel 4: Genot private delen

Iedere mede-eigenaar heeft het recht in **volle vrijheid** van zijn privatieve delen te genieten en er over te beschikken zoals over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, behoudens wat hierna bedongen zou worden en hieromtrent bepaald is in de betrokken **ondersplitsingsakte** en op voorwaarde dat de rechten van de andere mede-eigenaars niet geschaad worden, en er niets verricht wordt dat de stevigheid van het complex in gevaar zou kunnen brengen.

Als algemene – en bindende - richtlijn worden volgende regels opgelegd, die verder uitgewerkt worden in de verschillende ondersplitsingsakten:

- 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 moeten nemen.
- de mede-eigenaars moeten in de mate van het mogelijke, en in overeenstemming met de te bepalen bestemming zorgen voor een beperking van **geluidshinder** bij het gebruik van onder andere radio of televisietoestellen. Tevens moeten ze ervoor zorgen dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken.
- de mede-eigenaars zullen er tevens over waken dat er in hun kavels geen andere **motoren** aanwezig zijn, dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep, hun werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit, of in de lijn van de bestemming die gegeven wordt in de respectievelijke ondersplitsingsakten.
- De mede-eigenaars zorgen voor **veilige leidingen**, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.
- Het gebruik van systemen die **huishoudelijk afval vermalen**, zodat het kan afgevoerd worden via de sanitaire afvoerleidingen is uitdrukkelijk verboden.

Artikel 5: Wijziging algemeen gemeenschappelijke delen

De uitvoering van de werken tot wijziging van de algemeen gemeenschappelijke delen al dan niet gelegen binnen een privaatieve kavel mag slechts geschieden na goedkeuring van de plenaire algemene vergadering, beslissend met een meerderheid zoals voorgeschreven in artikel 577-7 B.W..

Wanneer het echter gaat om herstellingen met een zeer dringend karakter, zoals bijvoorbeeld aan waterleidingen, elektriciteitsleidingen of dergelijke, zal de syndicus het recht hebben deze herstellingen te doen uitvoeren zonder vooraf de instemming van de algemene vergadering te moeten krijgen.

Artikel 6: Onderhouds- en reinigingswerken

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privaatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het eigendom, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden. Voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen. Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

Artikel 7: Stijl en uitzicht

Niets van wat de stijl en het **algemeen uitzicht van het complex** betreft, zelfs niet indien het enkel privaatieve delen betreft, zal gewijzigd mogen worden tenzij met instemming van de **algemene vergadering van de hoofdvereniging** beslissend met een meerderheid zoals voorgeschreven in artikel 577-7 B.W..

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het complex zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privaatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

Iedere eigenaar moet tijdig en op zijn kosten zorgen voor het onderhoud van zijn privaatieve delen, zo dat het eigendom steeds het uitzicht van uitstekend onderhoud zal vertonen.

Vanaf het ogenblik dat de gelegenheid zich voordoet, komt het deze plenaire algemene vergadering toe om richtlijnen te bepalen, modellen vast te leggen, kleuren vast te leggen, materialen te kiezen, enzovoorts.

Dit betreft zowel de algemeen als particulier gemeenschappelijke delen, maar eveneens de privaatieve delen die van buiten uit zichtbaar zijn.

Zonder de navolgende opsomming als limitatief te aanzien, gaat het onder andere om:

- Alle groenvoorziening rondom de gebouwen;
- De bestrating/verharding van de gemeenschappelijke wegenis;
- Alle gevels en terrassen (met uitzondering van de terrasvloerbekleding) van de gebouwen:
- Alle inkomdeuren die van buitenaf zichtbaar zijn;
- Alle buitenverlichting tegen gevels en ander zaken die van buitenaf zichtbaar zijn;
- Alle brievenbusgehelen zo deze zich buiten bevinden;
- Alle naamdragers die zich buiten zouden bevinden;
- Alle bellenborden die zich buiten zouden bevinden;
- Alle kroonlijsten, dakgoten en afvoeren;

- De kleur, indeling, profiel en materiaal van de privatieve ramen.
- Als eerste richtlijnen worden volgende zaken vastgelegd:
- Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het onroerend geheel kunnen schaden; aldus wordt geen **was** gehangen aan het gebouw.
 - Verder worden daar ook geen bloembakken, antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van **zonne- of windenergie** geplaatst, of toestellen van airconditioning, ventilatie, verwarming, afvoeren dampkap of regenafvoer.
 - De omgevingsvergunning voorziet uitdrukkelijk dat er geen rolluiken, zonnewering of andere toestellen aan de gevels geplaatst mogen worden.
 - Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de **naamplaatjes** (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift of op de berging-deuren en de autostaanplaatsen. De syndicus waakt hierover. De kosten van de naamplaatjes zijn ten laste van de kavel waartoe zij dienen.
 - Het is de bouwheer zonder beperking in tijd toegelaten op de gevels van het complex een **bekendheidsplaat** aan te brengen, mits deze overeenstemt met de standing van het complex.
 - Dezelfde kleur en dezelfde materialen dienen bij vernieuwing of vervanging van de **ramen** in acht te worden genomen. De kosten hiervan zijn ten laste van de desbetreffende individuele mede-eigenaar. Dit geldt ook voor de toegangsdeuren van de appartementen, poorten, vensters, de borstwering van balkons/terrassen en alle delen, die zichtbaar zijn vanaf de straat en dit zelfs voor wat de kleur of wijze van schildering betreft.
 - Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van **glasgordijnen**, die wit en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken. De eenvormigheid en de wijze van plaatsing wordt bepaald door de bouwheer en daarna door de plenaire algemene vergadering van zodra deze is samengesteld.

Wat betreft reclame en uithangborden gelden onderstaande regels:

Residentiële kavels

- Het is verboden publiciteit te maken op de gevel van het gebouw.
- Geen enkel uithangbord of opschrift mag geplaatst worden aan de vensters en terrassen van de kavels, op de buitenmuren, gangen, doorgangen en trapzalen, tenzij aan de vensters en terrassen van de kavels tijdelijke mededelingen in verband met het "te koop" of "te huur" zijn van de kavel zelf. Deze mededeling moet beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald. Deze aanhangborden mogen echter niet permanent aangebracht worden en zullen na de overdracht/verhuur onmiddellijk moeten verwijderd worden. Deze mededeling mag voor maximum zes maanden ook aangebracht worden aan de voordeur of op de voormuur, op een plaats aan te duiden door de syndicus.
- Tot aan de oplevering van de gemeenschappelijke delen mogen er slechts verhuur- of verkoopaffiches aangebracht worden door de comparant of door de door hem aangeduide makelaar.

- Het is toegelaten om aan de persoonlijke deur van ieder appartement een plaat aan te brengen vermeldende de naam en het beroep van de bewoner en om aan de ingang deur van het gebouw platen, dragende de naam en beroep van de bewoners, hun dagen en uren van bezoek en het nummer van hun appartement en verdieping. De platen waarvan hierboven sprake moeten echter van een model zijn, aanvaard door de comparant, zolang hij mede-eigenaar is, en nadien door de algemene vergadering.

Commerciële gelijkvloerse kavels en kantoorruimtes Blok 25 Kantoren

- In tegenstelling tot wat hierboven staan vermeld is alle publiciteit verband houdend met de uitbating van het commercieel gelijkvloers, alsook voor de kantoorruimtes in Blok 25 Kantoren, toegelaten aan de binnenkant van de vensters.
- De aangebrachte publiciteit:
 - o moet zonder beschadiging kunnen worden verwijderd (bijvoorbeeld onder de vorm van bestickering);
 - o mag niet groter zijn dan dertig procent (30%) van de glasoppervlakte van de betreffende ruit (de oppervlakte van de publiciteit wordt bepaald als de oppervlakte van de rechthoek die de publiciteit volledig omvat);
 - o moet worden gevoerd in een acceptabele kleur die de standing, architectuur en esthetisch uitzicht van het gebouw niet in het gedrang brengt.
- De eigenaar van de kavel is in ieder geval zelf verantwoordelijk voor het bekomen van alle nodige stedenbouwkundige vergunningen voor het plaatsen van de reclame.
- Neon- of lichtreclame is toegelaten binnen de ramen van het commercieel gelijkvloers en de kantoorruimtes in Blok 25 Kantoren (met uitzondering van flietsende neonreclame). Alle neonreclame moet uitgezet worden vanaf 23 uur en mag terug in werking gesteld worden vanaf 7 uur.
- De specificaties van de publiciteit van het commercieel gelijkvloers dienen goedgekeurd te worden door de architect van het gebouw of indien deze niet binnen de dertig dagen antwoordt, door de bijzondere algemene vergadering.
- Indien men tevens publiciteit wenst te maken aan de buitenkant van de vensters of aan de gevels (eventueel bevestigd aan het plafond van de gaanderij), dient deze in overeenstemming te zijn met de stedenbouwkundige bepalingen en dient men hiertoe de toestemming te bekomen van de algemene vergadering van mede-eigenaars van het gebouw. In ieder geval mag deze de breedte van het privaatief niet overschrijden en dient deze in overeenstemming te zijn met de stijl, harmonie en standing van de complex. Zij mag op geen enkele manier de overige bewoners/gebruikers storen.
- De aanwending van het dak voor reclamedoeleinden is verboden.

Artikel 8: Toegang tot de privaatieve lokalen

Met het oog op toezicht op de gemeenschappelijke zaken en op de uitvoering van de beschikkingen in verband met het algemeen belang, moeten de eigenaars de syndicus of zijn aangestelde toegang verlenen tot hun lokalen.

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

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

Artikel 9: Werken aan privaatieve kavels

Werken dienen steeds uitgevoerd te worden in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en bij de uitvoering ervan dient steeds een minimum hinder ten opzichte van de andere mede-eigenaars gewaarborgd te blijven.

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

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

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

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

Elke mede-eigenaar die werken laat uitvoeren aan zijn privaatieve delen, of die gebruik maakt van zijn 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 werd veroorzaakt door deze werken of door dit gebruik.

Ter gelegenheid van de oprichting van het complex kunnen door de bouwheer wijzigingen worden aangebracht aan de indeling van de privaatieve kavels. Deze wijzigingen blijven evenwel zonder invloed op het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 10: Bestemming van de kavels

De **bestemming** van de kavels wordt bepaald in de respectievelijke **ondersplitsingsakten**.

Nadat deze voor de eerste keer is vastgelegd door de bouwheer, kan deze slechts gewijzigd worden mits goedkeuring, door de algemene vergadering van de

hoofdvereniging van mede-eigenaars volgens wettelijk bepaalde meerderheid.

Artikel 11: Bewoning – terminologie

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

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

Artikel 12: Verhuring

De kavels mogen slechts verhuurd aan personen die de standing van het complex en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

Het verhuren of ter beschikking stellen van privatieve kavels aan een platform zoals Airbnb of gelijkaardige organisatie waarbij de privatieve kavel voor korte termijn ter beschikking gesteld wordt van derden, is niet toegestaan.

De huurcontracten moet de huurder verplichten zich te houden aan de voorschriften van de statuten en aan de notulen van de algemene vergaderingen zowel van de hoofdvereniging als van de betrokken deelverenigingen.

Te dien einde zijn de verhuurders verplicht aan de huurders een kopie van de statuten en van de beslissingen genomen door de Algemene Vergaderingen te bezorgen.

De identiteit van de huurder wordt onverwijld aan de syndicus meegedeeld.

Artikel 13: Huisdieren

De mede-eigenaars, huurders of bewoners zullen slechts honden, katten, vogels en andere gebruikelijke huisdieren (allen klein van gestalte), mogen houden ten titel van verdraagzaamheid. Indien één van deze dieren onrust, lawaai- en/of geurhinder veroorzaakt op enigerlei wijze, zal de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen, de toelating tot het houden van dit dier kunnen intrekken.

Artikel 14: Nutsvoorzieningen en diensten

Contracten voor levering van water, elektriciteit, teledistributie, en alle andere nutsvoorzieningen kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden gesloten.

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke overeenkomsten vast te

leggen.

Elke toekomstige vergoeding die daarvoor zou betaald worden komt uitsluitend toe aan de bouwheer, zonder vergoeding of verrekening met wie dan ook.

Afdeling 2. Verdeling van de lasten:

Artikel 15: Verdeelsleutel

De lasten en baten van de gemeenschappelijke delen worden gedragen dan wel ontvangen door iedere mede-eigenaar, in acht genomen zijn aandeel in die gemeenschappelijke delen zoals vermeld in de betrokken ondersplitsingsakte, tenzij een afwijkende bijzondere verdeelsleutel is voorzien.

De **algemeen gemeenschappelijke delen** zijn gemeenschappelijk voor alle privatieve kavels van het gehele complex. De lasten van deze algemeen gemeenschappelijke worden dus door alle mede-eigenaars gedragen in verhouding tot hun aandeel in de algemeen gemeenschappelijke delen (totaal: 29.286 aandelen).

Voor de verdeling van de lasten van de **particulier gemeenschappelijke delen**, wordt verwezen naar de respectievelijke ondersplitsingsakten. De lasten die enkel betrekking hebben op een specifieke deeldeelvereniging(en) zullen enkel gedragen worden door de kavels van het/de desbetreffende deel/delen, zoals bepaald in de ondersplitsingsakten.

Bijzondere regels:

Specifiek inzake de kosten verbonden aan de **daken en de gevels, tellerlokalen en septische putten** wordt bepaald dat deze onder de algemeen gemeenschappelijke delen vallen, doch deze kosten per gebouw gedragen worden. Zodat de kosten voor de gevels en de daken, tellerlokalen en septische putten van blok 22 exclusief gedragen worden door de eigenaars van de kavels van blok 22 en de kosten voor de gevels en de daken tellerlokalen en septische putten van blok 25 exclusief gedragen worden door de eigenaars van de kavels van blok 25 (zijnde aldus de eigenaars van de 2 OSA's die samen blok 25 vormen). De **mede-eigenaars per gebouw** zijn dan ook exclusief bevoegd om over deze daken en gevels *te stemmen en te beslissen*, zonder tussenkomst van de eigenaars van het andere gebouw, onverminderd de wettelijke bevoegdheden van de syndicus.

De comparanten verwijzen tevens naar het voormeld **omstandig verslag** opgemaakt door Thomas Collin, Landmeter dat bij deze akte gevoegd wordt als bijlage D.

De syndicus is gelast met de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars.

De beheersrekeningen van de vereniging legt hij voor aan de commissaris van de rekeningen.

De commissaris zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag opmaken, en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene jaarvergadering, die besluit hem al dan niet kwijting te verlenen terzake de uitoefening van zijn opdracht.

De syndicus zal de beheersrekeningen tenminste vijftien dagen voor de jaarvergadering ter beschikking stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging. Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

Artikel 16: Opsomming der lasten

De gemeenschappelijke lasten zijn, in algemene zin, de noodzakelijke of nuttige uitgaven voor het onderhoud en de herstelling van de onverdeelde zaken, de

verbruikskosten van de gemeenschappelijke installaties, de vergoedingen verschuldigd door de in gebreke gestelde mede-eigendom, de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke zaken en voor de burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars als grond van onverdeelde mede-eigenaars, de kosten van de heropbouw van de vernielde constructies, de kosten van beheer en alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd. Zijn gemeenschappelijk, zonder dat deze opsomming restrictief mag worden geïnterpreteerd, 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 van mede-eigenaars 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 17: Werk- en reservekapitaal

Werkkapitaal:

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

Reservekapitaal:

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke ingebrachte bedragen die bestemd zijn voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of 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.

Deze bedragen worden op diverse rekeningen 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.

Artikel 18: Afrekening

Om de lopende uitgaven van het eigendom te bekostigen moet elke eigenaar van een privaatieve kavel, op eerste verzoek van de syndicus, een provisie storten als bijdrage in de gemeenschappelijke uitgaven en dit zolang de eerste algemene vergadering nog niet gehouden is.

Het vereffenen van alle onkosten en uitgaven zal om de drie maanden geschieden. De onkosten moeten binnen de veertien dagen na het toesturen van de afrekening betaald worden, niettegenstaande mogelijke betwistingen.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in. Deze kan alleen door de algemene vergadering worden gegeven.

De afrekening betreffende de gemeenschappelijke lasten wordt jaarlijks opgemaakt.

Aan de syndicus wordt mandaat verleend om de gemeenschappelijke kosten te innen. Hij geeft er geldig kwijting over.

Artikel 19: Bijdrageplicht

Iedere mede-eigenaar draagt bij in de gemeenschappelijke lasten, volgens het aandeel in de gemeenschappelijke delen verbonden aan de privaatieve kavel en zoals bepaald in het omstandig verslag.

Indien de gewone of sommige uitgaven, in voorkomend geval, niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht een aanvullende provisie aan de mede-eigenaars te vragen, na de meerkost te hebben verantwoord door voorlegging van de rekening. De mede-eigenaars betalen deze aanvullende provisie binnen vijftien dagen na het verzoek daartoe.

De syndicus legt minstens éénmaal per jaar zijn algemene rekening van uitgaven en inkomsten aan de algemene vergadering voor.

Tegenover de vereniging van mede-eigenaars is alleen de privaatieve eigenaar van een kavel gehouden de gemeenschappelijke lasten te dragen.

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten, hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten.

Artikel 20: Sancties bij niet betaling

Indien een mede-eigenaar in gebreke blijft de provisie door de syndicus gevraagd te storten, of zijn aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven alsook de eventuele achterstallige bedragen te betalen binnen de veertien dagen van de herinnering hem per aangetekende brief toegestuurd, is de syndicus gemachtigd zonder tegenover wie ook zijn machten te moeten rechtvaardigen om alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen te nemen voor de invordering van de lasten. Dit omvat onder meer:

- de in gebreke blijvende te dagvaarden in betaling van de verschuldigde sommen;
- de huishuren, toekomende aan de in gebreke blijvende mede-eigenaar en dit tot beloop van de door deze laatste verschuldigde bedragen, te innen. Contractuele en onherroepelijke delegatie der huurgelden wordt van nu af, aan de syndicus door iedere mede-eigenaar gegeven voor het geval hij tegenover de vereniging in gebreke zou blijven. De huurder betaalt geldig tegenover de eigenaar de sommen waarover de syndicus kwijting geeft,
- bewarend of uitvoerend beslag leggen,
- gebruik te maken van het wettelijk voorrecht,

- van al de mede-eigenaars het deel van de in gebreke blijvende te vorderen, in verhouding tot hun quotiteiten.

Al de sommen door de syndicus gevorderd voor rekening van de vereniging brengen van rechtswege een intrest op tegen de wettelijke rentevoet verhoogd met twee procent, te rekenen vanaf de verzending van de aangetekende herinneringsbrief.

Artikel 21: Kostenregeling bij overdracht van kavel

Ingeval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de verkoper, en in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt, de optredende notaris, gehouden aan de syndicus een staat en opgave te vragen van de info en stukken welke in artikel 577-11 B.W. worden opgesomd.

Het antwoord wordt aan de partijen meegedeeld.

Indien de syndicus niet geantwoord heeft binnen de vijftien respectievelijk dertig dagen (conform artikel 577-11 B.W.) na het verzoek, wordt dit aan de partijen meegedeeld. De syndicus die niet tijdig antwoordt, kan zowel door de nieuwe als door de vorige mede-eigenaar, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.

Brengt het opmaken van de vermelde staten voor de syndicus kosten met zich mee, dan mag hij deze opeisen, doch pas na het afleveren van zijn antwoord, en uitsluitend van de eigendomsoverdrager.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar de **schulden** overeenkomstig artikel 577-11 B.W..

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar de **gewone lasten** vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

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

Artikel 22: Ontvangsten

Indien de ontvangsten worden geïnd omtrent de gemeenschappelijke delen, zijn zij verworven voor de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist of deze sommen geheel of gedeeltelijk dienen voor het werk- of reservekapitaal, dan wel kunnen uitgekeerd worden onder de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Afdeling 3. Verzekeringopolissen:

Artikel 23: Voorwerp, risico's, polissen en premies

Er wordt voor gans het complex **één globale verzekeringspolis** afgesloten die de brandverzekering en aansprakelijkheidsverzekering omvat zoals hieronder vermeld.

1. 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 de private als aan de gemeenschappelijke delen van het eigendom, doch met uitsluiting van de inboedel, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst voor alle mede-eigenaars gezamenlijk verzekerd.

De brandverzekering dekt, 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 eruitvallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Genieten als verzekeringsnemers, behoudens de hoofdvereniging van mede-eigenaars en de mede-eigenaars, mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennootschap 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 zo worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

2. Aansprakelijkheidsverzekering:

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de hoofdvereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van 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 de privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het eigendom. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in de dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere gebruiker van een privatieve kavel in het eigendom.

3. Inboedel:

Iedere bewoner van het gebouw dient op zijn kosten een verzekering te onderschrijven die toereikend moet zijn om het gevaar van brand en de gebeurlijke bijkomende gevaren te dekken op de inboedel en die zich in de door hem betrokken plaatsen bevindt.

4. Het sluiten van de polissen en de betaling van de premies

De polissen worden aangegaan, verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus namens de hoofdvereniging van mede-eigenaars die de besluiten van plenaire algemene vergadering van mede-eigenaars hieromtrent uitvoert.

De syndicus betaalt de premies als gemeenschappelijke last. Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Ingeval een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één der mede eigenaars, of uit hoofde het personeel dat hij in dienst heeft, of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze aanvullende premie uitsluitend ten laste vallen van deze laatste.

De mede-eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering in aanhangsel op de algemene polis af te sluiten, op voorwaarde de lasten en premies ervan zelf te betalen.

In voorkomend geval zal alleen de belanghebbende mede-eigendom recht hebben op de supplementaire vergoeding, die wegens deze verzekering zou kunnen toegekend worden en hij zal er vrijelijk over mogen beschikken.

Ingeval door sommige mede-eigenaars verfraaiingen worden uitgevoerd aan hun eigendom, zullen zij deze op hun kosten laten verzekeren. Zij zullen deze nochtans mogen verzekeren op de gemeenschappelijke algemene polis, op last van de aanvullende premie te dragen en zonder dat de andere mede-eigenaars zouden moeten tussenkomen in de eventuele kosten van wederopbouw.

In voorkomend geval zal alleen de belanghebbende mede-eigendom recht hebben op de supplementaire vergoeding, die wegens deze verzekering zou kunnen toegekend worden en hij zal er vrijelijk over mogen beschikken.

Artikel 24: Vergoeding in geval van beschadiging of vernietiging

Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het eigendom, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op rekening van de hoofdvereniging van mede-eigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

Bij gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen bij voorrang aangewend voor de heropbouw, indien daartoe beslist wordt door de algemene vergadering.

Onverminderd de vorderingen ingesteld door de mede-eigenaar, de bewoner of de derde die aansprakelijk zijn voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht ingeval van heropbouw of herstel, bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

De algemene vergadering beslist bij vier/vijfde meerderheid over de afbraak of volledige heropbouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassingen van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zijn.

Een mede-eigenaar kan 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, dit overeenkomstig de bepalingen opgenomen in artikel 577-7§1 2° h) B.W..

Indien voormeld redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid van stemmen.

Afdeling 4. Vereniging van mede-eigenaars

Artikel 25: Verkrijgen rechtspersoonlijkheid

Deze akte, die de statuten omvat van de vereniging van mede-eigenaars, zal overeenkomstig artikel 1 van de Hypotheekwet, worden overgeschreven op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie. Deze statuten krijgen na overschrijving op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie uitwerking, vanaf het ogenblik minstens één privatieve kavel wordt vervreemd.

De hierna twee aangehaalde voorwaarden dienen vervuld te zijn wat de vervreemding betreft: het **eigendomsrecht** dient te zijn **overgedragen** en de overeenkomst dient **vaste datum** te hebben. Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars vanaf dat ogenblik rechtspersoonlijkheid.

De vereniging van mede-eigenaars '**Hoofdvereniging van mede-eigenaars Scheldehof, adres Ledeganckkaai, Antwerpen**'. Zij heeft haar zetel in het complex.

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

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

Artikel 26: Ontbinding en vereffening

De vereniging is ontbonden:

1° van rechtswege zodra de onverdeeltheid ophoudt te bestaan;

2° door beslissing van de algemene vergadering bij eenparigheid van stemmen vastgesteld bij notariële akte en

3° door een uitspraak van de rechter op verzoek van ieder belanghebbende.

Voor het overige wat de ontbinding en de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars betreft, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de desbetreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (artikelen 577-12 en 577-13 B.W.).

Artikel 27: Rechtsvorderingen

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

Iedere mede-eigenaar kan aan de Vrederechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen binnen een termijn die deze laatst vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen. Ieder benadeeld mede-eigenaar kan aan de rechter vragen om zich in de plaats te stellen van de algemene vergadering voor het nemen van een beslissing, wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met een door de wet of de statuten opgelegde meerderheid.

Artikel 28: boekjaar

Het boekjaar van de vereniging gaat in op één april en eindigt op éénendertig maart van ieder jaar.

Het eerste boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars loopt vanaf het moment waarop de vereniging rechtspersoonlijkheid verwerft tot 31 maart 2020.

Afdeling 5. Algemene vergadering

Artikel 29: Algemeen

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering van de hoofdvereniging van mede-eigenaars en neemt deel aan de beraadslagingen.

Het **reglement van interne orde** bevat de bepalingen omtrent de bijeenroeping van de algemene vergadering, haar werkwijze, haar bevoegdheden en de jaarlijkse periode waarin de algemene vergadering gehouden wordt.

Afdeling 6. Syndicus

Artikel 30: Algemeen

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

De algemene vergadering beslist over het al dan niet aanstellen van een syndicus. Het **reglement van interne orde** bevat de bepalingen omtrent de wijze van benoeming van de 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.

Afdeling 7. Commissaris van de rekeningen

Artikel 31: Algemeen

De commissaris van de rekeningen heeft tot taak de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer.

De algemene vergadering dient jaarlijks een commissaris van de rekeningen te benoemen. De commissaris kan al dan niet een mede-eigenaar zijn en controleert de rekeningen van de vereniging.

Het **reglement van interne orde** bevat de bepalingen omtrent de bevoegdheden en de verplichtingen van de commissaris van de rekeningen.

Afdeling 8. Raad van mede-eigendom

Artikel 32: Algemeen

Een raad van mede-eigendom heeft tot taak de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer en dit conform artikel 577-8/1 B.W..

Afhankelijk van het aantal privatieve kavels, is een raad van mede-eigendom al dan niet verplicht.

Het **reglement van interne orde** bevat de bepalingen omtrent de bevoegdheden en de verplichtingen van de raad van mede-eigendom.

3. REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Het **reglement van interne orde** vormt een afzonderlijk onderhands document dat bij deze akte gevoegd wordt.

Dit reglement wordt binnen de maand na de opstelling ervan, neergelegd op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

VII. VOORBEHOUD & VOLMACHTEN

Toekenning gebruiksrechten

De bouwheer houdt zich het recht voor om uitsluitende genotsrechten op zowel particulier- als algemeen gemeenschappelijke delen toe te kennen (bijvoorbeeld

op verloren hoeken, kasten, bergingen, of in het algemeen plaatsen in het complex) aan de eigenaars van privatieve kavels.

De bouwheer behoudt zich tevens het recht voor om aan kavels een exclusief gebruiksrecht toe te kennen op een deel van de algemeen of particulier gemeenschappelijke delen, bijvoorbeeld met het oog op de inrichting van een terras, dak, ... voor privaat gebruik.

Deze exclusieve gebruiks- en genotsrechten mogen de vrije doorgang niet verhinderen en moeten verder voldoen aan de wettelijke normen en eisen.

Deze privatieve gebruiks- en genotsrechten zullen verder bepaald en uitgewerkt kunnen worden in de respectievelijke koopakten onder de vorm van erfdiensbaarheden.

De aanleg, de vernieuwing, het onderhoud en de herstelling van deze privaat af te bakende zones of plaatsen geschiedt op uitsluitende kosten van de eigenaars van deze kavels die er als enigen verantwoordelijkheid voor dragen.

Deze exclusieve gebruiksrechten worden – eens toegestaan - geacht vergoed te zijn, waardoor er naderhand geen vergoeding meer verschuldigd is door de titularis van dergelijk genotsrecht.

Door de toekenning van een genotsrecht worden deze geacht van bij de aanvang privaat te zijn.

Volmacht nutsleidingen en verzekeringen

De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze hoofdsplitsingsakte en de ondersplitsingsakten, volmacht aan de comparanten, elk afzonderlijk en met het recht van indeplaatsstelling, om alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, teledistributie, warmtenet en andere **nutsleidingen** af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien.

De toekomstige mede-eigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan de comparanten, elk afzonderlijk en met het recht tot indeplaatsstelling, om de eerste **verzekeringopolissen** af te sluiten die vereist zijn door de statuten.

Deze volmacht geldt tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten.

Volmacht akten

Vervolgens verklaren de comparanten sub 1 en sub 2, als bijzondere lasthebbers aan te stellen:

- De heer Stefan PAELEMAN, wonende te Gent, Theresianenstraat 22.
- De heer Jeff CAVENS, wonende te Wilrijk, Kastanjelaan 13.
- De heer Kristof PARREN, geboren te Genk op 9 januari 1977 wonende te Edegem, Graaf De Fienneslaan 61.
- mevrouw Marianne VERHULST, wonende te 2800 Mechelen, Stuivenbergbaan 193;
- alle medewerkers van het kantoor van notarissen Dick en Ann Van Laere te Antwerpen, Jan van Rijswijcklaan 162 bus 2.

Welke zij alle machten verleent om, elk van hen alleen optredend, in haar naam en met recht van indeplaatsstelling te verkopen het geheel of een deel van alle kavels deel uitmakende van voormeld complex.

En dit op de wijze in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en

voorwaarden en aan zodanige personen die de lasthebbers zullen goedvinden. Tevens alle lastenkohieren te doen opstellen, loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen en de lastgever te verplichten tot vrijwaring, alle bijkomende basisakte en ondersplitsingakten te ondertekenen.

Het tijdstip van ingentreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijs, 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 en deze aan te wenden en te verrekenen zoals tussen de partijen overeengekomen. Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen; opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd.

Teruggave van registratierechten na herverkoop te verzoeken.

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te stellen, alle stukken en akten 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

AFWEZIGHEID ACTIEVE SOLIDARITEIT

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

IDENTITEITSCONTROLE

De instrumenterende notaris bevestigt dat de **identiteit** van de aanwezige natuurlijke personen hem werd aangetoond aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen en waarmerkt deze van de partijen aan de hand van de door de hypotheekwet vereiste stukken.

Al de partijen verklaren **bevoegd en bekwaam** te zijn tot het stellen van al de rechtshandelingen in deze akte en niet het voorwerp te zijn van een maatregel die een onbekwaamheid daartoe tot gevolg kan hebben, zoals faillissement, aanstelling voorlopig bewindvoerder, collectieve schuldenregeling, enzovoort.

RECHTSMACHT EN WOONSTKEUZE

Enkel het vredegerrecht van de ligging van het gebouw zal bevoegd zijn voor alle geschillen in verband met de beschikkingen die voorafgaan.

Voor de uitvoering van alle bedingen van onderhavige akte, bijlagen en bijgevoegde documenten; kiezen de comparanten woonst in hun voormelde zetel of woonplaats

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen enige inschrijving van ambtswege te nemen tijdens de overschrijving dezer.

RECHT OP GESCHRIFTEN

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

ORGANIEKE WET NOTARIAAT

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

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

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

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

E. De comparanten erkennen het ontwerp ontvangen te hebben op 13 september 2019.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Antwerpen, datum als voormeld.

Na gedeeltelijke voorlezing als voormeld en na toelichting van de akte met inbegrip van alle bijlagen, tekenen de comparanten, samen met mij, notaris, deze akte.

(Volgen de handtekeningen)

VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE