

Het jaar **TWEEDUIZEND ACHTTIEN, OP DRIEENTWINTIG OKTOBER.**

Voor mij, Meester **Paul HENRIST**, notaris te Merelbeke (Bottelare), vennoot in de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "HENRIST & DE MULDER, geassocieerde notarissen", met zetel te 9820 Merelbeke (Bottelare), Ridder A. Stas de Richellelaan 8.

**IS VERSCHENEN:**

**De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "F&L INVEST"**, met zetel te 9270 Laarne, Kerkstraat 109. Ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent, afdeling Dendermonde met ondernemingsnummer 0841.356.125.

Opgericht bij onderhandse akte op 20 september 2011, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 8 december 2011, onder nummer 11184759 onder de vorm van een vennootschap onder firma "F&L INVEST".

De statuten van de vennootschap werden het laatst gewijzigd ingevolge de buitengewone algemene vergadering blijkens akte verleden voor meester Pieterjan DE MULDER, notaris te Merelbeke (Bottelare) op 22 december 2017, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 17 januari 2018, onder nummer 0012174 waarbij de vennootschap onder firma "F&L INVEST" werd omgezet naar een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "F&L INVEST".

Waarvan de statuten sindsdien niet gewijzigd werden.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 19 van de statuten door twee zaakvoerders:

- mevrouw **PIETERS Lien**, geboren te Gent op 28 juli 1981, rijksregister nummer 81.07.28-054.80, ongehuwd, wonende te 9090 Melle, Oude Brusselse Weg 38 B.

- de heer **MERTENS Frederik**, geboren te Gent op 14 juni 1984, rijksregister nummer 84.06.14-037.88, ongehuwd, wonende te 9270 Laarne, Kerkstraat 109,

Hiertoe benoemd in voormelde akte omzetting verleden voor voornoemde notaris Pieterjan DE MULDER op 22 december 2017, bekendgemaakt zoals voormeld.

**Hierna ook genoemd "de verschijners".**

**TOELICHTING VAN DE AKTE – GEHELE OF GEDEELTELIJKE VOORLEZING.**

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

Verschijners erkennen een volledige lezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De ondergetekende notaris deelt de verschijners mede dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien zij hierop prijs stellen, alsook indien zij

van oordeel zijn dat het ontwerp van deze akte hen niet tijdig is medegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

Hierop verklaren de verschijners dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig vóór het verlijden van de akte hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen en dat zij op een volledige voorlezing van de akte dan ook geen prijs stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen aangebracht worden aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

#### VOORWERP VAN DE AKTE

**Die mij, notaris heeft aangezocht het volgende authenticiteit te verlenen:**

#### TITEL I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

De verschijners verklaren eigenaar te zijn van het hierna beschreven onroerend goed.

#### BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED:

##### STAD Gent — 9e afdeling

Een handelshuis, thans opbrengsteigendom bestaande uit 9 woonentiteiten, op en met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen te Gent, Koningin Fabiolalaan 5, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel als ook volgens titel **sectie I nummer 0282/M/2 P0000** met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van honderddrieënvijftig vierkante meter (153m<sup>2</sup>).

Kadastraal inkomen (niet-geïndexeerd): € 1.554,00

De gemeenschappelijke delen hebben het gereserveerd perceelsidentificatienummer **282/W/2 P0000**.

Hierna ook genoemd "het goed".

#### METINGSPLAN:

Zoals het goed thans is opgemeten zoals afgebeeld op een **metingsplan**, opgemaakt door de heer Kristof VAN LAERE, landmeter-expert, te Kleingentstraat 11, 9070 Destelbergen, op **01 augustus 2018**.

Op grond van voormeld plan wordt een opdeling gemaakt in **kavel 1**, in **kavel 2**, in **kavel 3**, in **kavel 4**, in **kavel 5**, in **kavel 6**, in **kavel 7**, in **kavel 8** en in **kavel 9**.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentienummer **44809-10318** en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit grondplan zal - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden worden.

Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° Wetboek Registratierechten en van artikel 1, 4de lid Hypotheekwet.

#### PERCEELSIDENTIFICATIE

Op grond van voormeld plan wordt een opdeling gemaakt in **volgende** **privatieven**:

- **kavel 1 met perceelsidentificatienummer 282/W/2 P0001**
- **kavel 2 met perceelsidentificatienummer 282/W/2 P0002**
- **kavel 3 met perceelsidentificatienummer 282/W/2 P0003**
- **kavel 4 met perceelsidentificatienummer 282/W/2 P0004**
- **kavel 5 met perceelsidentificatienummer 282/W/2 P0005**
- **kavel 6 met perceelsidentificatienummer 282/W/2 P0006**
- **kavel 7 met perceelsidentificatienummer 282/W/2 P0007**
- **kavel 8 met perceelsidentificatienummer 282/W/2 P0008**
- **kavel 9 met perceelsidentificatienummer 282/W/2 P0009**

### **OORSPRONG VAN EIGENDOM.**

Voorschreven onroerend goed behoort toe aan de verschijners om het te hebben verkregen ingevolge aankoop jegens de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DBD Properties" ingevolge akte verleden voor notaris Paul Henrist te Merelbeke (Bottelare) en notaris Steven Verbist, notaris te Gent (Oostakker) op 14 juni 2018, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Gent onder referte nummer 67-T-15/06/2018-08580.

Voorschreven onroerend goed behoorde voor de geheelheid volle eigendom toe aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DBD Properties" om het aangekocht te hebben van de heer LEDOUX Luc, ingevolge akte verleden voor geassocieerd notaris Steven Verbist te Gent-Oostakker op 21 december 2016, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Gent onder referte nummer 67-T-28/12/2016-21333.

Voorschreven goed behoorde toe aan de heer LEDOUX Luc om het te hebben aangekocht van de heer VRANX Grégoire op 08 juni 1984 blijkens akte verleden voor notaris Christian Van Isterdael te Gent, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 25 juni 1984 boek 2415 nummer 20.

### **STEDENBOUWKUNDIGE BEPALINGEN**

1. Iedere mede-eigenaar zal ertoe gehouden zijn alle overheidsvoorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening na te leven met betrekking tot voorschreven onroerend goed en haar privatieve kavels.

2. Bij brief van **02 maart 2018** heeft de Stad Gent aan ondergetekende notaris de stedenbouwkundige inlichtingen bezorgd, alsook het stedenbouwkundig uittreksel, omvattende een uittreksel uit het plannenregister en uit het vergunningenregister.

De verschijners verklaren hiervan een kopie te hebben ontvangen.

3. De verschijners worden door de notaris op de hoogte gebracht van de gevallen waarin voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning nodig is, hierbij verwijzend naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De verschijners verklaren dat alle door hen op- en/of ingerichte gebouwen op het goed werden op- en/of ingericht krachtens een rechtmatig verkregen stedenbouwkundige vergunning en dat zij geen kennis hebben van een stedenbouwkundige overtreding op dit goed.

4. De notaris verklaart met toepassing van artikel 5.2.1, § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat onder meer uit het stedenbouwkundig uittreksel dat ten hoogste één jaar voor de datum van de akte werd verleend blijkt dat:

a) er **geen** recente vergunningen werden afgeleverd;

Constructies opgericht vóór 29 maart 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

In het stedenbouwkundig uittreksel staat dat er door enige bewijsmiddel aangetoond werd dat de constructie gebouw is voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962. Datum opname van de beslissing van het schepencollege in het vergunningenregister: 15/01/2012.

**In het stedenbouwkundig uittreksel staat tevens volgende opmerking:**

*"Op 4 december 2017 werd het volgende geconcludeerd: De dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu beschouwt dit pand stedenbouwkundig als een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning met in totaal 9 entiteiten. Gelet op dit administratieve onderzoek zonder plaatsbezoek, wordt*

*er geen uitspraak gedaan over de conformiteit van de woonentiteiten met de Vlaamse Wooncode of het geldende algemeen Bouwreglement"*

b) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is: **een multifunctionele zone** volgens het **Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Rijsenberg'** (25/01/2016). Het goed is ook gelegen in het **Gewestelijk ruimtelijk Uitvoeringsplan** "Afbakening grootstedelijk gebied Gent" (16/12/2005) maar niet gelegen in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd;

c) blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaringen van de verschijners dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

d) op het onroerend goed **geen** voorkeurecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

e) voor het onroerend goed **geen** verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

f) het onroerend goed het voorwerp **niet** uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

5. Ondergetekende notaris heeft de verschijners nader ingelicht over de bepalingen opgenomen in de artikelen 5.2.5, 6.1.1, eerste lid, 4<sup>o</sup> en 6.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

6. De verschijners verklaren **geen** kennis te hebben van enige planbatenheffing, verkavelingsvergunning, onteigeningsbesluit, rooilijn of opname op een lijst inzake leegstand, verwaarloosde en onbewoonbare gebouwen.

7. De verschijners verklaren dat het goed **geén** bos is of bevat in de zin van het bosdecreet.

8. Uit een schrijven van de Stad Gent de dato 04 december 2017 blijkt dat de meergezinswoning als 'rechtmatig tot stand gekomen' kan worden beschouwd:

**De Stad Gent deelde op 04 december 2017 mee aan de instrumenterende notaris, hetgeen volgt:**

*"(...)*

*Aansluitend bij uw e-mail, kunnen wij u het volgende meedelen:*

*Er is geen bouw- of stedenbouwkundige vergunning verleend voor de inrichting van 9 woongelegenheden op het adres Koningin Fabiolalaan 5.*

*Bijgevolg kan er geen sprake zijn van een expliciet vergunde toestand.*

*Op basis van de inschrijvingen in het bevolkingsregister kan echter wel geconcludeerd worden dat deze 9 woongelegenheden in het pand aanwezig zijn sinds de jaren '80*

*Op dat ogenblik was het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw nog niet vergunningsplichtig.*

*De dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu beschouwt dit pand stedenbouwkundig dan ook als een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning met in totaal 9 entiteiten.*

*Gelet op dit administratieve onderzoek zonder plaatsbezoek, wordt er geen uitspraak gedaan over de conformiteit van de woonentiteiten met de Vlaamse Wooncode of het geldende Algemeen Bouwreglement*

*Hopend u hiermee voldoende te hebben ingelicht.*

*Met vriendelijke groeten*

*Patricia Vandendriessche*

*Administratief medewerker (m/v)*

*Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu – Departement Publieke Ruimte – Stad Gent*

(...)

Ondergetekende notaris heeft de comparanten en de toekomstige verkrijgers uitgelegd dat dit standpunt enkel betrekking heeft op de vergunnings-toestand en geen uitspraak doet over de conformiteit van de woningen met de Vlaamse Wooncode of het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent. Op heden werd er geen conformiteitsattest afgeleverd door de stad Gent. Bijgevolg kan er geen uitsluitel worden gegeven dat de huur- of kamerwoningen voldoen aan de opgelegde gewestelijke woonnormen.

Ondergetekende notaris heeft de comparanten en de toekomstige verkrijgers uitgelegd dat op basis van voorgaande beslissing van de dienst toezicht de huidige situatie kan behouden blijven, doch dat de niet-expliciet vergunde toestand wel een invloed heeft indien de eigenaars in de toekomst een stedenbouwkundige vergunning zouden aanvragen.

### **WATERPARAGRAAF - INTEGRAAL WATERBELEID**

1. Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be) verklaart de instrumenterende notaris met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Blijkens zelfde opzoeking, verklaart de instrumenterende notaris met toepassing van artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat het hierboven vermelde goed:

- **niet** gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied [hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen];
- **niet** gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied [hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt];
- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone.

2. De verschijners verklaren dat:

- het hierboven vermelde goed bij hun weten **nooit** is overstroomd;
- het verkochte goed **niet** gelegen is in een watergevoelig openruimtegebied.

### **ONROEREND ERFGOED**

De verschijners verklaren dat het verkochte goed is **niet** opgenomen in de inventaris archeologische zones, noch in de landschapsatlas, noch in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, noch in de inventaris van historische tuinen en parken, **doch wel in de inventaris van bouwkundig erfgoed "Drie handelspanden van Maurice Neirinck"**: <http://inventaris.vioe.be/dibe/relict/215711>.

De verschijners verklaren tevens dat het goed gelegen is in een Unesco werelderfgoed bufferzone.

De instrumenterende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan deze inventarisatie die terug te vinden zijn in **hoofdstuk 4** van het Decreet Onroerend Erfgoed van 12 juli 2013.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **geen** beschermd goed is overeenkomstig het Decreet Onroerend Erfgoed (namelijk geen beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads- of dorpsgezicht of geen beschermd archeologische site) is, noch dat hem een voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd betekend en dat hij

evenmin weet heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 6.1.7 van voormeld Decreet of van een voornemen daartoe vanwege de overheid.

### **RECHTEN VAN VOORKOOP EN VOORKEUR**

De verschijners verklaren, en uit opzoeking op het e-voorkooploket, blijkt dat er geen enkel recht van voorkoop van toepassing op voormeld onroerend goed, noch enig recht van wederinkoop, voorkeur, optierecht tot aankoop en verbod tot vervreemding.

### **BODEMDECREET**

a) De verschijners bevestigen dat de instrumenterende notaris hen toelichting heeft verstrekt over de artikelen 102 en volgende van het Bodemdecreet. De verschijners verklaren daarop uitdrukkelijk dat door hen op het goed, voorwerp van huidige akte, geen inrichting is gevestigd, noch een activiteit werd uitgeoefend, die opgenomen is op de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van voormeld Bodemdecreet.

b) Op de door de instrumenterende notaris in dit verband gestelde vraag verklaren de verschijners uitdrukkelijk dat zij geen bericht ontvangen hebben van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM), noch van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente waar het goed gelegen is, waaruit zou blijken dat de grond risicogrond zou zijn conform dit decreet.

c) Partijen bevestigen dat de instrumenterende notaris hen ingelicht heeft omtrent eventuele onderzoeks- en saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

d) De verschijners verklaren dat overeenkomstig artikel 101 van het Bodemdecreet voor het voormelde kadastrale perceel een bodemattest werd afgeleverd daterend van **08 juni 2018**.

De inhoud van dit attest luidt letterlijk als volgt:

"...

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

*De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

..."

De verschijners verklaren een kopie van het bodemattest ontvangen te hebben voor de ondertekening van onderhavige akte.

e) De verschijners verklaren met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring te goeder trouw werden afgelegd, nemen de mede-eigenaars de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zullen de verschijners hiervoor tot geen vrijwaring zullen zijn gehouden.

f) De instrumenterende notaris wijst de verschijners er op dat voormeld blanco-bodemattest geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem.

### **BIJZONDERE VOORWAARDEN – ERFDIENSTBAARHEDEN**

De verschijners verklaren dat zij geen kennis hebben van erfdienstbaarheden en zij zelf geen enkele erfdienstbaarheid lastens dit goed hebben toegestaan.

### **AANGEHECHTE STUKKEN**

Vervolgens hebben de verschijners mij, notaris, de hierna volgende documenten overhandigd om als bijvoegsel aan deze akte gehecht te blijven:

- Het **verslag** voorgeschreven door artikel 577-4, derde lid van het Burgerlijk Wetboek, genaamd 'bepaling quotiteiten mede-eigendom' opgemaakt op **20 september 2018** door de heer Kristof VAN LAERE te Kleingentstraat 11, 9070 Destelbergen, bevattende de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden, waarbij voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaatieve deel.

- Het voormeld **metingsplan** bevattende de aanduiding van de privaatieve en gemeenschappelijke delen.

- Een kopij van **de mail van 04 december 2017 van de dienst toezicht van de Stad Gent** met betrekking tot het als vergund beschouwde karakter van de meergezinswoning.

Deze stukken vormen met de huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere.

Iedere nieuwe eigenaar zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten.

Deze stukken worden "ne varietur" ondertekend door de partijen en mij, notaris, om mee ter registratie aangeboden te worden. Zij moeten evenwel niet ter overschrijving op het hypotheekkantoor worden aangeboden.

### **TITEL II. BASISAKTE & REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

#### **1. HET BRENGEN VAN HET ONROEREND GOED ONDER HET REGIME VAN DE MEDEEIGENDOM EN DE GEDWONGEN ON-VERDEELDHEID**

Vervolgens hebben de verschijners het volgende verklaard:

- dat zij kennis hebben genomen van de bepalingen en het toepassingsgebied van de Wet van 8 juli 1924 op de appartementsmede-eigendom, gewijzigd door de Wet van 30 juni 1994 en laatst gewijzigd door de Wet van 2 juni 2010;

- dat zij de voorschreven residentie onder het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid wensen te plaatsen, maar **dat zij hebben beslist dat afdeling II van hoofdstuk III van het Burgerlijk Wetboek betreffende de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen** (namelijk de artikels 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek) **niet van toepassing is, aangezien deze residentie slechts een zeer beperkt aantal gemeenschappelijke delen bevat;**

- dat zij, door het voorschreven onroerend goed, genaamd **residentie "JULIE"** onder het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, de juridische verdeling van betreffend goed maakt op basis van de plannen, waarvan hiervoor sprake, als volgt:

- \* enerzijds, in negen (9) privaatieve gedeelten, genaamd "**kavel 1**", "**kavel 2**", "**kavel 3**", "**kavel 4**", "**kavel 5**", "**kavel 6**", "**kavel 7**", "**kavel 8**" en "**kavel 9**", en die de uitsluitende eigendom zullen zijn van de onderscheiden eigenaars;

- \* anderzijds, in gemeenschappelijke delen die de gemeenschappelijke delen en ondeelbare eigendom zijn van het geheel der mede-eigenaars. Zij

zullen ingedeeld worden in honderd/honderdsten (100/100sten) en ten titel van onafscheidbare bijhorigheden gehecht zijn aan de privatieve delen.

Als gevolg van deze verklaring, worden **negen (9) private kavels** tot stand gebracht, juridisch onderscheiden goederen vormend, vatbaar om het voorwerp te worden van zakelijke rechten, van overdrachten tussen levenden of wegens overlijden en van alle andere overeenkomsten.

Ieder van deze kavels vormt een juridische entiteit, en omvat enerzijds als privatieve en uitsluitende eigendom een "appartement" en anderzijds een aandeel in de gemeenschappelijke delen onder de vorm van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Hieruit volgt dat elke vervreemding, in der minne of gerechtelijk, of het bezwaren met zakelijke rechten van een privatieve kavel, niet alleen de vervreemding of bezwaring van de privatieve eigendom met zich meebrengt maar tevens van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat er onafscheidelijk aan verbonden is.

De verwervers van de privatieve kavels, evenals hun rechthebbenden of rechtsopvolgers uit gelijk welken hoofde, zullen gehouden zijn om onderhavige basisakte & reglement van mede-eigendom op alle punten te respecteren.

## **2. VASTSTELLING VAN DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN – VERDELING VAN DE AANDELEN IN DE GE-MEENSCHAPPELIJKE DELEN**

**2.1 De privatieve delen telkens verbonden met een aandeel in de gemeenschappelijke delen worden afgebakend als volgt:**

### **A. De kavel op het gelijkvloers, genaamd "kavel 1".**

De kavel is toegankelijk via de gemeenschappelijke toegangshal.

1) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Een hal, een WC, een leefruimte, een keuken, een berging, twee slaapkamers en een badkamer.

Exterieur: een kleine koer.

Op het plan met privatieven werd deze kavel ingekleurd in het geel.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twintig/honderdsten (**20/100sten**) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

***Deze kavel heeft als gereserveerd perceelsidentificatienummer 282/W/2 P0001.***

### **B. De kavel op het gelijkvloers, genaamd "kavel 2".**

De kavel is toegankelijk via de gemeenschappelijke toegangshal.

1) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Een leefruimte, een keuken, een WC, een slaapkamer, een berging, een badkamer.

Exterieur: een koer.

Op het plan met privatieven werd deze kavel ingekleurd in het grijs.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twaalf/honderdsten (**12/100sten**) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

***Deze kavel heeft als gereserveerd perceelsidentificatienummer 282/W/2 P0002.***

### **C. De kavel op de eerste verdieping, genaamd "kavel 3".**

De kavel is toegankelijk via de gemeenschappelijke toegangshal.

1) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Een leefruimte met WC, een slaapkamer met douche, een wasplaats (op de gemeenschappelijke hal).

Op het plan met privatieven werd deze kavel ingekleurd in het geel.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen/honderdsten (**9/100sten**) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

***Deze kavel heeft als gereserveerd perceelsidentificatienummer 282/W/2 P0003.***

**D. De kavel op de eerste verdieping, genaamd "kavel 4".**

De kavel is toegankelijk via de gemeenschappelijke toegangshal.

1) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Een leefruimte, een douche, een WC, een slaapkamer, en een wasplaats (op de gemeenschappelijke hal) .

Op het plan met privatieven werd deze kavel ingekleurd in het grijs.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/honderdsten (**10/100sten**) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

***Deze kavel heeft als gereserveerd perceelsidentificatienummer 282/W/2 P0004.***

**E. De kavel op de tweede verdieping, genaamd "kavel 5".**

De kavel is toegankelijk via de gemeenschappelijke toegangshal.

1) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Een leefruimte met WC, een slaapkamer met douche, een wasplaats (op de gemeenschappelijk hal).

Op het plan met privatieven werd deze kavel ingekleurd in het geel.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen/honderdsten (**9/100sten**) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

***Deze kavel heeft als gereserveerd perceelsidentificatienummer 282/W/2 P0005.***

**F. De kavel op de tweede verdieping, genaamd "kavel 6".**

De kavel is toegankelijk via de gemeenschappelijke toegangshal.

1) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Een leefruimte, een douche, een WC, een slaapkamer, en een wasplaats (op de gemeenschappelijke hal).

Op het plan met privatieven werd deze kavel ingekleurd in het grijs.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/honderdsten (**10/100sten**) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

***Deze kavel heeft als gereserveerd perceelsidentificatienummer 282/W/2 P0006.***

**G. De kavel op de derde verdieping, genaamd "kavel 7".**

De kavel is toegankelijk via de gemeenschappelijke toegangshal.

1) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Een leefruimte met WC, een slaapkamer met douche, een wasplaats (op de gemeenschappelijke hal).

Op het plan met privatieven werd deze kavel ingekleurd in het geel.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen/honderdsten (**9/100sten**) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

***Deze kavel heeft als gereserveerd perceelsidentificatienummer 282/W/2 P0007.***

**H. De kavel op de derde verdieping, genaamd "kavel 8".**

De kavel is toegankelijk via de gemeenschappelijke toegangshal.

1) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Een leefruimte, een douche, een WC, een slaapkamer, en een wasplaats (op de gemeenschappelijke hal).

Op het plan met privatieven werd deze kavel ingekleurd in het grijs.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/honderdsten (10/100sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

***Deze kavel heeft als gereserveerd perceelsidentificatienummer 282/W/2 P0008.***

**I. De kavel op de vierde verdieping, genaamd "kavel 9".**

De kavel is toegankelijk via de gemeenschappelijke toegangshal.

1) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Een hal, een douche, een WC, een slaapkamer, een leefruimte met berging.

Op het plan met privatieven werd deze kavel ingekleurd in het geel.

2) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: elf/honderdsten (11/100sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

De eigenaar van kavel 9 zal indien er onderhoud of herstellingswerken aan het gemeenschappelijk dak moeten gebeuren, toegang moeten verschaffen tot deze zolder indien het onderhoud of de herstellingen niet op een andere manier kunnen gebeuren.

***Deze kavel heeft als gereserveerd perceelsidentificatienummer 282/W/2 P0009.***

**2.2. De gemeenschappelijke delen worden afgebakend als volgt:**

Hiervoor wordt verwezen naar de onder navolgend punt 5 vermelde grond en constructieve elementen van de residentie.

**2.3 Deze beschrijving is gebaseerd** op de metingsplannen van de residentie alsook het verslag voorgeschreven door artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek welke aan deze basisakte & reglement van mede-eigendom zullen gehecht blijven.

**3 CONVENTIONELE ERFDIENSTBAARHEDEN OF ERF-DIENSTBAARHEDEN DOOR BESTEMMING DES HUISVADERS**

**3.1 Algemeen**

De verdeling van de residentie zal tussen de verschillende privatieve kavels, wanneer deze aan onderscheiden eigenaars toebehoren, erfdienstbaarheden doen ontstaan.

Deze aldus ontstane erfdienstbaarheden hebben hun uitwerking van zodra het heersend of het lijdend erf aan een verschillende eigenaar zullen toebehoren; zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen partijen of in de bestemming des huisvaders, overeenkomstig artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit is ondermeer het geval met:

- de zichten en lichtopeningen van één kavel op de andere;
- de doorgang van de ene kavel naar de andere van leidingen en kanalisaties, van welke aard ook (regen- en afvalwaters – gas – elektriciteit – telefoon), dienstig voor de ene andere kavel. Deze doorgang kan zich voordoen in de ondergrond, de grond of erboven.

En in het algemeen met: alle erfdienstbaarheden gevestigd op een kavel ten voordele van een andere, of tussen privatieve delen en gemeenschappelijke delen, die voortvloeien uit de plannen of de uitvoering ervan, of uit de plaatselijke gebruiken.

De geschillen, van welke aard ook, naar aanleiding van de bepaling van deze erfdienstbaarheden, (inzonderheid voor wat betreft hun instandhouding en hun uitvoering), zullen verwezen worden naar de bevoegde jurisdictie, onverminderd de mogelijkheid die partijen zich voorbehouden om, eens het geschil ontstaan, beroep te doen op arbitrage.

#### **4 DEFINIERING VAN DE PRIVATIEVE DELEN**

In beginsel en behoudens bijzondere gevallen behoren tot de privatieve delen (GERBAUD J., VERGAUWE J-P., Het gemotiveerd verslag van de landmeter-expert, Mechelen, Kluwer, 2012, p. 34-36) :

- De oppervlakkige vloer-, muur- en plafondbekleding met eventueel de kinderbalken, maar zonder de moerbalken die gemeenschappelijke delen zijn;

- De binnenmuren met uitzondering van de muren die twee kavels of een kavel en een gemeenschappelijk deel van elkaar scheiden; het dicht en creëren van eventuele openingen in die muren is toegelaten zolang de regels van de kunst, de veiligheidsvoorschriften voor de structuur van het gebouw en de geldende regelgeving inzake stedenbouw worden nageleefd;

- Het eventuele binnenschrijnwerk.

- De vensters, de balkon- en terrasdeuren in glas, de bovenlichten, zonneblinden, luiken, stores en jaloezieën en, meer algemeen, alle openingen van privatieve ruimten;

- De oppervlakkige bekleding, met uitzondering van de waterdichte laag, van balkons, terrassen en loggia's;

- De sanitaire installaties;

- De elektrische installatie van elke kavel;

- De telefooninstallaties;

- De binnenpost van de intercom of elk ander intern toestel waarmee de toegangsdeur tot het gebouw van op afstand kan worden geopend, tot aan de aftakdoos;

- De televisie- of netwerkaansluitingen, tot aan de aftakdoos;

- De individuele verwarmingsinstallaties en installaties voor de productie van warm water; en

- Meer algemeen, alles wat in de ruimten inbegrepen is.

Genot van gemeenschappelijke delen voor een kavel:

Een kavel kan het exclusieve en eeuwigdurende genot van sommige gemeenschappelijke delen verkrijgen.

Er wordt verduidelijkt dat de koeren op het gelijkvloers als privaat eigendomsrecht toebehoren tot kavel 1 (de koer in gele kleur aangeduid op het metingsplan) en kavel 2 (de koer in grijze kleur aangeduid op het metingsplan).

#### **5 BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN** **GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:**

In beginsel en behoudens bijzondere gevallen behoren tot de gemeenschappelijke delen (GERBAUD J., VERGAUWE J-P., Het gemotiveerd verslag van de landmeter-expert, Mechelen, Kluwer, 2012, p. 34-36) :

- De grond met inbegrip van de bebouwde grond, de lanen, de terrassen, zelfs wanneer zij tot privaat genot bestemd zijn;

- De omheiningen, zowel op de openbare weg als langs de kant van de burens, in de mate dat zij tot het eigendom behoren;

- De toegangen tot en de binnengangen in het gebouw met hun verlichting;
- De funderingen, de ruwbouw (gevelmuren, geveltoppen, scheidingsmuren en dikke draagmuren, vloeren zonder de vloerbedekking, bekleding van het gebouw, al dan niet toegankelijke terrassen, gemeenheden en, meer algemeen, al wat het geraamte van het gebouw vormt);
- De buitenversieringen van de gevels van de gebouwen, inclusief de terrassen (wat hun ruwbouwgedeelte betreft, zonder de bekleding), de balusters en balustrades, de vensterbanken en balkons, met uitzondering van de vensters zelf, de zonneblinden, luiken, stores en jaloezieën die private delen zijn;
- De dakbedekkingen;
- De vestibules en inkomgangen, de trappenhuisen, de trappen en de overlopen;
- De ruimten voor de meters en rioolvertakkingen en, meer algemeen, alle apparaten en voorzieningen ten behoeve van het gebouw;
- Alle leidingen, kolommen, distributieleidingen en stijg- of valleidingen, meer bepaald die voor water, gas, elektriciteit en verwarming, stortbuizen, afvoerbuizen van regen- en afvalwater, behalve de delen van deze buizen en leidingen die bestemd zijn tot het exclusieve en privégebruik van elke mede-eigenaar en die zich in de private delen bevinden, vanaf de lasnaad of de koppeling tot aan de privéaansluiting, waarbij de stopkranen gemeenschappelijke delen blijven;
- De buizen van het gehele afvoerstelsel, de rioolbuizen en –vertakkingen, de stortbuizen van de wc's (zonder de pijpen die de wc's aansluiten op de stortbuizen), de technische kokers, de verluchtungs- en ventilatieschachten, de luchtkokers en alle bekistingen ervan;
- De stookruimte en de verwarmingstoestellen met hun individuele meters als er dergelijke bestaan, met inbegrip van deze die gelegen zijn in de private delen of in de gemeenschappelijke delen wanneer de verwarming gemeenschappelijk is;
- De voornaamste en secundaire rookafvoerbuizen, met hun metselwerk;
- De ventilatiebuizen en –installaties met uitsluiting van de roosters die zich in de kavels bevinden;
- **Bij uitbreiding:** De volledige kelderruimte van het pand, gezien dit niet is toegewezen aan één of meerdere kavels.

Deze opsomming is louter informatief en niet limitatief.

Genot en juridische toestand van de gemeenschappelijke delen van de residentie:

De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken overeenkomstig de bestemming ervan en in de mate verenigbaar met de rechten van hun medebewoners.

De gemeenschappelijke delen behoren in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom.

Het verbruik van elektriciteit, gas en/of water dienstig voor de gemeenschappelijke delen, doch welke betaald worden door een privaat kavel omdat deze op dezelfde tellers zijn aangesloten, zullen jaarlijks afgerekend worden volgens de quotiteiten.

## **6 BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN PLICHTEN VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR BETREFFENDE DE PRIVATIEVE EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN**

### **6.1. Privatieve delen**

A) BEWONING EN GEBRUIKA.1. Bewoning

- De kavels die naar inrichting bestemd blijken voor privé-bewoning mogen maximaal bewoond worden door een aantal personen dat in verhouding staat tot de inrichting en de oppervlakte van deze kavels en dit conform de regels van stedenbouw en Vlaamse Wooncode.

- In de appartementen die naar inrichting bestemd lijken voor privé-bewoning wordt het houden van huisdieren gedoogd in zoverre de mede-bewoners hierdoor geen geur-of geluidshinder ondervinden.

A.2. Gebruik- Algemeen

Elke gebruiksvorm dient de rust en de veiligheid van de bewoners van de residentie evenals de esthetiek en de globale harmonie van de residentie, te waarborgen.

- Aansprakelijkheid

Elke eigenaar of bewoner die gebruik maakt van een privaatief deel op zulkdanige wijze dat daardoor schade berokkend wordt aan de gemeenschappelijke delen, aan andere privaatieve delen of aan derden, is hiervoor aansprakelijk, zodra vaststaat dat de schade werd veroorzaakt door dit gebruik.

B) INRICHTINGEN EN ACTIVITEITENB.1. Algemeen

Het is in geen geval toegelaten in deze residentie lokalen aan te wenden voor:

\* het vestigen van inrichtingen opgenomen in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 2,14° en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

\* het vestigen van een horecazaak.

B.2. In appartementen die naar inrichting bestemd lijken voor privé-bewoning

Voor de appartementen die naar inrichting bestemd lijken voor privé-bewoning is toelaatbaar:

- privé-bewoning  
- de gehele of gedeeltelijke aanwending voor de uitoefening van een vrij beroep of een kantooractiviteit.

Deze toelaatbaarheid blijft echter steeds afhankelijk van:

- de verenigbaarheid met de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw, ruimtelijke ordening en de Vlaamse Wooncode.

- het niet, door de aard van het beroep of de activiteit, berokkenen van ernstige hinder of nadeel aan de mede-bewoners, bijvoorbeeld door het niet stroken met de hygiëne of de gangbare moraal of door het aantrekken van een overmatige toeloop van cliënteel.

C) PUBLICITEITC.1. Algemeen

Slechts deze vormen van publiciteit zijn toegestaan:

- deze die verenigbaar zijn met de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening;

- deze die zich bevinden aan de binnenzijde van een privaatieve kavel achter het raam en maximaal twintig procent van de glasoppervlakte in beslag nemen;

- deze die zich bevinden aan de buitenmuur van een privatieve kavel binnen de grenzen van de betrokken privatieve kavel, bepaald door de binnenzijde van de zijmuren, de bovenzijde van de ondervloerplaat en de onderzijde van de plafondplaat.

### C.2. Lichtreclame

Lichtreclame is slechts toegelaten indien:

- deze niet bestendig uitdooft en weer oplicht;
- deze de medebewoners op generlei wijze storen kan.

### C.3. Verkoop of verhuur

Voor de verkoop of de verhuur van een privatieve kavel is het steeds toegelaten een plakbrief aan te brengen aan het raam van de betrokken privatieve kavel.

## D) TOESTAAN VAN PERSOONLIJKE OF ZAKELIJKE RECHTEN

### D.1. Begunstigde

1.1. Een mede-eigenaar mag op zijn privatieve kavel slechts persoonlijke rechten zoals huur of zakelijke rechten zoals recht van vruchtgebruik of bewoning toestaan aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting rust op de houder van deze rechten inzake de overdracht van rechten.

1.2. Elke overeenkomst die rechten toestaat dient het verbod te bevatten om zonder toelating van de mede-eigenaar over te gaan tot overdracht van rechten.

### D.2. Rechten en plichten

2.1. Wanneer een mede-eigenaar op zijn privatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van de rechten aan de begunstigde van deze rechten kennisgeving te doen van de statuten van de residentie, en te bepalen dat de begunstigde onderworpen is aan de gemelde statuten alsook van het reglement van inwendige orde.

2.2. Wanneer een mede-eigenaar op zijn privatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van de rechten aan de begunstigde ervan de verplichting op te leggen zich te verzekeren voor het huurderisico en de verantwoordelijkheid ten opzichte van de andere bewoners van de residentie en de burens.

2.3. Wanneer de begunstigde van het persoonlijk of het zakelijk recht in gebreke blijft de statuten van de residentie, na te leven, zal de mede-eigenaar zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door de in gebreke blijvende begunstigde.

## E) VRIJE TOEGANG

Elke eigenaar, gebruiker en/of bewoner dient, desnoods zonder verwijl, toegang te verlenen tot zijn privatieve kavel, aan architecten, aannemers en uitvoerder van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan de gemeenschappelijke of de privatieve delen van het gebouw.

De eigenaar, gebruiker en/of bewoner zal in deze geen recht hebben op een vergoeding ingeval van stoornis of ongemak; hij zal wel recht hebben op herstelvergoeding ingeval van materiële schade.

Met gezegde gemeenschappelijke delen van het gebouw worden onder meer bedoeld: de afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich binnen de privatieve kavel bevinden.

Met gezegde privatieve delen van het gebouw worden ondermeer bedoeld: deze die andere mede-eigenaars toebehoren of zelfs deze die de eigenaar, gebruiker of bewoner van de privatieve kavel in kwestie toebehoren, indien hij ten nadele van andere mede-eigenaars daaromtrent nalatig is.

## F) WERKEN

## F.1. ALGEMEEN

### Bij het uitvoeren van werken aan privatieve kavels:

- dienen steeds de voorschriften van stedenbouw en ruimtelijke ordening in acht genomen te worden;
- dient ten allen tijde de veiligheid van de bewoners van de residentie gewaarborgd te worden;
- dient gestreefd te worden naar een zo min mogelijk verstoren van de rust van de gebruikers en bewoners van de residentie.

## F.2. AANSPRAKELIJKHEID

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

## 6.2. Gemeenschappelijke delen

### 1) BEGINSELEN

A) De eigenaars, gebruikers en bewoners van privatieve kavels hebben het genot en gebruik van de gemeenschappelijke delen overeenkomstig de bestemming van deze gemeenschappelijke delen, overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke wetgeving, overeenkomstig de statuten, het reglement van inwendige orde en overeenkomstig de verenigbaarheid met de gelijkaardige rechten van de andere eigenaars, gebruikers en bewoners.

B) Het is de mede-eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de toepasselijke wetgeving, deze statuten daarin voorzien.

### 2) BESTEMMING

#### A) GEBRUIK

- De eigenaars, bewoners en/of gebruikers der privatieve kavels mogen de meterruimte, waarin zich de meters bevinden die het verbruik van hun privatieve kavel aangeven, te allen tijde betreden.

- Het is de eigenaars, gebruikers of bewoners der privatieve kavels echter verboden – tenzij omstandigheden dringend en noodzakelijk optreden vereisen – de toestand van de meters enigszins te wijzigen.

- Het is de eigenaars, gebruikers of bewoners der privatieve kavels te allen tijde verboden enig voorwerp achter te laten in de meterruimte.

#### B) INRICHTINGEN EN ACTIVITEITEN

- In de gemeenschappelijke delen mag geen inrichting worden gevestigd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 2,14° en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

- Onder voorbehoud van nadere regelingen die in een reglement van orde kunnen worden voorzien, is het onder meer verboden in de gemeenschappelijke hallen, gangen, trapzalen of bordressen, de normale doorgang te hinderen door het uitvoeren van activiteiten of het achterlaten van voorwerpen.

- Een toegeving of een gedogen ten aanzien van een activiteit die met de normale bestemming van gemeenschappelijke delen onverenigbaar is, kan nooit als stilzwijgende instemming worden beschouwd, en kan aldus op ieder ogenblik worden herroepen.

### 3) WERKEN

Er ontstaat voor de eigenaars, gebruikers of bewoners geen recht op vergoeding wegens stoornis van genot en gebruik, bij uitvoering van reinigings-, onderhouds-, herstellings- of vernieuwingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen.

### **6.3. Verdeling van de lasten**

De gemene lasten worden gedragen door alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende bijzondere verdeelsleutel is voorzien.

Deze aandelen in de gemeenschappelijke delen zijn berekend op basis van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaatieve deel.

### **6.4. Verdeling van de baten**

De gemene baten volgen de gemene lasten, zij komen ten goede aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende bijzondere verdeelsleutel is voorzien.

### **7. BRANDVERZEKERING**

De eigenaars zullen steeds verplicht zijn om een collectieve verzekeringspolis te nemen voor brand en aanverwante risico's.

### **8. KOSTEN.**

De kosten voor het opstellen van de statuten van deze residentie zijn ten laste van de verschijners.

### **9. WOONSTKEUZE.**

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

Bij gebreke aan een dergelijke keuze van woonplaats, wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van zijn privaatieve kavel in het huidige gebouw.

### **10. WETSWIJZIGING.**

Als de wet wijzigt zullen alle dwingende bepalingen automatisch van toepassing zijn en zullen alle strijdige bedingen in huidige akte voor niet geschreven worden gehouden.

### **VOLMACHT**

De verschijnster, te weten de vennootschap onder firma F&L INVEST heeft hierbij verklaard als bijzondere lasthebbers aan te stellen met recht elk afzonderlijk of gezamenlijk op te treden en te handelen binnen de perken van deze volmacht:

1. Mevrouw **PIETERS Lien**, geboren te Gent op 28 juli 1981, rijksregister nummer 81.07.28-054.80, ongehuwd, wonende te 9090 Melle, Oude Brusselse Weg 38 B.

2. De heer **MERTENS Frederik**, geboren te Gent op 14 juni 1984, rijksregister nummer 84.06.14-037.88, ongehuwd, wonende te 9270 Laarne, Kerkstraat 109.

3. De heer **GRYPDONCK Yoeri Henri Elodie Petrus**, geboren te Gent op 10 november 1962, rijksregister nummer 62.11.10-009.03, wonende te 9820 Merelbeke, Hundelgemsesteenweg 355.

4. Mevrouw **VAN CAUWENBERGE Dorine Germaine**, geboren te Zottegem op 20 augustus 1968, rijksregister nummer 68.08.20-220.82, wonende te 9860 Oosterzele (Moortsele), Stelkelbaarsstraat 25.

5. Mevrouw **BOCKSTAELE Lindsey Francine Hector**, geboren te Wetteren op 7 november 1981, rijksregister nummer 81.11.07-276.31, wonende te 9820 Merelbeke, Salisburylaan 4.

Hierna aangeduid door de woorden "**lasthebber**".

Aan wie zij macht geeft om voor haar en in haar naam:

Te verkopen al of een deel van de hiervoor beschreven onroerende goederen, met inbegrip van de woning die evenwel uit de basisakte is gesloten zoals hiervoor omschreven, hetzij uit de hand, hetzij bij openbare toewijzing, in der minne of gerechtelijk, voor de prijzen, lasten en voorwaarden die de lasthebber gepast zal oordelen, alle veilingvoorwaarden te doen opstellen, in loten te verdelen; alle voorwaarden en erfdienstbaarheden te bedingen alle verklaringen betreffende de ingebruikneming en de eventuele huurovereenkomsten te doen, onder meer de voorwaarden van ingebruikneming, de aard en de uitgestrektheid der rechten van degenen die de goederen in gebruik hebben te bepalen, het tijdstip van ingenottreding en voor de betaling van de prijs te bepalen, deze laatste in hoofdsom, intresten en toebehoren te ontvangen, daarvoor met of zonder indeplaatsstelling kwijting te verlenen, aan de ingeschreven schuldeisers alle of een deel van de verkoopprijzen over te wijzen en met hen alle schikkingen te treffen, alle waarborgen, zowel roerende als onroerende, van alle kopers uit de hand of bij toewijzing te aanvaarden, de hypotheekbewaarder vrij te stellen inschrijving ambtshalve te nemen om welke reden ook, met verzaking aan alle voorrechten, hypotheeken en ontbindende rechtsvordering, opheffing te verlenen, in de gedeeltelijke of definitieve doorhaling van alle inschrijvingen ambtshalve of anders genomen toe te stemmen, alle voorrangen, gelijkheid van rang en beperkingen van voorrechten en hypotheeken toe te staan, bij gebreke van betaling, en in geval van betwisting of moeilijkheden voor alle rechters en rechtbanken te verschijnen als eiser of als verweerder, alle vervolgingen uit te oefenen tot met de tenuitvoerlegging van alle vonnissen of arresten; eventueel de herveiling wegens verzuim, de verkoop bij uitvoerend beslag of onroerend goed, en alle minnelijke of gerechtelijke rangregelingen te vervolgen, daarbij alle schuldvorderingen in te dienen, en alle sommen en bedragen die toegewezen zijn te ontvangen, en daarover kwijting te geven, verdrag te sluiten, en compromis aan te gaan.

Ingeval het onbebouwde goederen betreft al dan niet verkavelbaar of andere verkavelbare goederen: de verplichtingen van de wet op stedenbouw na te leven, alle verklaringen dienaangaande te doen, alle verkavelingsdossiers samen te stellen en vergunningen aan te vragen en deskundigen aan te stellen, in één woord alle nodige bewerkingen te verrichten teneinde verkaveling met of zonder aanleg van wegenis te bekomen.

Ingeval een of meerdere der hierboven aangehaalde handelingen bij sterkmaking werden verricht, deze te bekrachtigen.

Ten voorschreven einde, alle akten, stukken, veilingvoorwaarden en processenverbaal te verlijden en te tekenen, woonplaats te kiezen, iemand in zijn plaats te stellen en in het algemeen alles wat nodig en nuttig zal zijn, zelfs al zou het niet uitdrukkelijk bij deze voorzien zijn, te verrichten.

### **SLOTBEPALINGEN.**

1. De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen om welke reden ook.

2. Partijen verklaren en bevestigen uitdrukkelijk dat onderhavige akte de juiste en definitieve weergave is van de bedoeling en onderlinge overeenkomst van partijen zelfs indien de bedingen en voorwaarden van de akte zouden afwijken van of zelfs onverenigbaar zouden zijn met deze vermeld in de voorafgaande overeenkomst(en).

3. Alle verschijnende partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het

leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling voorlopig bewindvoerder, enzovoort.

4. Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparante werd aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Om te voldoen aan de bepalingen van de Hypotheekwet waarmerkt ondergetekende notaris dat de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum en de woonplaats van de partijen-natuurlijke personen overeenstemmen met de gegevens opgenomen in hun identiteitskaart.

De partijen bevestigen de juistheid van deze gegevens.

De partijen-natuurlijke personen waarvan het rijksregister nummer werd vermeld in onderhavige akte verklaren uitdrukkelijk in te stemmen met de vermelding van dit nummer in deze akte en in alle afschriften en uittreksels die van deze akte zullen opgemaakt worden.

5. De verschijnster erkent dat ondergetekende notaris haar gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, § 1 alinea 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en zij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparante heeft hierop verklaard dat zich hier volgens haar geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houdt en deze aanvaardt. De comparante bevestigt tevens dat ondergetekende notaris haar naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en haar op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

#### **RECHTEN OP GESCHRIFTEN**

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

#### **WAARVAN AKTE.**

Verleden te Merelbeke (Bottelare), op het kantoor van ondergetekende notaris Paul Henrist.

Na voorlezing en toelichting, heeft de verschijnster met ons, notaris, deze akte ondertekend.

Onder de goedkeuring van één verzending(en) in deze akte en de doorhaling van - blok(ken), - lijn(en), - woord(en), - letter(s), - cijfer(s), nietig in deze akte.

Volgen de handtekeningen.

## Bepaling quotiteiten mede-eigendom



BETREFT:

**Koningin Fabiolalaan 5  
9000 Gent**

OPGEMAAKT TE

Destelbergen, 20 september 2018

DOOR

Van Laere Kristof  
landmeter-expert  
LAN 04 0392

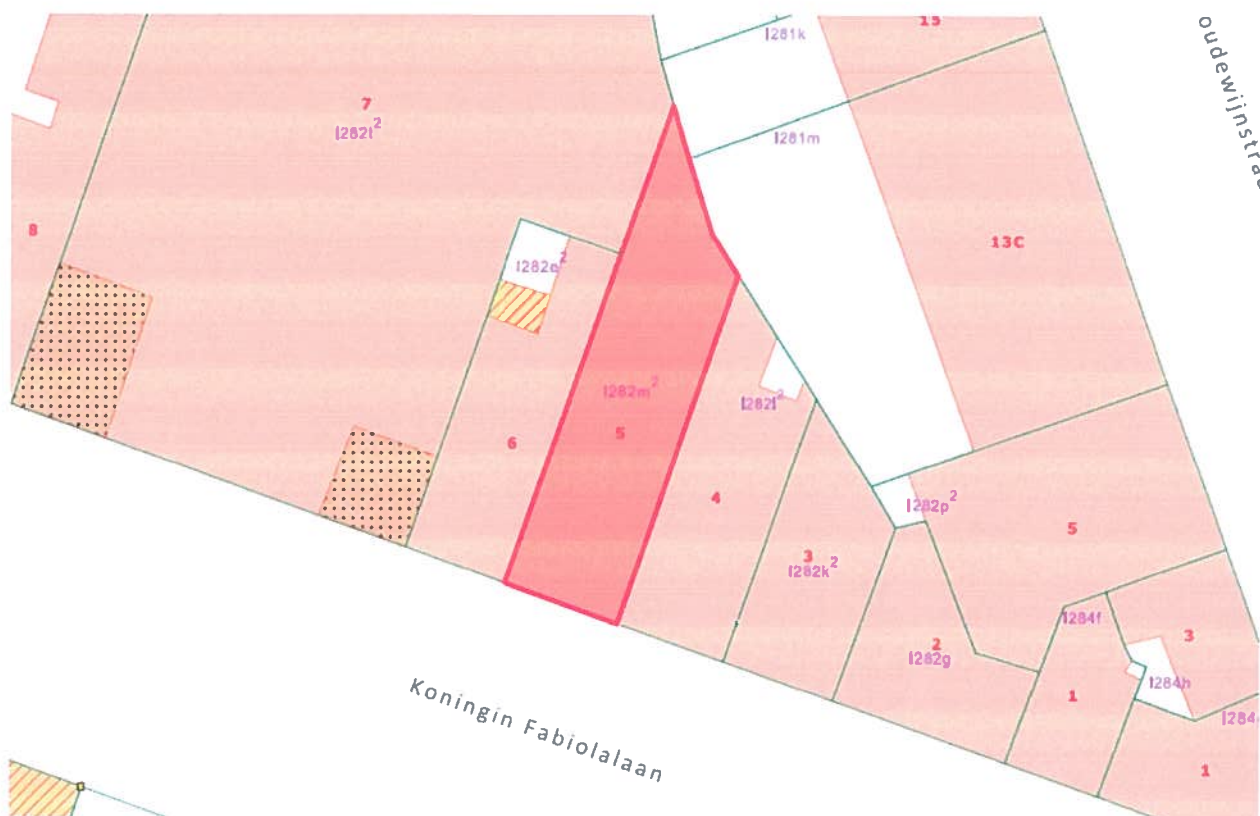
Kleingentstraat 11  
9070 Destelbergen  
Tel. 09/326.09.26  
Gsm: 0497/42.00.48

De ondergetekende, landmeter-expert Van Laere Kristof, met kantoor te Kleingentstraat 11, 9070 Destelbergen,

is op 20 september 2018,

overgegaan tot een deskundig onderzoek voor het bepalen van de aandelen in gedwongen mede-eigendom, van bovenvermeld goed.

Het goed is kadastraal gekend als:  
GENT 9<sup>e</sup> afd, sectie I, 282 m<sup>2</sup>



uittreksel kadastraal plan (Cadgis)

Het pand bevindt zich ten noorden van de Koningin Fabiolalaan, vlakbij het centraal treinstation Gent Sint-Pieters.

Ten westen bevindt zich huisnr 6, ten oosten huisnr 4.

De hoofdtoegang van pand nr 5 verloopt langs het openbaar domein.

De omgeving is stedelijk.



Luchtfoto Google-maps

*[Handwritten signature]*

## Beschrijving van de private en gemeenschappelijke delen.

Op het kadastraal perceel bevinden zich 9 kavels

### Kavel 1: gelijkvloers appartement (gele inkleuring)

- Het appartement is toegankelijk via de gemeenschappelijke toegangshal;

Tot de kavel behoren:

#### Interieur:

Gelijkvloers: een hal, een toilet, een leefruimte, een keuken, een berging, twee slaapkamers en een badkamer  
(met een netto-oppervlakte van 77,78 m<sup>2</sup>)

#### Exterieur:

Gelijkvloers: De kleine koer met een netto-oppervlakte van 0,64 m<sup>2</sup>

### Kavel 2: gelijkvloers appartement (grijze inkleuring)

- Het appartement is toegankelijk via de gemeenschappelijke toegangshal;

Tot de kavel behoren:

#### Interieur:

Gelijkvloers: een leefruimte, een keuken, een toilet, een slaapkamer (ingedeeld in twee delen), een berging, een badkamer  
(met een netto-oppervlakte van 47,59 m<sup>2</sup>)

#### Exterieur:

Gelijkvloers: De koer met een netto-oppervlakte van 2,53 m<sup>2</sup>



**Kavel 3: appartement eerste verdieping (gele inkleuring)**

- Het appartement is toegankelijk via de gemeenschappelijke toegangshal;

Tot de kavel behoren:

Interieur:

Eerste verdieping: een leefruimte met toilet, aanpalend een slaapkamer met douche, een wasplaats (op de gemeenschap. Hal) (met een netto-oppervlakte van 35,48 m<sup>2</sup>)

**Kavel 4: appartement eerste verdieping (grijze inkleuring)**

- Het appartement is toegankelijk via de gemeenschappelijke toegangshal;

Tot de kavel behoren:

Interieur:

Eerste verdieping: een leefruimte, een douche, een toilet, een slaapkamer, en een wasplaats (op de gemeenschap. Hal) (met een netto-oppervlakte van 37,46 m<sup>2</sup>)

**Kavel 5: appartement tweede verdieping (gele inkleuring)**

- Het appartement is toegankelijk via de gemeenschappelijke toegangshal;

Tot de kavel behoren:

Interieur:

Tweede verdieping: een leefruimte met toilet, aanpalend een slaapkamer met douche, een wasplaats (op de gemeenschap. Hal) (met een netto-oppervlakte van 35,54 m<sup>2</sup>)

**Kavel 6: appartement tweede verdieping (grijze inkleuring)**

- Het appartement is toegankelijk via de gemeenschappelijke toegangshal;

Tot de kavel behoren:

Interieur:

Tweede verdieping: een leefruimte, een douche, een toilet, een slaapkamer, en een wasplaats (op de gemeenschap. Hal) (met een netto-oppervlakte van 35,91 m<sup>2</sup>)



**Kavel 7: appartement derde verdieping (gele inkleuring)**

- Het appartement is toegankelijk via de gemeenschappelijke toegangshal;

Tot de kavel behoren:

Interieur:

Derde verdieping: een leefruimte met toilet, aanpalend een slaapkamer met douche, een wasplaats (op de gemeenschap. Hal) (met een netto-oppervlakte van 35,53 m<sup>2</sup>)

**Kavel 8: appartement derde verdieping (grijze inkleuring)**

- Het appartement is toegankelijk via de gemeenschappelijke toegangshal;

Tot de kavel behoren:

Interieur:

Derde verdieping: een leefruimte, een douche, een toilet, een slaapkamer, en een wasplaats (op de gemeenschap. Hal) (met een netto-oppervlakte van 36,00 m<sup>2</sup>)

**Kavel 9: appartement dakverdieping (gele inkleuring)**

- Het appartement is toegankelijk via de gemeenschappelijke toegangshal;

Tot de kavel behoren:

Interieur:

Zolderverdieping: een hal, een douche, een toilet, een slaapkamer, een leefruimte met naastgelegen berging; (met een netto-oppervlakte van 40,56 m<sup>2</sup>)

Three handwritten signatures in blue ink are located in the bottom right corner of the page. The signatures are stylized and appear to be initials or names.

Volgens artikel 577-3, lid 3 van het Burgerlijk Wetboek, wordt vermeld "Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn."

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

In beginsel en behoudens bijzondere gevallen behoren tot de gemeenschappelijke delen (GERBAUD J., VERGAUWE J-P., Het gemotiveerd verslag van de landmeter-expert, Mechelen, Kluwer, 2012, p. 34-36) :

- De grond met inbegrip van de bebouwde grond, de lanen, de terrassen en de tuinen, zelfs wanneer zij tot privaatief genot bestemd zijn;
- De omheiningen, zowel op de openbare weg als langs de kant van de burens, in de mate dat zij tot het eigendom behoren;
- De toegangen tot en de binnengangen in het gebouw met hun verlichting;
- De funderingen, de ruwbouw (gevelmuren, geveltopen, scheidingsmuren en dikke draagmuren, vloeren zonder de vloerbedekking, bekleding van het gebouw, al dan niet toegankelijke terrassen, gemeenheden en, meer algemeen, al wat het geraamte van het gebouw vormt);
- De buitenversieringen van de gevels van de gebouwen, inclusief de terrassen (wat hun ruwbouwgedeelte betreft, zonder de bekleding), de balusters en balustrades, de vensterbanken en balkons, met uitzondering van de vensters zelf, de zonneblinden, luiken, stores en jaloezieën die private delen zijn;
- De dakbedekkingen;
- De vestibules en inkomgangen, de trappenhuisen, de trappen en de overlopen;
- De ruimten voor de meters en rioolvertakkingen en, meer algemeen, alle apparaten en voorzieningen ten behoeve van het gebouw;
- Alle leidingen, kolommen, distributieleidingen en stijg- of valleidingen, meer bepaald die voor water, gas, elektriciteit en verwarming, stortbuizen, afvoerbuizen van regen- en afvalwater, behalve de delen van deze buizen en leidingen die bestemd zijn tot het exclusieve en privégebruik van elke mede-eigenaar en die zich in de privaatieve delen bevinden, vanaf de lasnaad of de koppeling tot aan de privéaansluiting, waarbij de stopkranen gemeenschappelijke delen blijven;
- De buizen van het gehele afvoerstelsel, de rioolbuizen en -vertakkingen, de stortbuizen van de wc's (zonder de pijpen die de wc's aansluiten op de stortbuizen), de technische kokers, de verluchtungs- en ventilatieschachten, de luchtkokers en alle bekistingen ervan;
- De stookruimte en de verwarmingstoestellen met hun individuele meters als er dergelijke bestaan, met inbegrip van deze die gelegen zijn in de privaatieve delen of in de gemeenschappelijke delen wanneer de verwarming gemeenschappelijk is;
- De voornaamste en secundaire rookafvoerbuizen, met hun metselwerk;
- De ventilatiebuizen en -installaties met uitsluiting van de roosters die zich in de kavels bevinden;

PRIVATIEVE DELEN:

In beginsel en behoudens bijzondere gevallen behoren tot de privatieve delen (GERBAUD J., VERGAUWE J-P., Het gemotiveerd verslag van de landmeter-expert, Mechelen, Kluwer, 2012, p. 34-36) :

- De oppervlakkige vloer-, muur- en plafondbekleding met eventueel de kinderbalken, maar zonder de moerbalken die gemeenschappelijke delen zijn;
- De binnenmuren met uitzondering van de muren die twee kavels of een kavel en een gemeenschappelijk deel van elkaar scheiden; het dicht en creëren van eventuele openingen in die muren is toegelaten zolang de regels van de kunst, de veiligheidsvoorschriften voor de structuur van het gebouw en de geldende regelgeving inzake stedenbouw worden nageleefd;
- Het binnenschrijnwerk.
- De vensters, de balkon- en terrasdeuren in glas, de bovenlichten, zonneblinden, luiken, stores en jaloezieën en, meer algemeen, alle openingen van privatieve ruimten;
- De oppervlakkige bekleding, met uitzondering van de waterdichte laag, van balkons, terrassen en loggia's;
- De sanitaire installaties;
- De elektrische installatie van elke kavel;
- De telefooninstallaties;
- De binnenpost van de intercom of elk ander intern toestel waarmee de toegangsdeur tot het gebouw van op afstand kan worden geopend, tot aan de aftakdoos;
- De televisie- of netwerkaansluitingen, tot aan de aftakdoos;
- De individuele verwarmingsinstallaties en installaties voor de productie van warm water; en
- Meer algemeen, alles wat in de ruimten inbegrepen is.

Genot van gemeenschappelijke delen voor een kavel:

Een kavel kan het exclusieve en eeuwigdurende genot van sommige gemeenschappelijke delen verkrijgen;

The page contains three handwritten signatures in blue ink. One is a large, stylized signature at the top right. Below it, on the left, is another large signature. To the right of that, there is a smaller, more vertical signature.

De algemene quotiteit voor de gemeenschappelijke delen waarin alle kavels dienen te delen worden als volgt bepaald (hoofdvereniging) :

		verd	NVO	BES	LIG	GWC	GNVO	Q DETAIL	Q
Kavel 1	app	0	77,78	1,0	1	1	77,78	20	20
	ext	0	0,64	0,3	1	0,3	0,19	0	
Kavel 2	app	0	47,59	1,0	1	1	47,59	12	12
	ext	0	2,53	0,3	1	0,3	0,76	0	
Kavel 3	app	1	35,48	1,0	1,01	1,01	35,83	9	9
Kavel 4	app	1	37,46	1,0	1,01	1,01	37,83	10	10
Kavel 5	app	2	35,54	1,0	1,02	1,02	36,25	9	9
Kavel 6	app	2	35,91	1,0	1,02	1,02	36,63	10	10
Kavel 7	app	3	35,53	1,0	1,03	1,03	36,60	9	9
Kavel 8	app	3	36,00	1,0	1,03	1,03	37,08	10	10
Kavel 9	app	4	40,56	1,0	1,04	1,04	42,18	11	11
							388,73		100

met VERD            verdieping  
 NVO                netto vloeroppervlakte  
 BES                bestemming  
 LIG                ligging  
 GNVO              gewogen netto vloeroppervlakte  
 Q detail            Q per onderdeel  
 Q totaal            Q per kavel

## Een met redenen omkleed verslag

Gebruikte methode:

Uitgaande van het opmetingsplan ingemeten met totaalstation werd een plan opgemaakt waarop de gemeenschappelijke en privatieve delen duidelijk worden weergegeven.

Er werd gezocht naar wat gemeenschappelijk en wat privatief is in gebruik. Met behulp van kleurcodes werd alles overzichtelijk weergegeven en werden de netto-oppervlaktes bepaald.

Vervolgens werd het aandeel in gemene delen overeenkomend met elk privatief deel, bepaald, rekening houdende met zijn respectieve waarde, dit in functie van zijn netto-oppervlakte, bestemming en ligging.

De netto-vloeroppervlaktes werden op een eenvormige wijze bepaald, op basis van het opmetingsplan.

Deze oppervlakten werden bepaald zonder rekening te houden met gemene delen zoals bv. de ruwbouw metselwanden.

De oppervlakten van lichte wanden die geen structureel nut hebben werden meegeteld bij de bepaling van de netto-oppervlaktes.

De maten werden bepaald op het vloerniveau, zonder rekening te houden met plinten.

Raamopeningen werden privatief gerekend, al komt het er in de praktijk veelal op neer dat de muur werd gevolgd omdat het de nuttige vloeroppervlakte is die bepaald dient te worden.

Deze netto-oppervlakten dienen als basis voor de verdere berekeningen.

Naar bestemming toe werd volgend onderscheid vastgesteld:

bestemming	weging
appartement	1
Koer / zolder	0,3

Naar ligging toe werd een weging toegepast die rekening houdt met de oriëntatie en positie van een privatief.

ligging	weging
gelijkvloers	1
eerste verdieping	1.01
tweede verdieping	1.02
Derde verdieping	1.03
Zolderverd	1.04

Door de factor bestemming met de factor ligging te combineren werd een gemiddelde wegingscoëfficiënt bepaald. (GWC)



Deze GWC werd vermenigvuldigd met de netto-oppervlakte. Zodoende werd een fictieve oppervlakte bekomen die een goede maat weergeeft voor het aandeel van een privaatief.

Voor de algemene quotiteit werden de bekomen fictieve oppervlaktes op de noemer 100 geplaatst.

Onderstaande werd bekomen:

- KAVEL 1 : 20 / 100
- KAVEL 2 : 12 / 100
- KAVEL 3 : 9 / 100
- KAVEL 4 : 10 / 100
- KAVEL 5 : 9 / 100
- KAVEL 6 : 10 / 100
- KAVEL 7 : 9 / 100
- KAVEL 8 : 10 / 100
- KAVEL 9 : 11 / 100

Aldus naar waarheid opgemaakt door ondergetekende te Destelbergen op 20 september 2018

Dit verslag telt elf (11) bladzijden en 1 bijlage.

GETEKEND «NE VARIETUR» ALS BIJLAGE  
 AAN EEN AKTE VERLEDEN VOOR MEESTER  
 PAUL HENRIST, GEASSOCIEERDE NOTARIS  
 TE MERELBEKE MET STANDPLAATS BOTTELARE,  
 OP 23 oktober 2018

Van Laere Kristof  
 landmeter -expert

Bijlage 1: plannen bepaling netto-oppervlaktes

## Julie De Prest

---

**Van:** Vandendriessche Patricia <Patricia.Vandendriessche@stad.gent>  
**Verzonden:** maandag 4 december 2017 13:35  
**Aan:** Julie De Prest  
**Onderwerp:** FW: vergunde toestand meergezinswoning

Geachte mevrouw De Prest

Aansluitend bij uw e-mail, kunnen wij u het volgende meedelen:

Er is geen bouw- of stedenbouwkundige vergunning verleend voor de inrichting van 9 woonegelegenheden op het adres Koningin Fabiolalaan 5.

Bijgevolg kan er geen sprake zijn van een expliciet vergunde toestand.

Op basis van de inschrijvingen in het bevolkingsregister kan echter wel geconcludeerd worden dat deze 9 woonegelegenheden in het pand aanwezig zijn sinds de jaren '80

Op dat ogenblik was het wijzigen van het aantal woonegelegenheden in een gebouw nog niet vergunningsplichtig. De dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu beschouwt dit pand stedenbouwkundig dan ook als een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning met in totaal 9 entiteiten.

Gelet op dit administratieve onderzoek zonder plaatsbezoek, wordt er geen uitspraak gedaan over de conformiteit van de woonentiteiten met de Vlaamse Wooncode of het geldende Algemeen Bouwreglement

Hopend u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Met vriendelijke groeten

**Patricia Vandendriessche**

Administratief medewerker (m/v)

Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu – Departement Publieke Ruimte – Stad Gent

Bezoekadres: AC Zuid, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent

Postadres: stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

Tel. 09 266 79 58 - Fax 09 266 76 69

Internet [www.stad.gent](http://www.stad.gent)

**Denk aan het milieu voor u mails print.**

Aansprakelijkheidsbeperker

Deze e-mail en bijlagen kunnen informatie bevatten die vertrouwelijk is en/of beschermd wordt door intellectuele eigendomsrechten. Lees meer ...

---

**Van:** Julie De Prest [<mailto:Julie@notariaat-bottelare.be>]

**Verzonden:** maandag 4 december 2017 10:13

**Aan:** Vandendriessche Patricia

**CC:** Lien Pieters

**Onderwerp:** RE: vergunde toestand meergezinswoning

Geachte mevrouw,

Ik heb geen kennis van een nummer 5. De eigenaars kunnen mij hier ook niet onmiddellijk mee verder helpen. Vanwaar deze vraag? Misschien is de nummering in werkelijkheid verschillend dan gekend op de diensten?

Er zouden 9 appartementen zijn.

Met vriendelijke groet,

Voor geassocieerde notarissen Paul HENRIST en Pieterjan DE MULDER



RPR BTW 0878.930.856

Opvolger notaris ANNE PEDE

**Julie DE PREST** – Master in het notariaat

Tel. rechtstreeks: (09) 363 90 95 - fax: (09) 363 90 91  
9820 Merelbeke (Bottelare), Ridder A. Stas de Richellelaan 8

Kantooruren: elke werkdag van 08u30-12u00 en van 13u45-19u00, behoudens op vrijdag van 08u30-12u00.

**DERDENREKENINGEN:**

KBC: BE33 4421 0170 6146 – KREDBEBB

ING: BE39 3900 2700 1219 – BBRUBEBB

FORTIS: BE90 0010 6505 3532 – GEBABEBB

BELFIUS: BE75 0689 0061 8351 – GKCCBEBB

*Dit bericht bevat mogelijk vertrouwelijke informatie en de vermenigvuldiging, verspreiding of het gebruik van het bericht kan onderworpen zijn aan wettelijke beperkingen. Wij verzoeken u om het met de nodige omzichtigheid te behandelen onder meer door de informatie alleen maar aan te wenden in overeenstemming met de doelstelling van het bericht en door de informatie niet nodeloos te verspreiden. Gelieve het bericht te verwijderen en ons op de hoogte te brengen indien u het per ongeluk in uw bezit kreeg.*



Denk aan het milieu vooraleer je dit bericht of de bijlagen afdruckt

**Van:** Vandendriessche Patricia [<mailto:Patricia.Vandendriessche@stad.gent>]

**Verzonden:** donderdag 30 november 2017 15:15

**Aan:** Julie De Prest <[Julie@notariaat-bottelare.be](mailto:Julie@notariaat-bottelare.be)>

**Onderwerp:** RE: vergunde toestand meergezinswoning

Geachte mevrouw

Nog geen klein vraagje: bestaat er ook nog geen gewoon nummer 5 dus zonder subnummer?

Met vriendelijke groeten

**Patricia Vandendriessche**

Administratief medewerker (m/v)

Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu – Departement Publieke Ruimte – Stad Gent

Bezoekadres: AC Zuid, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent

Postadres: stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

Tel. 09 266 79 58 - Fax 09 266 76 69

Internet [www.stad.gent](http://www.stad.gent)

**Denk aan het milieu voor u mails print.**

Aansprakelijkheidsbeperker

Deze e-mail en bijlagen kunnen informatie bevatten die vertrouwelijk is en/of beschermd wordt door intellectuele eigendomsrechten. Lees meer ...

**Van:** Julie De Prest [<mailto:Julie@notariaat-bottelare.be>]

**Verzonden:** donderdag 30 november 2017 14:32

**Aan:** Vandendriessche Patricia

**Onderwerp:** RE: vergunde toestand meergezinswoning

Geachte mevrouw,

De indeling zou de volgende zijn:

KFL5A: 77m2 (glv. vooraan)  
KFL5B: 65m2 (glv. achteraan)  
KFL5C: 34m2 (1steV vooraan)  
KFL5D: 35m2 (1steV achteraan)  
KFL5E: 34m2 (2deV vooraan)  
KFL5F: 35m2 (2deV achteraan)  
KFL5G: 34m2 (3deV vooraan)  
KFL5H: 35m2 (3deV achteraan)  
KFL5I: 31m2 (4deV)

Met vriendelijke groet,

Voor geassocieerde notarissen Paul HENRIST en Pieterjan DE MULDER



RPR BTW 0878.930.856

Opvolger notaris ANNE PEDE

**Julie DE PREST** – Master in het notariaat

Tel. rechtstreeks: (09) 363 90 95 - fax: (09) 363 90 91  
9820 Merelbeke (Bottelare), Ridder A. Stas de Richellelaan 8

**Kantooruren: elke werkdag van 08u30-12u00 en van 13u45-19u00, behoudens op vrijdag van 08u30-12u00.**

**DERDENREKENINGEN:**

**KBC: BE33 4421 0170 6146 – KREDBEBB**

**ING: BE39 3900 2700 1219 – BBRUBEBB**

**FORTIS: BE90 0010 6505 3532 – GEBABEBB**

**BELFIUS: BE75 0689 0061 8351 – GKCCBEBB**

*Dit bericht bevat mogelijk vertrouwelijke informatie en de vermenigvuldiging, verspreiding of het gebruik van het bericht kan onderworpen zijn aan wettelijke beperkingen. Wij verzoeken u om het met de nodige omzichtigheid te behandelen onder meer door de informatie alleen maar aan te wenden in overeenstemming met de doelstelling van het bericht en door de informatie niet nodeloos te verspreiden. Gelieve het bericht te verwijderen en ons op de hoogte te brengen indien u het per ongeluk in uw bezit kreeg.*

 Denk aan het milieu vooraleer je dit bericht of de bijlagen afdruckt

**Van: Vandendriessche Patricia** [<mailto:Patricia.Vandendriessche@stad.gent>]

**Verzonden: donderdag 30 november 2017 12:25**

**Aan: Julie De Prest** <[Julie@notariaat-bottelare.be](mailto:Julie@notariaat-bottelare.be)>

**Onderwerp: RE: vergunde toestand meergezinswoning**

Geachte mevrouw De Prest

Kunt u ons soms de indeling van het pand bezorgen aub, per verdieping.

Met vriendelijke groeten

**Patricia Vandendriessche**

Administratief medewerker (m/v)

Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu – Departement Publieke Ruimte – Stad Gent

Bezoekadres: AC Zuid, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent

Postadres: stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

Tel. 09 266 79 58 - Fax 09 266 76 69

Internet [www.stad.gent](http://www.stad.gent)

**Denk aan het milieu voor u mails print.**

Aansprakelijkheidsbeperker

Deze e-mail en bijlagen kunnen informatie bevatten die vertrouwelijk is en/of beschermd wordt door intellectuele eigendomsrechten. Lees meer ...

**Van:** Julie De Prest [mailto:Julie@notariaat-bottelare.be]

**Verzonden:** donderdag 30 november 2017 12:09

**Aan:** Vandendriessche Patricia

**Onderwerp:** RE: vergunde toestand meergezinswoning

Geachte mevrouw,

Ter aanvulling vindt u nog de kadastrale legger.

Met vriendelijke groet,

Voor geassocieerde notarissen Paul HENRIST en Pieterjan DE MULDER



RPR BTW 0878.930.856

Opvolger notaris ANNE PEDE

**Julie DE PREST** – Master in het notariaat

Tel. rechtstreeks: (09) 363 90 95 - fax: (09) 363 90 91  
9820 Merelbeke (Bottelare), Ridder A. Stas de Richellelaan 8

Kantooruren: elke werkdag van 08u30-12u00 en van 13u45-19u00, behoudens op vrijdag van 08u30-12u00.

**DERDENREKENINGEN:**

**KBC:** BE33 4421 0170 6146 – KREDBEBB  
**ING:** BE39 3900 2700 1219 – BBRUBEBB

**FORTIS:** BE90 0010 6505 3532 – GEBABEBB  
**BELFIUS:** BE75 0689 0061 8351 – GKCCBEBB

*Dit bericht bevat mogelijk vertrouwelijke informatie en de vermenigvuldiging, verspreiding of het gebruik van het bericht kan onderworpen zijn aan wettelijke beperkingen. Wij verzoeken u om het met de nodige omzichtigheid te behandelen onder meer door de informatie alleen maar aan te wenden in overeenstemming met de doelstelling van het bericht en door de informatie niet nodeloos te verspreiden. Gelieve het bericht te verwijderen en ons op de hoogte te brengen indien u het per ongeluk in uw bezit kreeg.*

 Denk aan het milieu vooraleer je dit bericht of de bijlagen afdruckt

**Van:** Julie De Prest

**Verzonden:** donderdag 30 november 2017 11:50

**Aan:** 'Vandendriessche Patricia' <Patricia.Vandendriessche@stad.gent>

**Onderwerp:** vergunde toestand meergezinswoning

Geachte mevrouw,

Mijn cliënte zou graag een onroerend goed aankopen in Gent, Koningin Fabiolalaan 5  
Gekend op het kadaster: afdeling 9, sectie I, nummer 282 M 2

In bijlage vindt u de stedenbouwkundige inlichtingen.

In werkelijkheid zou het om een meergezinswoning betreffen met 9 appartementen.

Kan u mij meedelen of dit een expliciet vergunde toestand is of, of u op basis van de gegevens uit het bevolkingstoepassing kan concluderen dat de opdeling al aanwezig is van voor 1996?

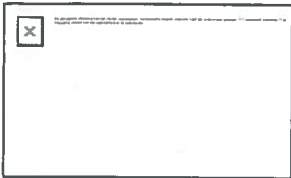
Alvast bedankt voor uw spoedig antwoord.

Voor geassocieerde notarissen Paul HENRIST en Pieterjan DE MULDER

**Julie DE PREST** – Master in het notariaat

Tel. rechtstreeks: (09) 363 90 95 - fax: (09) 363 90 91  
9820 Merelbeke (Bottelare), Ridder A. Stas de Richellelaan 8

Kantooruren: elke werkdag van 08u30-12u00 en van 13u45-19u00, behoudens op vrijdag van 08u30-12u00.



**DERDENREKENINGEN:**

KBC: BE33 4421 0170 6146 – KREDBEBB

ING: BE39 3900 2700 1219 – BBRUBEBB

FORTIS: BE90 0010 6505 3532 – GEBABEBB

BELFIUS: BE75 0689 0061 8351 – GKCCBEBB

RPR BTW 0878.930.856

Opvolger notaris ANNE PEDE

*Dit bericht bevat mogelijk vertrouwelijke informatie en de vermenigvuldiging, verspreiding of het gebruik van het bericht kan onderworpen zijn aan wettelijke beperkingen. Wij verzoeken u om het met de nodige omzichtigheid te behandelen onder meer door de informatie alleen maar aan te wenden in overeenstemming met de doelstelling van het bericht en door de informatie niet nodeloos te verspreiden. Gelieve het bericht te verwijderen en ons op de hoogte te brengen indien u het per ongeluk in uw bezit kreeg.*



Denk aan het milieu vooraleer je dit bericht of de bijlagen afdruckt

*Frederik  
Hockens*

*[Handwritten signature]*

GETEKEND «NE VARIETUR» ALS BIJLAGE  
AAN EEN AKTE VERLEDEN VOOR MEESTER  
PAUL HENRIST, GEASSOCIEERDE NOTARIS  
TE MERELBEKE MET STANDPLAATS BOTTELARE,  
OP *23 oktober 2018*.

*[Large handwritten signature]*

VOOR EENSLUIDENDE EXPEDITIE



Voor akte met repertoriumnummer 2018/1173, verleden op 23 oktober 2018

#### FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd 18 blad(en), 0 verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Gent 1 op 30 oktober 2018  
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 25315  
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).  
De ontvanger

#### BIJLAGE

Geregistreerd 16 blad(en), 0 verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Gent 1 op 30 oktober 2018  
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 6864  
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).  
De ontvanger

#### HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Gent 1 op 24 oktober 2018  
Referentie: 67-T-24/10/2018-15756.  
Bedrag: tweehonderddertig euro (€ 230,00)