Rep.: 14494 Zegelr.: € 50,00 Ds.:14-DL-0174

STATUTEN van het gebouw "EDA"
te 3500 Hasselt, Kempische Steenweg
nummers 238/1, 238/2 en 238/3

Het jaar tweeduizend veertien.
Op éénentwintig mei.
Ten kantore te Lummen.
Voor ons, **Meester Jan LAMBRECHT**, **notaris** met standplaats te Lummen.

Eerste blad

IS VERSCHENEN:

Mevrouw **ÖZKAN Ayfer**, geboren te Venlo (Nederland) op 11 januari 1976, rijksregisternummer 76.01.11 442-55, ongehuwd en verklarende geen verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd, wonende te 3500 Hasselt, Kempische Steenweg 238.

Hierna genoemd **"de eigenaar/comparant".**

Die mij verzoekt te akteren wat volgt :

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

De comparant is eigenaar van het volgend onroerend goed:

Stad HASSELT - zevende afdeling

Een building bevattende gelijkvloers een handelsruimte en bijhorend appartement, en verder drie bouwlagen met één appartement en een duplex-appartement, met aanhorigheden en tuin, op en met grond gelegen aan de Kempische Steenweg, waar het gebouw het politienummer 238 draagt, gekadastreerd of het geweest, volgens kadaster sectie G, nummer 155/S/2, voor een oppervlakte van twee aren achtentachtig centiaren (02a88ca).

Eigendomsoorsprong

Het hoger beschreven onroerend goed behoort mevrouw Özkan Ayfer in volle eigendom toe ingevolge akte van aankoop verleden voor notaris Franz Aumann, te Sint-Truiden op 13 augustus 2012, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt op 3 september volgend onder formaliteitsnummer 70-T-03/09/2012-09862, aankoop van de heer Renders Johny-Hubert.

De heer Renders Johny Hubert was eigenaar van voormeld goed ingevolge akte van aankoop verleden voor notaris Franz Aumann, te Sint-Truiden op 28 april 1989, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt op 1 juni nadien, boek 3284, nummer 1, aankoop van de echtgenoten de heer Vanecht François-Hubert en mevrouw Houben Maria-Julia.

Oorspronkelijk behoorde hoger beschreven onroerend goed toe aan de mevrouw Stellingwerff Juliette Angeline Charlotte Mathilde Marie ingevolge akte van aankoop van de grond, verleden voor notrais Tony Gruyters alsdan te Hasselt op 23 september 1949, overgeschreven op het toen nog enige hypo-

theekkantoor te Hasselt op 8 oktober nadien, boek 3472, nummer 43, en de gebouwen om ze er zelf te hebben doen oprichten.

Bepalingen in verband met de bodemtoestand

1. De eigenaar verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen risicoinrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De eigenaar heeft het bodemattest dat betrekking heeft op het hierbij beschreven goed en dat werden afgeleverd door OVAM op 16 april 2014, voorgelegd. De inhoud van deze bodemattesten luidt: *"De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten. Opmerkingen: 1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht. 2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www. Overdracht.ovam.be. 3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www. Ovam.be/grondverzet."*

3. De eigenaar verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de toekomstige koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Voor zover voorgaande verklaring door de eigenaar te goeder trouw afgelegd werd, neemt de toekomstige eigenaar de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de eigenaar hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

5. De notaris wijst de partijen er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

Ruimtelijke ordening en stedenbouw

a) Algemeen

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zullen de toekomstige eigenaars van een privatieve kavel zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of

welke andere reden ook enig verhaal tegen de eigenaar te kunnen uitoefenen.

b) Verklaringen eigenaar

De eigenaar verklaart:

- geen weet te hebben van enige bouwovertreding met betrekking tot het verkochte goed, voor alle constructies door hen opgericht, een bouwvergunning te hebben bekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht.
- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing,
- dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.

c) Met toepassing van artikel 5.2.5 Vlaamse Codex RO vermeldt en informeert ondergetekende notaris, dat:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt met uitzondering van de stedenbouwkundige vergunning uitgereikt door het college van Burgemeester en Schepenen van de stad Hasselt op 19 maart 1992, dossiernummer 1992/00120, voor het verbouwen tot winkel en drie appartementen.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister is: "woongebied - bufferzone";

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43;

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht.

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;

6° dat het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° Vlaamse Codex RO voor de overdracht verplichte as-builtattest niet is uitgereikt en gevalideerd vermits deze bepaling nog niet in werking is getreden.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Decreet integraal waterbeleid

In uitvoering van artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal Waterbeleid, en na opzoeking op de website www.geo-vlaanderen.be bevestigt ondergetekende notaris dat:

A) Het goed niet gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied;

B) Het goed niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;

Wet landverzekeringsovereenkomst

Ondergetekende notaris bevestigt na opzoeking op de website www.geo-vlaanderen.be dat volgens de thans beschikbare gegevens het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van

28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones bedoeld in artikel 68-7 van de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst.
Ondergetekende notaris bevestigt tevens na opzoeking op zelfde website dat het goed niet gelegen is in van nature overstroombaar gebied en niet gelegen is in recent overstroomd gebied.
Ondergetekende notaris licht partijen in dat de premie voor de brandverzekering van een eigendom gelegen in een risicozone hoger kan zijn, voor zover en in de mate dat de verzekeraar dit gebied als risicovol beoordeelt. Voor eigendommen gebouwd na 23 september 2008 gelegen in een risicozone voor overstroming kan de verzekeraar weigeren om het tegen waterschade te verzekeren.

Koninklijk besluit betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen

De comparant erkent dat ondergetekende notaris haar uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen (bepalingen die in werking zijn getreden op 1 mei 2001), zoals gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 19 januari 2005 (wijzigingen die in werking zijn getreden op 27 januari 2005). De verschijners zijn er aldus van op de hoogte dat een postinterventiedossier moet worden opgemaakt voor alle bouwplaatsen waar na 1 mei 2001 hetzij door één, hetzij door meer aannemers, één of meer van de volgende werken werden opgestart: graafwerken; grondwerken; funderings- en verstevigingswerken; waterbouwkundige werken; wegenwerken; plaatsing van nutsleidingen (inzonderheid riolen, gasleidingen, elektriciteitskabels, en tussenkomsten op deze leidingen voorafgegaan door andere van de hier opgesomde werken); bouwwerken; montage- en de-montagewerken (inzonderheid van geprefabriceerde elementen, liggers en kolommen); inrichtings- of uitrustingswerken; verbouwingswerken; vernieuwbouw; herstellingswerken; ontmantelingswerken; sloopwerken; instandhoudingswerken; onderhouds-, schilder- en reinigingswerken; saneringswerken; afwerkingswerkzaamheden (behorende bij één of meer van de hier opgesomde). Teneinde de kopers der privatieve kavels toe te laten hun toekomstige verplichtingen uit te oefenen zal de verschijner het deel van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de privatieve kavels overhandgen aan deze kopers.

Stookolietank

De comparant verklaart dat er geen stookolietank aanwezig is of zal geplaatst worden, aangezien de te bouwen kavels verwarmd zullen worden op aardgas.

Elektrische installaties

De comparant erkent dat de ondergetekende notaris hen uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 10 maart 1981, waarbij bindend werd ver-

klaard het Algemeen Reglement op de elektrische installaties, besluit dat werd gewijzigd bij Koninklijk Besluit van 25 juni 2008, wijziging die in werking is getreden op 1 juli 2008.

II. BASISAKTE

De eigenaar verklaart mij, notaris, het gebouw te verdelen in private kavels. Deze wilsverklaring, geakteerd in onderhavige akte, brengt vanaf heden deze private kavels tot stand, onder de vorm van onderscheiden goederen die elk afzonderlijk kunnen overgedragen worden onder de levenden en kunnen overgaan wegens overlijden en het voorwerp kunnen uitmaken van verbintenissen.

Elke private kavel omvat:
a) een deel in private eigendom;
b) aandelen in de grond en de gemene delen van het gebouw, onderworpen aan het stelsel van de gedwongen mede-eigendom.

Elke overdracht onder de levenden en overgang wegens overlijden van een kavel, omvat noodgedwongen de overdracht of overgang van zowel het privaat deel, als van de aandelen in de gemene delen (grond en gemene delen gebouw), die er als bijhorigheid onafscheidbaar mee verbonden zijn. Evenzo bezwaart een hypotheek of elk ander zakelijk recht steeds zowel het privaat deel als de aandelen in de gemene delen die er als bijhorigheid mee verbonden zijn.

Teneinde de verdeling van deze residentie tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken, volgens de kavels die elk een gebouwd privatief gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist de eigenaar de residentie te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen, overeenkomstig artikel 577bis §9 en 577-3 en volgende van het burgerlijk wetboek. Thans verklaart de comparant dat zij voornemens is de woongelegenheden afzonderlijk te vervreemden. De eigenaar verklaart 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 de voormelde en hierna beschreven residentie. Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privatieve kavel uit de gebouwen wordt overgedragen.

HOOFDSTUK I: DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

ARTIKEL 1: BENAMING

Het gebouw krijgt de benaming **"Residentie EDA"**.

ARTIKEL 2: RECHTSPERSOONLIJKHEID EN RECHTSVORM VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars van rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel uit het gebouw. De vereniging van mede-eigenaars draagt de benaming **"Vereniging van mede-eigenaars "Residentie EDA"**. De

vereniging van mede eigenaars is een privaatrechtelijke rechtspersoon met burgerlijk doel. Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel, voor zover zijn eis niet wordt afgewezen, bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing. Niettegenstaande artikel 577-5, §3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

ARTIKEL 3 : ZETEL

Zij heeft haar zetel in het gebouw, 3500 Hasselt, Kempische Steenweg 238.

ARTIKEL 4: ONDERNEMINGSNUMMER

De vereniging van mede-eigenaars is als rechtspersoon onderworpen aan:

-De wet van 8 juli 1924 op de appartementsmede-eigendom gewijzigd door de wet van 30 juni 1995 en laatst gewijzigd door de wet van 2 juni 2010.

-de wet van 16 januari 2003 houdende oprichting van een Kruispuntbank van Ondernemingen, modernisering van het handelsregister, oprichting van erkende ondernemingsloketten en houdende diverse bepalingen;

- en artikel 9 van het Koninklijk besluit van 26 juni 2003 houdende aanwijzing van de overheden, administraties en diensten die betreffende bepaalde categorieën van ondernemingen belast zijn met de eenmalige inzameling en het actualiseren van gegevens bedoeld in artikel 6 van de wet van 16 januari 2003.

De aanvraag van haar ondernemingsnummer bij de Kruispuntbank van Ondernemingen, zal geschieden op verzoek van de ondergetekende notaris, ter gelegenheid van de neerlegging ter overschrijving van onderhavige statuten - door de ratio loci bevoegde hypotheekbewaarder.

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

ARTIKEL 5: VERMOGEN

De vereniging kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel.

ARTIKEL 6:DOEL

Het doel van de vereniging bestaat uitsluitend in het behoud en het beheer het gebouw.

ARTIKEL 7: AANGEHECHTE DOCUMENTEN

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee uit te maken na "*ne varietur*" te zijn ondertekend door partijen en mij, notaris :

1) een vooreensluitend verklaard afschrift van de stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen te Hasselt, op 19 maart 1992;

2) de goedgekeurde bouwplannen (met de stempel van de stad Hasselt technische dienst);

3) De as-built plannen die zijn opgemaakt door Architectuurbureau Archi F, te 3582 Koersel, Moestuinstraat 7, op 29 april 2014, te weten:

Nr. 1 gelijkvloerse verdieping;
Nr. 2 eerste verdieping;
Nr. 3 tweede en derde verdieping;
Nr. 4 kelderverdieping;

deze plannen zijn samen hernomen in een verzamelplan dat werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder volgend **refertenummer 71327/10099** en werden sindsdien niet meer gewijzigd. Deze plannen zullen - na door partrijen 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. Comparant vraagt toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° W.Reg. en van artikel 1,4e lid Hypotheekwet, en

4) de motivatie over de verdeling van de **'duizendsten'**.

5) Het **reglement van inwendige orde.**

Deze plannen en documenten vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden het ene in functie van het andere. Iedere nieuwe eigenaar zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten, alsook uit de voorschriften vervat in hogervermelde stedenbouwkundige vergunning. Deze plannen en stedenbouwkundige vergunning worden "*ne varietur*" ondertekend door de partijen en mij, notaris, om mee ter registratie aangeboden te worden.

ARTIKEL 8: GEBEURLIJKE WIJZIGINGEN.

De comparant verklaart zich het recht voor te houden om volgende handelingen te verrichten, zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, te weten:

1. één of meerdere lokalen van de ene wooneenheid naar het andere over te brengen; en in het algemeen de samenstelling te wijzigen van de niet overgedragen woongelegenheden;
2. een tussenmuur te verplaatsen, te verwijderen of bij te voegen om de inrichting van een privatieve kavel te wijzigen;
3. twee of meerdere privatieve kavels samen te voegen;
4. sommige privatieve gedeelten die niet afgesloten zijn, af

Vierde blad

te sluiten of dicht te metselen, of om muren en afsluitingen te verwijderen.
De uit te voeren wijzigingen zullen geen schade mogen toebrengen aan de structuur en de stevigheid van het gebouw.
Zij zullen het totaal aantal tienduizendsten der gemene delen niet kunnen wijzigen, evenmin als het aandeel in de gemene delen van een privatieve kavel. Bij splitsing of samenvoeging van kavels ingevolge hetgeen voorafgaat is geen wijzigende basisakte vereist zolang de aandelen in de gemene delen van de gesplitste of samengevoegde kavels na splitsing of samenvoeging dezelfde is als voorheen;
5. de plannen te wijzigen om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;
6. bepaalde materiaal-, installatiekeuzes of andere keuzes te veranderen opdat het gebouw zou voldoen aan de vigerende wetgeving, de normen en de regels van goed vakmanschap, bijvoorbeeld maar niet limitatief: de afmetingen van de voorziene technische kokers wijzigen, de dimensies van de wanden wijzingen, enzoverder.

ARTIKEL 9: BEVOEGDHEID

De vereniging van mede-eigenaars is exclusief bevoegd voor de gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren.

HOOFDSTUK II: DE BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL

Het onroerend geheel wordt gevormd door een appartementsgebouw bestaande uit een ondergrondse verdieping, gelijkvloerse verdieping en drie verdiepingen.
Het onroerend goed omvat delen, waarvan ieder eigenaar het privatieve eigendomsrecht zal hebben, en gemene delen waarvan het eigendomsrecht in onverdeeldheid zal toebehoren aan al de eigenaars, ieder voor een breuk, dit alles zoals verder uitvoeriger beschreven.
De privatieve delen worden genoemd, "appartement" en "berging".
De gemene delen worden verdeeld in aandelen, die toegekend worden aan elke privatieve kavel.
Deze aandelen worden door allen als vast en onveranderlijk aanvaard, welke wijzigingen ook aan de privatieve delen toegebracht zouden kunnen worden door verbeteringen, verfraaiingen of anderszins.

HOOFDSTUK III: BESCHRIJVING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

ARTIKEL 1: OMSCHRIJVING BEGRIP AANDELEN

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

De gedwongen onverdeeldheid omvat onder meer:

- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven, de muren die de privatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privatieve delen met verschillende eigenaars scheiden;
- het buizennet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten;
- de ondergrond, zijnde de kelderverdieping, ter uitzondering van de private kavels en afhankelijkheden die zich er in bevinden;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de installaties van centrale verwarming, behoudens de individuele installaties;
- het dak met zijn bedekking;
- de aflopen van water, de schouwen, de verluchtingspijpen, met kappen en vuilnisschachten op hun gehele hoogte;
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne en/of schotelantenne met leidingen die op kosten van de medeeigenaars zullen geplaatst worden
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie, televisie-distributie, centrale verwarming (indien gemeenschappelijk) en internet, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden;
- de eventuele installaties van parlefoon in verbinding met de straat, voor hun gedeelten tot gemenschappelijk gebruik, waaronder deuropener en bellen in de inkom;
- alle keermuren;
- De tellerruimte gelegen achteraan in de inkomhal van het gebouw;
- De opslagruimte voor het vuilnis gelegen achteraan in de inkomhal van het gebouw, zijnde bering 1;
- het rookkanaal en de rookmelder;
- de inkom gelegen op de gelijkvloerse verdieping;
- de traphal met trap gelegen op de gelijkvloerse en de eerste verdieping alsook deze naar de kelderverdieping;
- overlopen
- de gang naar de kelderverdieping;
- de eigenlijke kelder zelf;
- in het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw

Verder zijn gemeenschappelijk:

Belgisch Notariaat • Notariat Belge • Belgisches Notariat

- Ondergronds: de funderingen en de kruipkelders.
De kosten van gemeenschappelijke delen van het gebouw zullen gedragen worden door de eigenaars van de privatieven tot beloop van hun aandeel in gemeenschappelijke delen van het gebouw, met uitzondering van:
- de kosten met betrekking tot het onderhoud, vernieuwing en herstelling van de balustrades en bekleding (roofing) van de terrassen die zullen gedragen worden door de eigenaar van de wooneenheid die er het genot van heeft.
Al hetgeen niet als privatieve eigendom wordt beschreven voor wat betreft het gebouw zal behoren tot de gedwongen mede-eigendom van het gebouw.

ARTIKEL 3: BIJZONDERE REGELING AANGAANDE DE AANWENDING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE BERGPLAATS IN DE KELDERVERDIEPING

Aangaande het gebruik van de bergplaats gelegen in de kelderverdieping worden volgende beperkingen opgelegd: de eigenaars/bewoners mogen niets stapelen wat geur kan verspreiden. Bovendien mogen er geen gevaarlijke brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen worden opgeslagen. Verder mogen de bewoners niets achterlaten of plaatsen wat de doorgang naar beneden via de trap kan hinderen of blokkeren.

HOOFDSTUK IV. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privatief eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privatief gedeelte of kavel genoemd.

AFDELING 1 : OPSOMMING DER PRIVATE KAVELS

ARTIKEL 1: BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

Stad HASSELT - zevende afdeling

Een building bevattende gelijkvloers een handelsruimte en bijhorend appartement, en verder drie bouwlagen met één appartement en een duplex-appartement, met aanhorigheden en tuin, op en met grond gelegen aan de Kempische Steenweg, waar het gebouw het politienummer 238 draagt, gekadastreerd of het geweest, volgens kadaster sectie G, nummer 155/S/2, voor een oppervlakte van twee aren achtentachtig centiaren (02a88ca).

ARTIKEL 2: BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS

A. Omschrijving begrip kavels.

De hierna beschreven gedeelten zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privatief eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privatief gedeelte of kavel genoemd.
- Op de gelijkvloerse verdieping bevindt zich een winkelruimte met een achtergelegen appartement met bijhorige tuin;
- op de eerste verdieping bevindt zich één appartement;
- op de tweede en derde verdieping bevindt zich één duplex-appartement.

B. Opsomming privatieve kavels

- **KAVEL 1:**

Zesde blad

* **'HANDELSGELIJKVLOERS met bijhorend APPARTEMENT 1'**: de handelsruimte gelegen vooraan op de gelijkvloerse verdieping en het woonappartement achteraan gelegen op de gelijkvloerse verdieping wanneer men met het gezicht naar het gebouw staat, **toekomstig adres Kempische Steenweg 238 bus 1**, omvattende:
a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke winkelruimte zelf, een leefkamer, een slaapkamer, een keuken, een badkamer, een veranda, en het exclusief gebruik ten eeuwigen dage van de achtergelegen tuin.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderd eenenzestig/duizendsten (561/1.000-sten) in de gemeenschappelijke delen van de grond en het gebouw.

- **KAVEL 2:**

* **'APPARTEMENT 2'** gelegen op de eerste verdieping in het gebouw, **toekomstig adres Kempische Steenweg 238 bus 2**, omvattende:
a) In privatieve en uitsluitende eigendom: een hal, een living, een keuken, een badkamer en een slaapkamer.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd dertien/duizendsten (213/1.000-sten) in de gemeenschappelijke delen van de grond en het gebouw.
* **BERGING 2:** gelegen rechts vooraan achter berging 3 wanneer men met het gezicht naar het gebouw staat.
a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de berging genummerd '2' zelf.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vier/duizendsten (4/1.000-sten) in de gemeenschappelijke delen van de grond en het gebouw.

- **KAVEL 3:**

* **'DUPLEX-APPARTEMENT 3'** gelegen deels op de tweede en deels op de derde verdieping, **toekomstig adres Kempische Steenweg 238 bus 3**, omvattende:
a) In privatieve en uitsluitende eigendom: op de tweede verdieping: een living met trap naar de derde verdieping, een keuken, een badkamer; op de derde verdieping een slaapkamer/mezaninne;
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
tweehonderd zestien/duizendsten (216/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de grond en het gebouw.
* **BERGING 3:** gelegen in de kelderverdieping, rechts vooraan, wanneer men met het gezicht naar het gebouw staat.
a) In privatieve en uistluitende eigendom: de berging genummerd '3' zelf.
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldsheid: zes/duizendsten (6/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van de grond en het gebouw.

A. Terrassen.

Het genot van de terrassen is privatief bij de appartementen waartoe ze behoren, zoals hoger omschreven. De balustrades, de bevloering en de bekleding (roofing) van de terrassen zijn eveneens privatief. Voor het overige zijn de terrassen

(ruwbouw) gemeenschappelijk aan de respectievelijke eigenaars. De terrassen zijn aangeduid op de plannen. De kosten van onderhoud van de terrasbekleding, de bevloering en de balustrades, evenals de eventuele vernieuwing hiervan (slechts mogelijk na goedkeuring door de syndicus teneinde de harmonie van materialen, kleur en uitzicht te waarborgen), zijn ten laste van de eigenaars van de wooneenheden waartoe ze behoren. Daarentegen zijn alle kosten met betrekking tot de ruwbouw van de terrassen lastens de gemeenschap en als gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-eigenaar in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen ongeacht de terrasoppervlakte van het desbetreffende privatief. Bij gebrek aan gevolg, veertien dagen na de ingebrekestelling door de bevoegde syndicus bij aangetekend schrijven, heeft de bevoegde syndicus het recht om van rechtswege, op kosten van de nalatige eigenaar de desbetreffende herstellingen en/of vernieuwingen te laten uitvoeren dewelke ingevolge de voorgaande bepalingen ten laste van deze eigenaar vallen. De bewoners van gezegde privatieve eenheden dienen toegang te geven tot deze terrassen om de eventuele werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing aan de terrassen, de gevels en/of het dak te kunnen uitvoeren.

B.Onderdelen van privatieve kavels.

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

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het kozijnwerk, het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de balustrades, de bevloering en de bekleding van de terrassen;
- de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de eventuele apparaten van parlofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel:

- de drukknopjes en naamplaatjes;

Zevende blad

- de bellen aan de privatieve inkomdeur;
- de brievenbussen aan de gevels of in de voortuinstrook;

behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

HOOFDSTUK V: AANWIJZING VAN DE AANDELEN

ARTIKEL 1: ALGEMEEN

Elke privatieve kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond. 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 delen ervan. 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: GEMEENSCHAPPELIJK AANDELEN

Het totaal van de gemeenschappelijke delen bedraagt duizend eenheden. Deze worden toebedeeld als volgt, overeenkomstig het verslag dat in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door Architectuurbureau Archi-F, te 3582 Koersel, Moestuinstraat 7, waarbij 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 privatieve deel:

- appartement bus 1:	561 eenheden;
- appartement bus 2:	213 eenheden;
- appartement bus 3:	216 eenheden;
- Berging 3:	6 eenheden;
- Berging 2:	4 eenheden;
Totaal:	**1.000 eenheden.**

HOOFDSTUK VI. ERFDIENSTBAARHEDEN

Door de juridische verdeling in privatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de privatieve kavels. Deze erfdienstbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop onderhavige statuten onderschrijven. Zulks geschiedt onder meer voor de lichten en uitzichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een andere privatieve kavel en voor alle aspecten aan het samenleven in een horizontale medeëigendom zoals die uit de Wet en de plaatselijke situatie voortvloeien om elke gebruiker van een kavel het volledig genot en gebruik van zijn kavel te laten genieten.

HOOFDSTUK VII. VESTIGING NIEUWE ERFDIENSTBAARHEDEN

Bij deze worden de volgende erfdienstbaarheden gevestigd: Een erfdienstbaarheid van doorgang voor personen en voertuigen,

gecreëerd in voordeel van de respectievelijke privatieve kavels, ten minste schade te nemen, om de respectievelijke privatieve gedeelten, te bereiken over de gemeenschappelijke grond en via de gebouwen, zo de privatieve bebouwde gedeelten als de gedeelten van het terrein bestemd tot privatief gebruik.

HOOFDSTUK VIII. LADDERRECHT

Iedere eigenaar moet, zonder vergoeding, toegang tot zijn privatieve vertrekken verlenen met het oog op herstellingen en werkzaamheden welke in zijn privatief pand ten voordelen van de gemeenschappelijke zaken of andere privatieve kavels of naburige eigendommen uitgevoerd moeten worden.
De persoon die toegang wordt verschaft door het privatieve kavel van een andere eigenaar is evenwel gehouden op zijn kosten, lasten en risico alle herstellingen door te voeren voor zover hij schade zou hebben berokkend aan de privatieve kavel van de andere eigenaar.
Iedere mede-eigenaar of gebruiker moet de syndicus vrije toegang tot zijn privatieve kavel verlenen, ongeacht of dit al dan niet wordt bewoond, teneinde hem in de gelegenheid te stellen de toestand van de gemeenschappelijke zaken te onderzoeken en maatregelen te treffen van algemeen belang.

DEEL IV: REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I.- RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN

ARTIKEL 1: ALGEMENE INTERPRETATIEREGEL.

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

ARTIKEL 2: SPLITSING EN SAMENVOEGING VAN KAVELS.

Het is de eigenaars verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het gebouw. Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden. Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet het voorschrift van artikel 4 hierna in acht genomen worden. Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen in de gemeenschappelijke delen samengeteld. Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering van de vereniging zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen.

ARTIKEL 3: VOORSCHRIFTEN OVER HET GEBRUIK.

De kavels die betrekking hebben op een appartement/woning zijn enkel bestemd voor privé-bewoning en, voor zover niet strijdig met enige wetsbepaling, als kan-toorruimte of voor een vrij beroep. De handelsruimte vooraan gelegen op de gelijkvloerse verdieping moet aangewend worden voor beroepsactiviteiten of handel. Zijn verboden: alle bedrijvigheden die niet stroken met de standing van het gebouw,

Achtste blad

met de goede zeden of die lawaai- en reukhinder kunnen veroorzaken. De eigenaar van elk privatief deel is zelf verantwoordelijk voor de vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging van privébewoning naar kantoorbestemming of vrij beroep of omgekeerd. De kavels mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels. De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen. Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen in overseenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Huisdieren worden in het gebouw gedoogd voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren, desgevallend in de hiertoe bestemde berging of locatie indien de vereniging van medeëigenaars beslist hiervoor een berging of locatie aan te wenden.

Voor wat betreft het sorteren en plaatsen van vuilnis en afvalstoffen dienen de bewoners het reglement van inwendige orde na te leven.

ARTIKEL 4: UITZICHT VAN PRIVATIEVE KAVELS.

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigingen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden. Aan ramen en terrassen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald. Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel aan de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen en bij de belinstallatie. De syndicus waakt hierover.
Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de gordijnen.
Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonnewering. Zonnewering is toegelaten, doch slechts volgens een uniforme kleur aanvaard door de syndicus, evenwel op kosten en verantwoordelijkheid van iedere eigenaar te plaatsen.

ARTIKEL 5: WERKEN AAN PRIVATIEVE KAVELS.

Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.
De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering. Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de 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 privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

ARTIKEL 6. BEWONING - TERMINOLOGIE.

In de tekst van de statuten wordt verder met de 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 7. VERHURING.

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van de groep van gebouwen in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner. Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten van de vereniging, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 4 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement. Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan. Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan. De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en buren, en alle huurders risico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars. Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen. Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden.

ARTIKEL 8. TOEZICHT.

Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke delen en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering van de vereniging en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak. Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn. De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

HOOFDSTUK II. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

ARTIKEL 1. ALGEMENE INTERPRETATIEREGEL.

De eigenaars van privatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is. De eigenaars mogen aan de gemeenschappelijke delen geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

ARTIKEL 2. TOEPASSING VAN DEZE REGEL.

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen. De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke delen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen. Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

ARTIKEL 3: ANTENNES EN ONTVANGERS

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie en paraboolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's worden niet op het dak of gevels geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

ARTIKEL 4: ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSWERKEN.

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke delen, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, 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 van de vereniging genomen. Elke medeëigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

ARTIKEL 5: INITIATIEFRECHT VAN DE MEDE-EIGENAARS.

Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren. Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn. Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken

verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 6: SCHADE DOOR DE MEDE-EIGENAARS VEROORZAAKT.

Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars van de vereniging wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen omgeslagen. De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

Tiende en laatste blad

ARTIKEL 7: PRIVATIEF GEBRUIK VOOR HET APPARTEMENT OP DE GELIJKVLOERSE VERDIEPING

De gemeenschappelijke kelder die afgebeeld staat op het grondplan dat aan onderhavige akte gehecht blijft, is voor het exclusief en privatief gebruik verbonden aan het appartement op het gelijkvloers zolang de verwarmingsinstallatie zich daar bevindt.

De eigenaar van dit appartement zal deze kelder op zijn kosten aanleggen en op zijn kosten zorgen voor een permanent en goed onderhoud. Bij gebrek hieraan zal de syndicus van het gebouw, één maand na een ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, de aanleg en onderhoud van de kelder op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar doen uitvoeren. De factuur daarvan moet door de eigenaar voldaan worden zonder enige tegenspraak.

HOOFSTUK III: CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN

ARTIKEL 1: ALGEMENE VERDEELSLEUTEL

Alle onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikslasten, taksen en lasten betrekkelijk de gemeenschappelijke delen, zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun quotiteiten in de gemeenschappelijke delen. De eigenaar komt niet tussen in de voornoemde gemeenschappelijke kosten, op voorwaarde dat de aan hen toehorende privatieve kavels niet verhuurd of in gebruik gegeven zijn, uitzondering gemaakt voor de verzekering tegen brand en andere risico's.

Artikel 2. HERSTELLINGEN EN ONDERHOUD TERRASSEN EN TUIN

De herstellingskosten aan de balustrades, de bevloering en de bekleding (roofing) van de terrassen vallen ten laste van de eigenaar van de privatieve kavel.

De herstellingskosten aan de ruwbouw vallen ten laste van de gemeenschap van de eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom. Indien echter ingevolge de herstelling aan de gemene delen van de terrassen, werken aan of vervanging van de privatieve delen noodzakelijk worden, zijn de kosten hiervan ten laste van de gemeenschap

van alle eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.
Aan kavel 1, zijnde handelsruimte met bijhorend appartement gelegen op de gelijkvloerse verdieping, wordt het exclusief genot van tuin toegekend en deze kavel staat uitsluitend in voor de aanleg en het onderhoud van de tuin op eigen kosten, lasten en risico zonder de mede-eigenaars in zake te kunnen roepen.

ARTIKEL 3: VERDELING VERBRUIKSKOSTEN.

Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten "meetbaar" zijn, of elders hiervan wordt afgeweken.
Iedere kavel beschikt over een aparte meter voor water, gas en elektriciteit, zodat deze verbruikskosten dan ook per kavel afzonderlijk verrekend zullen worden.
Verder is er één meter voor water, gas en elektriciteit van de gemeenschappelijke delen, welke kosten aldus in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen zullen worden verrekend.

ARTIKEL 4: BIJZONDERE VERDEELSLEUTELS

1. De verdeling van de kosten van onderhoud en herstelling en alle kosten en lasten aan de gemene delen van het gebouw zullen verdeeld worden tussen de eigenaars van een kavel in het gebouw in verhouding tot hun aantal duizendsten (1.000/1.000sten).
2. De eigenaar van kavel 1 die tijdelijk het privatief gebruik en genot heeft van de gemeenschappelijke kelder zal de kosten van onderhoud en herstelling en alle kosten en lasten hieraan verbonden zelf dragen. Éénmaal dit tijdelijk privatief gebruiksrecht van kavel 1 ophoudt zullen de kosten van onderhoud en herstelling van de gemeenschappelijke kelder verdeeld worden tussen de eigenaars van een kavel in verhouding tot hun aantal duizendsten (1.000/1.000sten).

ARTIKEL 5: WERK- EN RESERVEKAPITAAL.

A. Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten voor de vereniging van mede-eigenaars. Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bepaald van zodra de algemene vergadering is bijeengekomen. De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt

de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde BTW. Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars van de hoofdvereniging ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast. Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

B.Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het leggen van een nieuwe dakbedekking aan de gemeenschappelijke delen. De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

ARTIKEL 6. ONVERDEELDHEID - VRUCHTGEBRUIK.

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

ARTIKEL 7: OVERDRACHT VAN EEN KAVEL.

§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.
Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.
§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:
1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.
De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.
Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.
Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe

de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering van de vereniging deel te nemen.
§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.
§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.
§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:
1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;
2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.
Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.
Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.
Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

ARTIKEL 8: GEDWONGEN INNING VAN BIJDRAGEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

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

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

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

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

ARTIKEL 9: BRANDVERZEKERING.

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd. De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringswet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren. Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of

enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing. Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als medeverzekerde aanduidt. De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt. De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privatief gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw. De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

ARTIKEL 10: AANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt. Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privatieve kavel in het gebouw. De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de syndicus, aangesteld door de comparant in deze. Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de syndicus, aangesteld door de comparant in deze, om deze polissen mede namens hem af te sluiten. Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, aangesteld door de algemene vergadering der mede-eigenaars, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

ARTIKEL 11: GEMEENSCHAPPELIJKE BATEN EN INKOMEN

De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd. Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde gebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt. Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het herop te richten gebouw. Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75%) van een gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privatieve kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

HOOFDSTUK IV: DE ALGEMENE VERGADERING.

ARTIKEL 1: OMSCHRIJVING.

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

ARTIKEL 2: BEVOEGDHEID.

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars. Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

a. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,

b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,

c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,

d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,

e. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

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

ARTIKEL 3: DELEGATIE VAN BEVOEGDHEDEN.

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

ARTIKEL 4: TIJDSTIPPEN WAAROP DE ALGEMENE VERGADERING BIJEENKOMT.

De algemene vergadering komt minstens éénmaal per jaar bijeen op de derde vrijdag van de maand maart, om negentien uur, maar ook voor het eerst binnen de twee maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van de groep van gebouwen zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

ARTIKEL 5: BIJEENROEPING ALGEMENE VERGADERINGEN

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen. Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen. De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering van de vereniging moet plaatsvinden. De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd. De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van

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

ARTIKEL 6: SAMENSTELLING ALGEMENE VERGADERING.

Iedere eigenaar van een kavel in de groep van gebouwen is lid van de algemene vergadering van de hoofdvereniging en neemt deel aan de beraadslagingen. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering van de hoofdvereniging deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen van de hoofdvereniging, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars van de hoofdvereniging. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

ARTIKEL 7: QUORUM.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars van de hoofdvereniging die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen. Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

ARTIKEL 8: BUREAU VAN DE VERGADERING.

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

didaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren. De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

ARTIKEL 9: STEMRECHT OP DE ALGEMENE VERGADERING.

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken. Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom. De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering. Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door de vereniging van mede-eigenaars in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd. Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

ARTIKEL 10: MEERDERHEIDSVEREISTEN.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen **bij volstrekte meerderheid** van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, **tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.** Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

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

a. over iedere wijziging van de statuten van de hoofdvereniging voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
b. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.
Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.
Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.
De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak;
d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;
e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars van de vereniging.
Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.
De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van vier/vijfde der stemmen**:
a. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom van de vereniging;
b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
c. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
d. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke

onroerende goederen;
f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.
De algemene vergadering beslist met **eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:**
a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.
Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.
Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

ARTIKEL 11: NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERINGEN - MEDEDELING - TEGENWERPELIJKHEID.

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden. Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers. De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op. De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de bes-lissingen, bedoeld in de § § 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici. Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte. De beslissingen van de algemene vergadering

zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in de groep van gebouwen, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn. Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien. De opstalgever of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving. De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen. Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk. De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

ARTIKEL 12: VERHAAL TEGEN BESLISSINGEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

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

HOOFDSTUK V: DE SYNDICUS.

Artikel 1: ALGEMENE OPDRACHT

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

ARTIKEL 2. BENOEMING.

De promotor kan de eerste syndicus aanwijzen, en zulks tot aan de eerste algemene vergadering; indien deze niet wordt

aangesteld door de promotor zal de eerste algemene vergadering hem aanstellen of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde. Vervolgens wordt de syndicus benoemd door de algemene vergadering. Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat. De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden. De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst. Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is. Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

ARTIKEL 3: OPDRACHTEN VAN DE SYNDICUS.

De syndicus heeft als opdracht:

a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;

b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;

c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;

e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;
h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;
j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;
k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;
l. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke

werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
m. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
n. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;
o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
p. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
q. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
r. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overseenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
s. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
t. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met

uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;
u. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;
v. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

ARTIKEL 4: BEVOEGDHEID.

De syndicus als orgaan van de vereniging van mede-eigenaars, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven. De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

ARTIKEL 5: AANSPRAKELIJKHEID.

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

ARTIKEL 6: VERGOEDING.

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

HOOFDSTUK VI: DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

ARTIKEL 1: OPRICHTING, SAMENSTELLING EN BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daar-

toe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

HOOFDSTUK VII: DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

ARTIKEL 1: BENOEMING, VERPLICHTINGEN EN BEVOEGDHEDEN VAN DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is. De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen. De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven. De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden. Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen. Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn ; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

HOOFDSTUK VIII: REGLEMENT VAN ORDE.

ARTIKEL 1: VASTSTELLING REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld met een reglement van inwendige orde, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor. De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste keer is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik

van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld. Tot op het ogenblik dat de algemene vergadering dit reglement van orde heeft vastgesteld blijft het hier aangehechte reglement van orde van kracht, dat door de kopers moet worden gerespecteerd en opgelegd aan de toekomstige huurders.

ARTIKEL 2: KENNISGEVING EN TEGENWERPELIJKHEID.

Indien een nieuw reglement van orde wordt opgesteld (in vervanging van het door de promotor vastgestelde reglement van orde) wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de syndicus, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus. De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden. De bepalingen van het reglement van orde zijn op de zelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

SLOTBEPALINGEN

De comparant bevestigt dat de instrumenterende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die uit onderhavige akte voortvloeien en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Zij verklaren deze akte met alle eraan verbonden rechten en verplichtingen voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden.

KEUZE VAN WOONPLAATS.

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

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

BEVESTIGING IDENTITEIT

a) De identiteit en identiteitsgegevens van de natuurlijke personen die deze akte ondertekenen zijn aangetoond met hun identiteitskaart en uittreksel uit het rijksregister.

b) Om te voldoen aan de bepalingen van de Hypotheekwet waarmerkt de notaris de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en de woonplaats van de partijen-natuurlijke personen aan de hand van een uittreksel uit het rijksregister.

Comparant verklaart uitdrukkelijk akkoord te gaan met de vermelding van hun rijksregisternummer in onderhavige akte.

KOSTEN VAN DEZE AKTE

De kosten van deze akte zijn lastens de comparant.

RECHT OP GESCHRIFTEN

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

TEGENSTRIJDIGE BELANGEN OF ONEVENWICHTIGE BEDINGEN

De comparant erkent dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Lummen. De partijen verklaren en erkennen:

1. ieder een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer, namelijk op 12 mei 2014.
2. dat deze akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp en gedeeltelijk werd voorgelezen voor het overige.
3. dat de gehele akte door ondergetekende notaris werd toegelicht ten behoeve van de comparanten.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, heeft de comparant getekend met ons, notaris.



Geregistreerd Blad(en) Verz.
te Hasselt op
Boek blad vak
Ontvangen :
Getekend de ontvanger :

HERO
VASTGOED MET ADVIES

Bepaling aandelen en verdeling lasten mede-eigendom conform art. 577-4§1 B.W.



Adres: Kempische Steenweg 238
3500 Hasselt

Opdrachtgever: Ayfer Ozkan
Kempische Steenweg 238 bus 1
3500 Hasselt

Architect: Archi F
Evie Favoreel,
moestuinstraat 7
3582 Koersel

Laamheidestraat 11
3550 Zolder
0475/811.994

HERO
VASTGOED MET ADVIES

Opdracht

Mevrouw Ayfer Ozkan, eigenares, die de statuten wenst te laten opstellen voor het appartementsgebouw gelegen te 3500 Hasselt, Kempische Steenweg 238, heeft mij de opdracht gegeven om het wettelijk verplicht en het met redenen omkleed verslag op te stellen voor de vaststelling van de aandelen, alsook de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten. De verdeling en berekening dient te gebeuren met het oog op de verkoop van de 3 appartementen en de handelsruimte.

Het originele verslag bestaande uit 6 pagina's zal opgenomen worden in de basisakte conform de huidige wetgeving.

Art. 577-4. van de wet van 2 juni 2010 tot wijzigingen van het B.W. teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken. B.S.28/06/2010

§ 1. De basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw of van de groep van gebouwen vormen, alsook iedere wijziging die daarin wordt aangebracht, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privatief 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 privatieve deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar.

Dit verslag wordt opgenomen in de basisakte.

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten :

1° ...;

2° de met redenen omklede criteria en de berekening swijze van de verdeling van de lasten;

3°.....

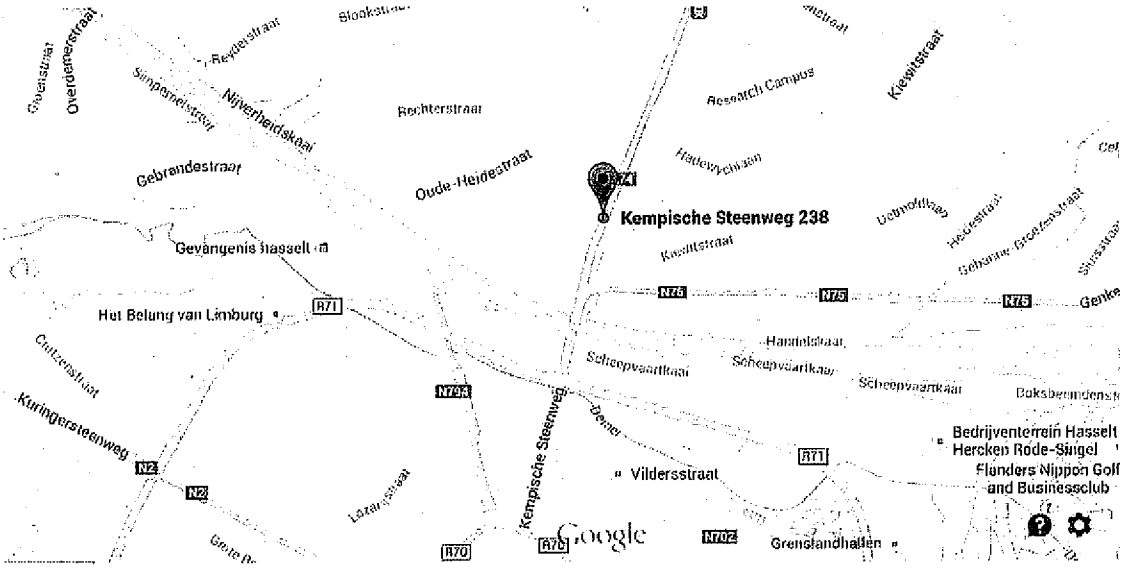
Gebruikte informatie

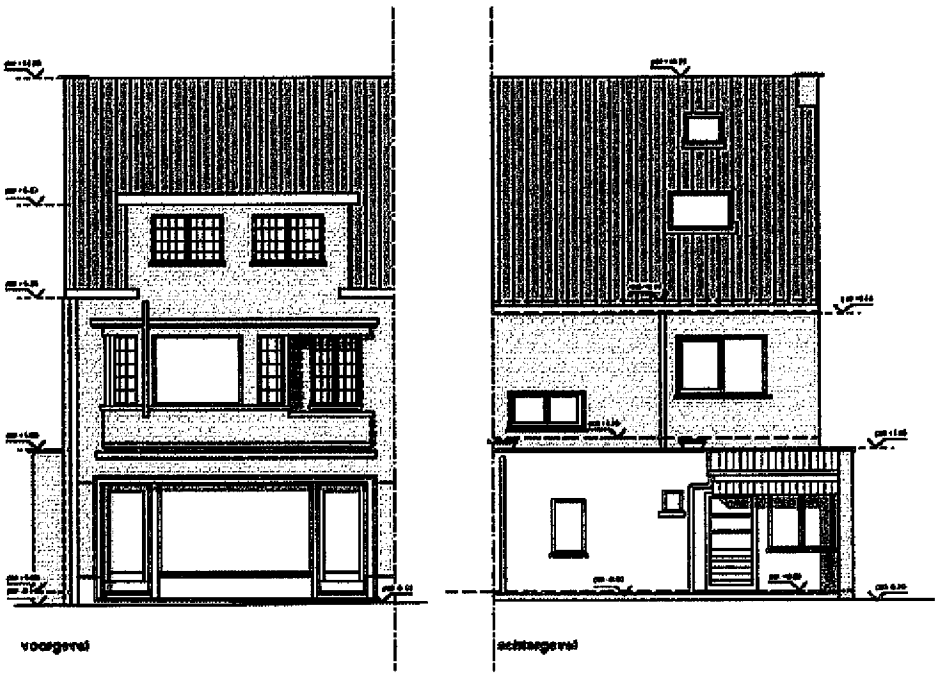
- Kopie van de plannen, opgemeten en opgemaakt door Architectenbureau Archi F te Oostham.
- Lijst met de oppervlakten van de verschillende kavels, medegedeeld door Architectenbureau Archi F te Oostham.

Laamheidestraat 11
3550 Zolder
0475/811.994

Ligging:

Het appartementsgebouw is gelegen te 3500 Hasselt, Kempische Steenweg 238 gekend ten kadaster als Stad Hasselt, 7de afdeling sectie G nr. 155 S 2 met een oppervlakte van twee are achtentachtig centiare.





Laamheidestraat 11
3550 Zolder
0475/811.994

HERO
VASTGOED MET ADVIES

Beschrijving van het gebouw:

Het gebouw bestaat uit 3 woonentiteiten, een kelder en een tuin..

Op de gelijkvloerse verdieping is er een winkelruimte en een appartement met tuin aanwezig. Aangeraden wordt om hier dit als 1 geheel te behouden. Verder genaamd "bus 1"

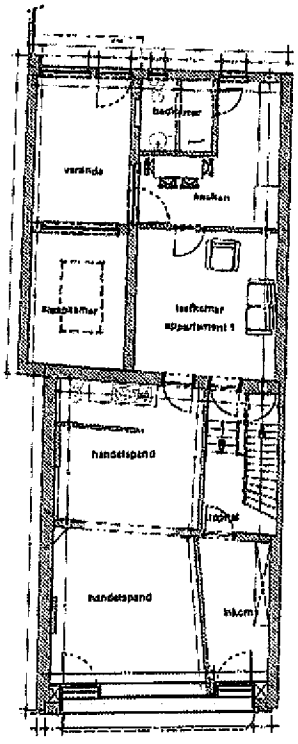
Op de eerste verdieping is er 1 appartement "bus 2" aanwezig : inkomhal, leefruimte met open keuken, badkamer, balkon en 1 slaapkamer.

Op de tweede verdieping is er een duplex studio "bus 3" gelegen omvattende een leefruimte met open keuken, een badkamer en 1 slaapkamer/mezaninne.

Privatieve kavels

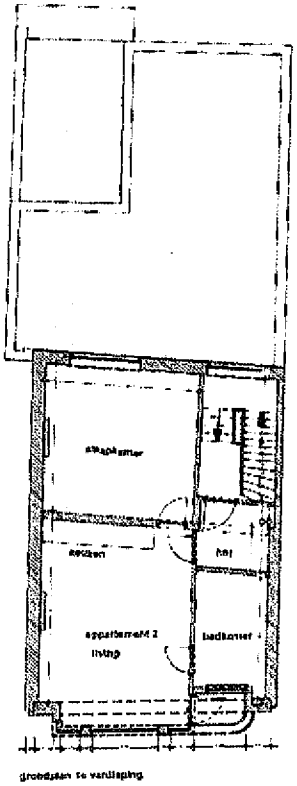
Onderstaande oppervlaktes werden overgenomen van de lijst met oppervlaktes, die mij beschikbaar werden gesteld door de architect, deze worden geacht correct te zijn.

Gelijkvloers



grondplan gelijkvloers 1/100

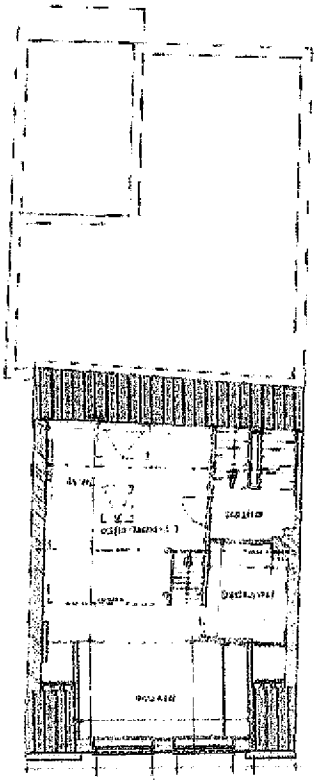
1ste verdieping



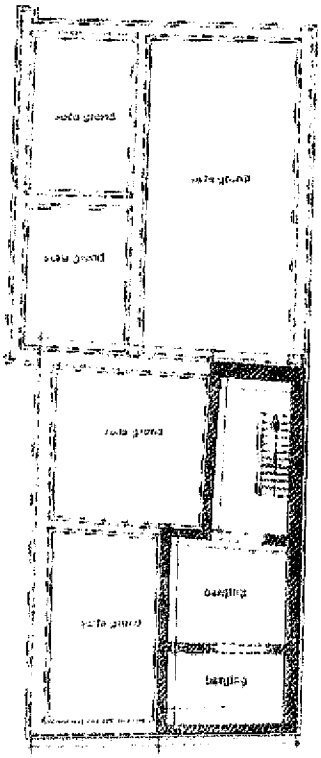
grondplan 1e verdieping

Laamheidestraat 11
3550 Zolder
0475/811.994

2de verdieping



kelder



Motivering berekening aandelen:

Om de stemverhouding in de mede-eigendom te bepalen, wordt er aan elk appartement/handelsruimte afzonderlijk een wegingcoëfficiënt toegekend voor de oppervlakte van het appartement en het bijhorende terras/tuin, dit rekening houdend met ligging/oriëntatie, oppervlakte en nut.

Gebaseerd op de door Roland Timmermans gehanteerde methode voor het bepalen van de onderlinge verhoudingen, ken ik aan de verschillende type private kavels, volgende quotiënt toe.

Quotiënt	
1	Gelijkvloerse appartementen
0,2	Terras en tuin gelijkvloers
0,9	Appartement 1ste verdieping
0,65	Appartement 2de verdieping
0,2	kelder

Laamheidestraat 11
3550 Zolder
0475/811.994

HERO
VASTGOED MET ADVIES

Tabel van de aandelen

kavels	Q	1000sten
Appartement bus 1	1,00	561
appartement bus 2	0,90	213
Berging 3	0,2	6
appartement bus 3	0,65	216
Berging 2	0,2	4
Totaal		1000

Criteria en berekeningswijze voor de verdeling van de lasten

Algemeen:

Alle onderhoudskosten, herstellingskosten, vernieuwingskosten, gebruikskosten/verbruikskosten en verzekeringspremies van de gemeenschappelijke delen, dienen gedragen te worden door de verschillende mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom.
Onderstaande kunnen als gemeenschappelijke delen beschouwd worden:

- Gemeenschappelijke inkomhal
- overlopen
- ingang
- .....

Opmerkingen:

Het is aan te raden om berging 1 gemeenschappelijk te houden voor het opbergen van huisvuil en diversen. De kosten die verbonden zijn aan de gemeenschappelijke delen van de kelder, zullen enkel gedragen worden door de mede-eigenaars die gebruik maken van de kelder.

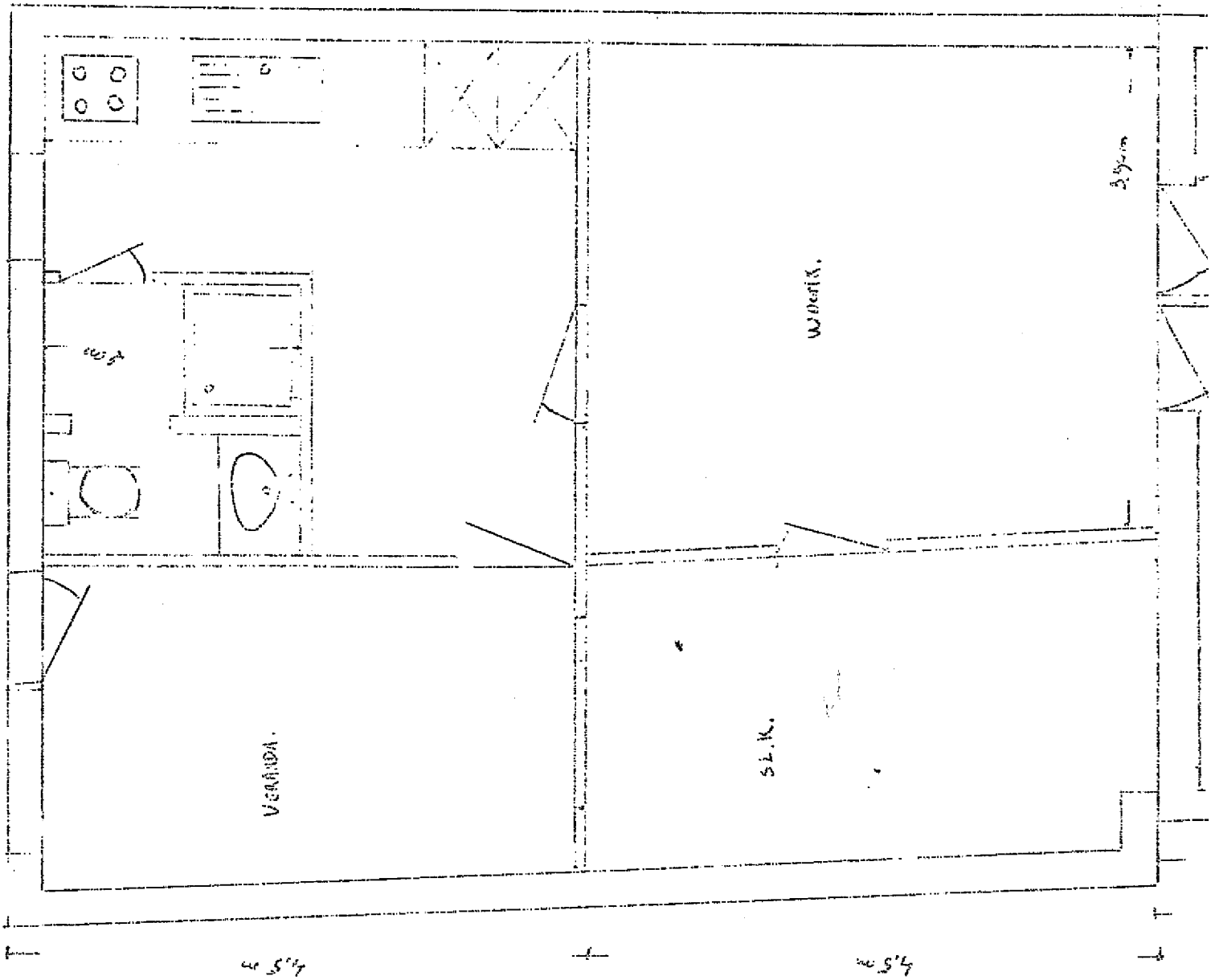
Appartement bus 1 zal genieten van een privatief gebruiksrecht van de gemeenschappelijke kelder zolang de verwarmingsinstallatie zich daar bevindt. Het is echter wel aan te raden dat bij een vernieuwing van de verwarmingsinstallatie, deze geplaatst zal worden in het appartement bus 1 zodat deze niet meer deel hoeft te nemen in de kosten aangaande de kelder.

Opgesteld in eer en geweten op 26/03/2014,

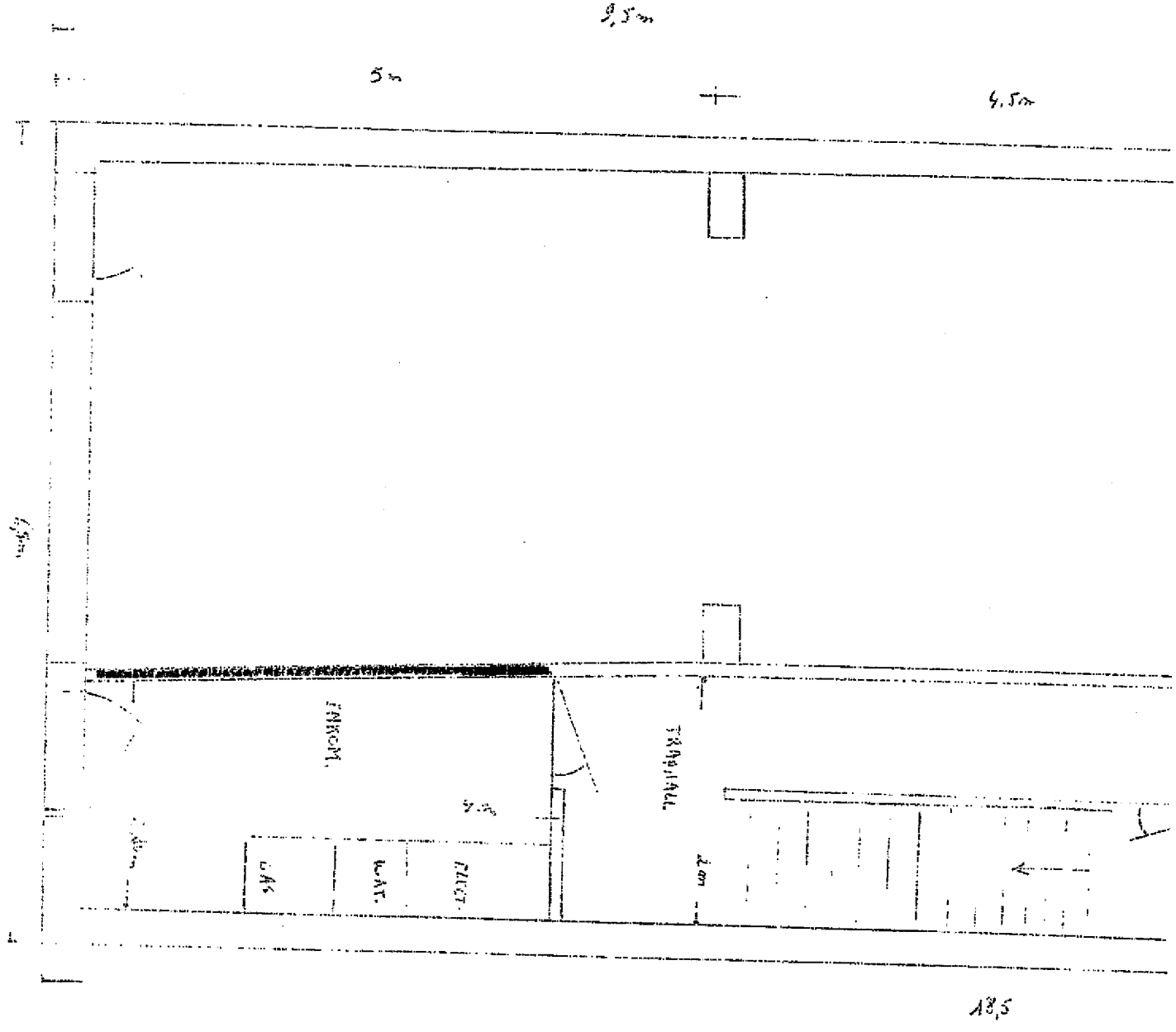
Vastgoedmakelaar,
BIV erk. 505 551
Heidi Jaemers

Laamheidestraat 11
3550 Zolder
0475/811.994

BESTUUR DER STAD HASSELT
TECHNISCHE DIENST
PLAN GEVOEGD BIJ ONS VOORWAARDELIJK MACHTIGINGS
BESLUIT VAN 19 MAART 1992
OP BEVEL:
DE GEMEENTESECRETARIS DE BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

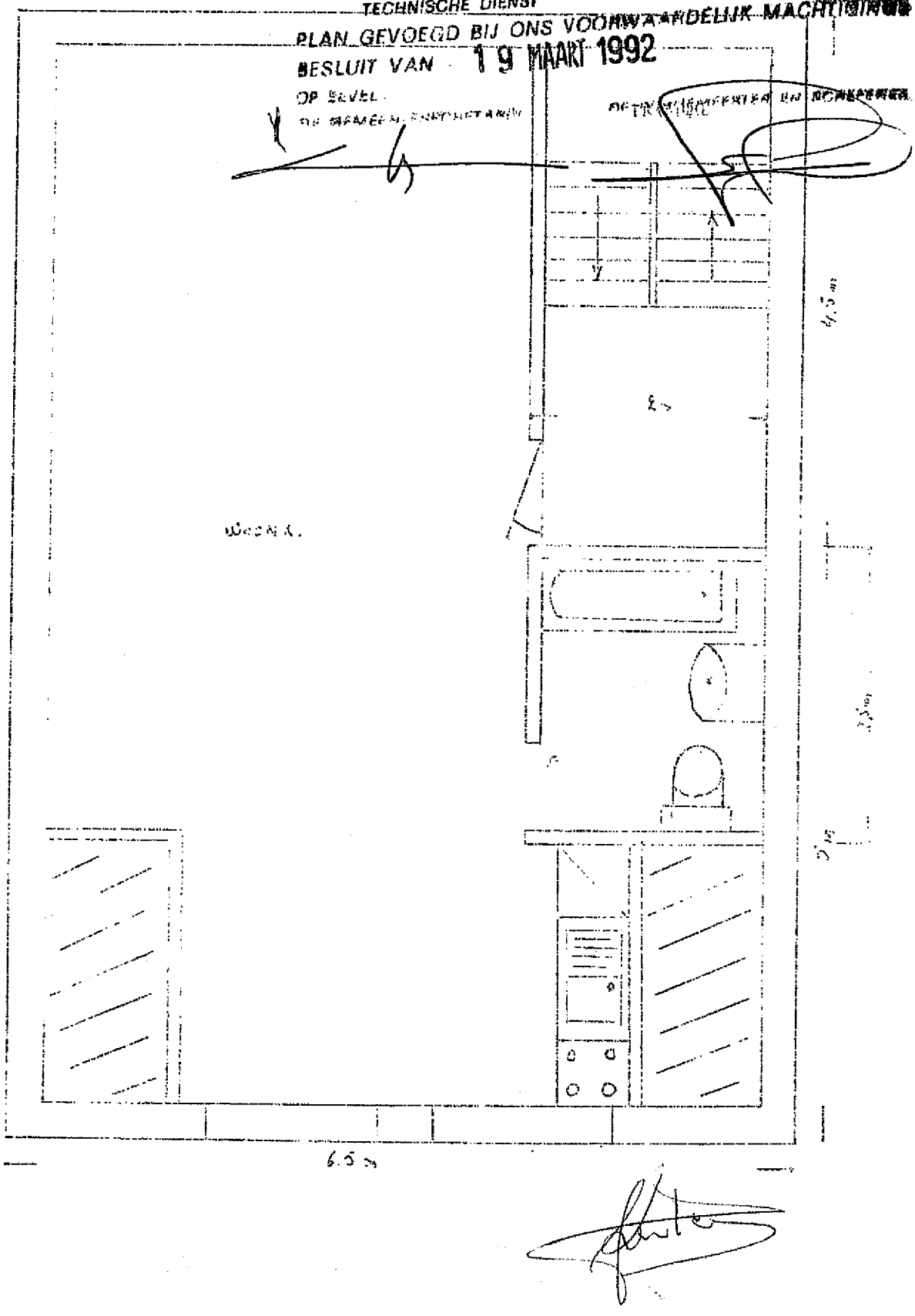


GELIJKVLOERS.

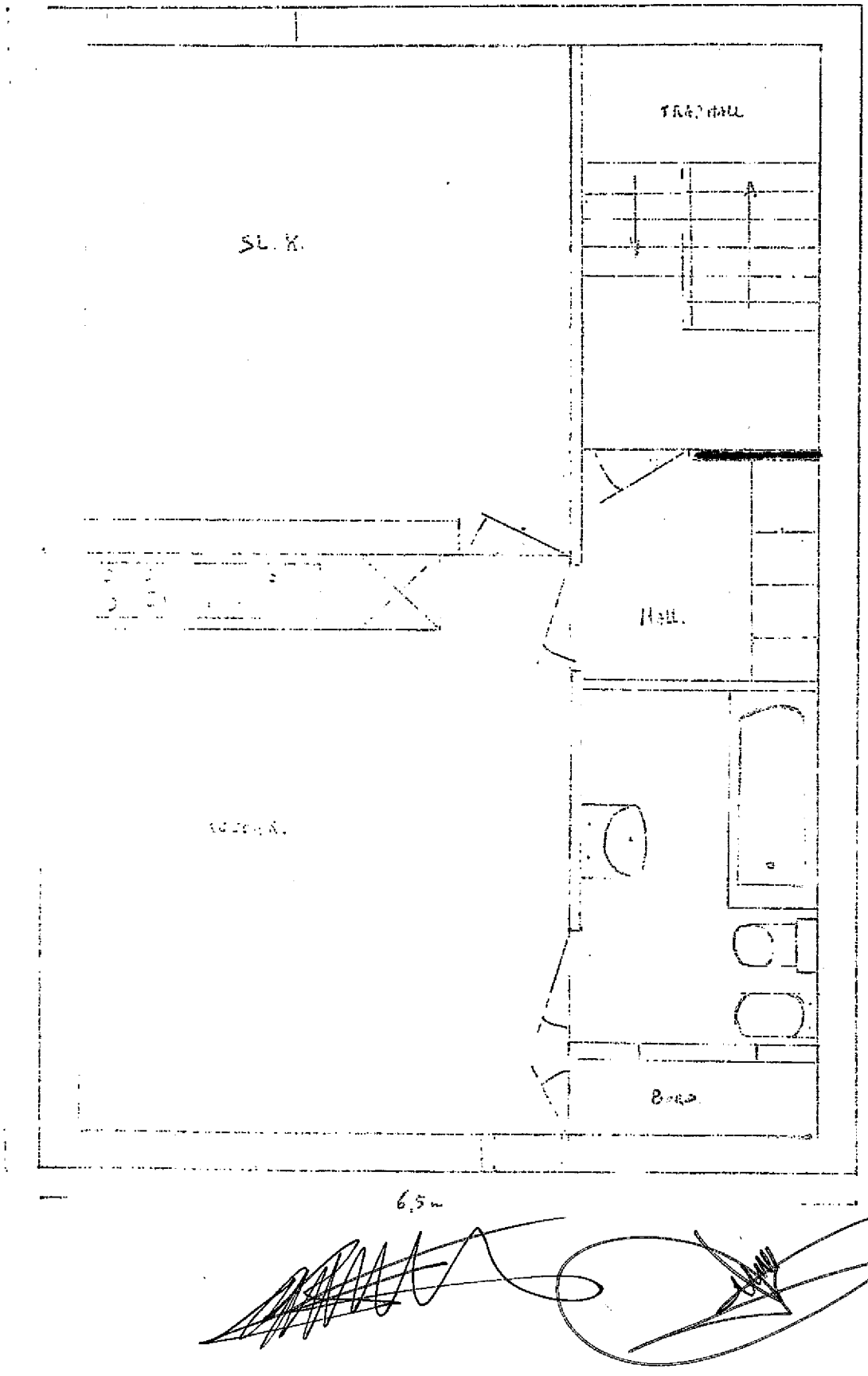

9,5m
5m
4,5m
18,5

II VERDIEP

BESTUUR DER STAD HASSELT
TECHNISCHE DIENST
PLAN GEVOEGD BIJ ONS VOORWAARDELIJK MACHTIGINGS
BESLUIT VAN 19 MAART 1992
OP BEVEL



1e VERDIEP



REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE - HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Bestemd om het gebouw genaamd **"Residentie EDA"** en gelegen te 3500 Hasselt, Kempische Steenweg 238 te beheren.

TABEL

Sectie 1 : Onderhoud
Sectie 2 : Uitzicht
Sectie 3 : Inwendige orde
Sectie 4 : Zedelijkheid en rust
Sectie 5 : Bestemming van de kavels
Sectie 6 : Onderhoud der gemene delen
Sectie 7 : Gemeenschappelijke lasten
Sectie 8 : Algemene schikkingen

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Er wordt overgegaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement, bindend voor de eigenaar en hun rechthebbenden en dat slechts zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering van de mede-eigenaars met een meerderheid van vier/vijfden der stemmen.
De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergadering moeten vermeld worden en bovendien ingelast worden in een bijzonder boek genaamd "Boek van Beheer", door de syndicus bijgehouden en dat in een aaneensluitende tekst het woningstatuut, het huishoudelijk reglement en de wijzigingen zal bevatten. Ingeval van vervreemding van een kavel, zal de eigenaar die vervreemdt, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten trekken op het bestaan van het boek en hem uitnodigen er kennis van te nemen. De nieuwe belanghebbende zal door het enkel feit van eigenaar, huurder of rechthebbende van om het even welk gedeelte van het gebouw te zijn, gesubrogeerd zijn alle rechten en plichten voortvloeiende uit de voorschriften vervat in dit boek van de processen-verbaal en de erin vastgestelde beslissingen; hij zal gehouden zijn er zich naar te schikken evenals zijn opvolgers en rechthebbenden.

Sectie 1: Onderhoud

ARTIKEL 1. - ONDERHOUDSWERKEN

Alle onderhouds- en herstellingswerken aan daken, gevels, schouwen, terrassen, ramen, inkomdeuren, traphallen en andere gemene delen zullen uitgevoerd worden volgens een plan, door de algemene vergadering opgemaakt en onder toezicht van de syndicus.
Wat de werken met betrekking tot de private kavels betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar van een kavel, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart.

Sectie 2: Uitzicht

ARTIKEL 2. - UITZICHT

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters en op de terrassen geen uithangborden, reclameplaten, eetkastjes, linnengoed of andere voorwerpen mogen plaatsen.
De ramen dienen voorzien te zijn van zelfde overgordijnen, zichtbaar van de straat. Overgordijnen zullen worden voorzien van een voering in gebroken wit, om een eenvormige uistraling van het gebouw te bekomen.
Elke bewoner dient ervoor te zorgen dat de ramen regelmatig gereinigd worden en dat gebarsten ramen onmiddellijk vervangen worden.

Sectie 3: Inwendige orde.

ARTIKEL 3. - DOORGANGEN - OVERLOPEN

De gemene delen, zoals toegangswegen, paden, tuinen, inkomhallen, trappen, overlopen, enz. zullen altijd moeten vrijgehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen neergelegd, geplaatst of aangehaakt worden.
Dit verbod betreft o.a. voertuigen, fietsen, kinderwagens, speelgoed en dergelijke.

ARTIKEL 4. - TAPIJTEN

De tapijten zullen slechts mogen uitgeschud worden en geborsteld op de plaatsen en de uren aangeduid door de algemene vergadering, beraadslagende met meerderheid van stemmen.

ARTIKEL 5. – DAKEN EN ZOLDERS

De daken en zolders zijn ontoegankelijk, behoudens ingeval van herstelling of onderhoud.

ARTIKEL 6. -
Er zal in de gangen en gemene overlopen geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, zoals het borstelen van tapijten, beddengoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen, enz...

ARTIKEL 7. - DIEREN
De bewoners van het gebouw mogen ten titel van toegeeflijkheid, enkel honden, katten en vogels houden; indien evenwel één dezer dieren een oorzaak van stoornis zou zijn door gerucht, reuk of anderszins, zal de toelating mogen ingetrokken worden door de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen.
Ingeval de toelating zou ingetrokken zijn, zal het feit van zich niet te schikken aan de beslissing van de algemene vergadering, schadeloosstelling die tot 20 euro per dag kan bedragen in hoofde van de overtreder meebrengen, vanaf de betekening van de beslissing van de algemene vergadering en het bedrag van deze boete zal ten goede komen van de vereniging van de mede-eigenaars, onverminderd de beslissing te nemen bij 3/4den meerderheid door de algemene vergadering betreffende de ambtshalve weghaling van het dier door de Dierenbescherming.

ARTIKEL 8.
De bewoners mogen niets stapelen wat geur kan verspreiden. Vuilzakken dienen gesloten in het appartement bewaard te blijven. De vuilzakken mogen slechts buiten geplaatst worden de avond voordat de ophaling voorzien is.

Sectie 4 : Zedelijkheid – Rust

ARTIKEL 9.
De bewoners van het gebouw zullen te allen tijde het gebouw naar burgerlijke normen bewonen en ervan genieten overeenkomstig het begrip van goede huisvader van het burgerlijk wetboek.
Zij zullen er moeten over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt, door hen, de leden van hun gezin, hun huurders of hun bezoekers.
Er mag geen enkel abnormaal gerucht gemaakt worden. Het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van audio- en televisietoestellen is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden er over te waken dat het gebruik van de apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.
Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweeg brengen, zullen ze moeten voorzien worden van toestellen welke deze stoornissen doen verdwijnen.
Geen enkele motor mag in de privatieve kavel geplaatst worden, met uitzondering van deze die ingebouwd zijn in stofzuigers, wasmachines, vaatwassers, koelkasten en keukentoestellen.

ARTIKEL 10.
De toegestane huurovereenkomsten zullen de verbintenis van de huurders bevatten naar burgerlijke normen en als goede huisvader de in huur gegeven lokalen te bezetten en zich te schikken naar de voorschriften van onderhavige reglement waarvan ze zullen moeten erkennen kennis te hebben genomen.
Ingeval van degelijk vastgestelde grove overtreding zullen de huurovereenkomsten kunnen verbroken worden.

ARTIKEL 11.
Iedere kavel mag slechts door één enkele familie betrokken worden, met uitsluiting van alle gasten.

ARTIKEL 12.
De rechthebbenden moeten de voorschriften van de basisakte en huidig reglement van mede-eigendom stipt naleven.

ARTIKEL 13.
De eigenaars van een kavel en hun rechthebbenden moeten alle staats-, provinciale-, regionale-, gemeente- en politielasten dragen, alsook de gemeenschappelijke lasten vanaf het ogenblik dat deze zullen eis baar worden.

Sectie 5: Bestemming van de kavels

ARTIKEL 14. - RECLAME
Het is verboden, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering of wat dienaangaande voorzien is in de basisakte betreffende het dak, reclame op gevels van het gebouw aan te brengen; geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, de deuren en de buitenmuren, noch in de trappen, ingangshall en doorgangen.
Het is toegelaten naast de ingangsdeur van het appartement een plaat aan te brengen, aanduidende de naam van de bewoner. Het is toegelaten aan de hoofdingang een plaat aan te brengen, van het model voorgeschreven door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars; deze plaat zal de naam van de bewoner aanduiden, het nummer van de privatieve kavel.
Bij de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken; hierop mag de naam van de titularis aangegeven worden, evenals de verdieping waar zich de privatieve kavel die hij bewoont bevindt; deze opschriften zullen van een eenvoudig model zijn, aangenomen door de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars.

ARTIKEL 15. - OPSLAG VAN STOFFEN
Er mag in het gebouw geen opslagplaats van gevaarlijke brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen worden opgericht.

ARTIKEL 16. - VERZEKERINGEN
Ingeval van verhuring, zal de huurder de meubelen die zich bevinden in de verhuurde lokalen moeten laten verzekeren tegen brand, waterschade, en het verhaal dat de buren tegen hen zouden kunnen uitoefenen voor aan hun goederen toegebrachte stoffelijke schade. Deze verzekeringen moeten aangegaan worden bij een solvabele verzekeringsmaatschappij.
Op ieder verzoek van de eigenaar en/of de syndicus zal de huurder moeten kunnen bewijzen dat deze verzekeringen bestaan en dat hij er de jaarlijkse premies van betaalt. De kosten van deze verzekering zullen uitsluitend ten laste van de huurder zijn.
De huurder verzaakt van nu af, zowel voor eigen rekening als voor rekening van zijn rechthebbenden en/of onderhuurder of gebeurlijke bewoners, aan ieder verhaal dat hij zou kunnen uitoefenen tegen zijn eigenaar en de andere mede-eigenaars, en namelijk uit hoofde van de artikels 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek, voor alle schade die zou kunnen toegebracht worden aan de goederen die zich bevinden in de door hem gehuurde lokalen, of deze goederen nu aan hem toebehoren en/of aan derden.
De huurder zal zijn verzekeringsmaatschappij of maatschappijen van deze verzaking op de hoogte brengen en opdracht geven er uitdrukkelijk aan de eigenaar akte van te verlenen.

Sectie 6 : Onderhoud der gemene delen

ARTIKEL 17.
Het schoonmaken van de gemene delen zal uitgevoerd worden door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen en/of firma's, tenzij de bewoners onderling een werkelijk

werkzame regeling vinden om de gemeenschappelijke delen te onderhouden.

Sectie 7 : Gemeenschappelijke lasten

ARTIKEL 18.
Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemene zaken waarvan sprake in het statuut van het gebouw, zullen de lasten, ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden, door de vereniging der mede-eigenaars gedragen worden, onder voorbehoud van bijzondere bepalingen.
De gemeenschappelijke lasten begrijpen namelijk het verbruik van elektriciteit en water van de gemene delen, de huur van de tellers, de aankoopkosten, onderhoud en vernieuwing van gemeenschappelijk meubilair, de schoonmaakonkosten der gemene delen, de kosten van werktuigen en benodigdheden tot goed onderhoud van het gebouw, het salaris van de syndicus, de bureelbenodigdheden, de verlichtingskosten van de gemene delen, enzovoort.

ARTIKEL 19.
Het individueel verbruik van water, gas en elektriciteit wordt door iedere eigenaar/bewoner van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abbonnementen bij de waterdienst, zowel voor de privatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen door de syndicus onderschreven worden.
Alle berichten van betaling zullen aan de syndicus gestuurd worden, behoudens in gebeurlijk geval deze die betrekking hebben op de privatieve delen gevoed door afzonderlijke tellers toebehorende aan deze diensten.
Ieder jaar, in de loop van de maand december, zal de syndicus aan de waterdienst een lijst laten geworden van de private delen die in de loop van het jaar zouden verkocht worden of afgestaan zijn, met de aanduidingen van de identiteit en het adres van de nieuwe eigenaars.
De eerste abbonnementsaanvragen mogen door de syndicus i naam van de toekomstige eigenaars onderschreven worden.

ARTIKEL 20. - TELEVISIEANTENNE
Het gebouw zal niet voorzien zijn van een collectieve televisieantenne. Het plaatsen van private antennes is verboden, behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, beslissend met drie/vierden van de stemmen. Alleen aansluiting op de gemeenschappelijke kabeltelevisiedienst is toegelaten.

ARTIKEL 21. - VERHUIZINGEN
Grote meubelen, zware omvangrijke voorwerpen, mogen worden verhuisd langs de trappenhal pf moeten opgehesen worden middels een verhuislift, op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer. De niet vooraf bestaande beschadigingen worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuizing en zijn ten laste van de verhuizer.

Sectie 8: Algemene Schikkingen

ARTIKEL 22.
Het reglement van inwendige orde (huishoudelijk reglement) is verplichtend voor alle huidige en toekomstige eigenaars van één of meerdere kavels, evenals voor al deze die in de toekomst op het gebouw, of op om het even welk deel of kavel van dit gebouw, om het even welk recht zouden bezitten.
Het reglement is niet beperkend noch uitsluitend en kan te allen tijde veranderd worden door beslissing van de algemene vergadering.
Elke eigenaar die zijn appartement verhuurt, moet een exemplaar van het reglement aan zijn huurder overhandigen. Hij zal daarbij laten tekenen voor ontvangst, zodat hij steeds kan aantonen dat zijn huurders het reglement ontvangen hebben.

Dit reglement zal ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten de melding moeten inhouden dat de belanghebbenden er volledig kennis van hebben genomen, dat ze deze zullen eerbiedigen, en dat ze in de plaats worden gesteld, door het eenvoudig feit, eigenaar, bewoner of voorzitter van om het even welk recht, op om het even welk deel van het gebouw, in alle rechten en verplichtingen die er kunnen uit voortvloeien.
In elke akte zullen de partijen woonplaats voor de rechtspraak moeten kiezen in het Gerechtelijk arrondissement waarvan het goed afhangt, bij gebrek zal deze woonplaats rechtens aanzien worden als gekozen in het gebouw zelf.
Het huidig reglement van inwendige orde zal niet overgeschreven worden met de basisakte waaraan het zal gehecht blijven, na "Ne varietur" getekend te zijn door de partijen verschijners in de basisakte, en heden verleden voor notaris Jan LAMBRECHT te Lummen.

Te Lummen op 21 mei 2014.

Mevrouw Özkan,



Provincie Limburg

Stad 3500 HASSELT

Inschrijvingsnummer
139/B/92

Aangetekend

(1) **BOUWVERGUNNING - ~~WEIGERING TOT BOUWVERGUNNING~~**

BETEKENING VAN DE BESLISSING

Datum

Toegezonden aan

M. Renders J.
Solfermostraat 22/1

3580 Beringen-Paal

— afschrift van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, dd. 19 maart 1992 houdende (1) vergunning - ~~weigering van vergunning~~ om de hiernavolgende bouwwerken uit te voeren

verbouwen tot winkel + 3 appartementen Kempische Steenweg sie G nr. 155/S2 afd. 7

— een exemplaar van het plan der uit te voeren werken, bekleed met de goedkeuring van het college.

—

I. O. :
De Secretaris,

De Burgemeester en Schepenen,

(1) Wat niet past doorhalen.

Provincie LIMBURG
STA HASSELT
Postnummer 3500
Aanvraag Nr 139/B/92

Formulier B
19

VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN op 19 maart 1992

Aanwezig :

Dossiernr. Stedebouw

De heren L. Roppe, Burgemeester-Voorzitter; J.-P. Cuppens, R. Onkelinx, V. Jooken, M. Vandeput, I. Vanrykel, E. Flossy en mevr. Vangronsveld schepenen, J.-P. Houben, gemeentesecretaris,

BOUWVERGUNNING B

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door M. Renders J., Solfermostraat 22/1, 3580 Beringen-Paal

met betrekking tot een perceel gelegen Kempische Steenweg sie G nr. 155/S2 afd. 7

en strekkende tot verbouwen tot winkel + 3 appartementen.

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 13 maart 1992;

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 ;

Gelet op artikel 90, 8°, van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is ;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen ;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, een bij koninklijk besluit van goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, niet zijnde een plan als bedoeld in artikel 17 van voornoemde wet ;

(1) Overwegende dat de werken uitgevoerd of de handelingen verricht zullen worden binnen het gebied van een verkaveling waarvoor door het schepencollege op vergunning verleend is ; dat deze vergunning niet vervallen is ;

(1) (2) Gelet op de beslissing van van de gemachtigde ambtenaar, waarbij op met redenen omkleed voorstel van van het college afwijking wordt toegestaan van bedoeld

(1) plan van aanleg ;

(1) verkavelingsplan ;

(1) Overwegende dat de in de aanvraag bedoelde werken of handelingen van geringe omvang zijn en daarvoor luidens de bepalingen van het koninklijk besluit genomen ter uitvoering van artikel 45, § 1, van de wet van 29 maart 1962, het voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar dan ook niet vereist is ;

(3) Gelet op de algemene verkavelingsverordeningen ;

(3) Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening ;

(3) Gelet op de algemene bouwverordeningen ;

(3) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening ;

BESLUIT : voorw. gunstig

Artikel 1. — De vergunning wordt afgegeven aan M Renders hogervermeld **die ertoe gehouden is :**

De werken uit te voeren overeenkomstig de hierbijgevoegde voorwaardelijk goedgekeurde bouwplannen op voorwaarde dat het advies van de Brandweer stipt gevolgd wordt.
De vergunningsverkrijger is er eveneens toe verplicht het advies van het Bestuur der Wegen te volgen. Het terrein is gelegen langs een gewestweg.

De vergunningsverkrijger is ertoe verplicht zich te gedragen naar art. 52 en 54 van de wet van 29.03.62, alsook de onderrichtingen terzake, vermeld op de keerzijde van dit besluit.

Art. 2 (4) — De werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot in stand blijven.

Art. 3. — Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Art. 4. — De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin der werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen vóór de aanvatting van die werken of handelingen.

Art. 5. — Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming, zijn voorgeschreven.

Overeenkomstig artikel 56 en 57 van het VLAAMS REGLEMENT VOOR MILIEUVERGUNNINGEN (VLAREM) goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Executieve, dd. 6 februari 1991, wordt de bouwvergunning geschorst en krijgt alsdus geen uitwerking zolang de milieuvergunning niet definitief is verleend of de melding niet is gebeurd.

VANWEGE HET COLLEGE :

De Secretaris,

(get.) J.-P. HOUBEN

De Burgemeester,

(get.) Louis ROPPE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT :

Wetsbepalingen

(wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970).

Art. 52. — Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning vervallen.

Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollege de vergunning echter met een jaar verlengen.

Art. 54. — § 2. Van de met toepassing van de artikelen 45 en 46 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning er kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 54. — § 4. — Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de toebereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in art. 66 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

ZEER BELANGRIJK

Indien er werken in eigen beheer met eventueel de medehulp van naaste familieleden (t.e.m. de 4° graad) worden verricht, dient de bouwheer voorafgaandelijk de aanvang der werken een aanvraag te richten aan de heer Burgemeester der gemeente Hasselt met de precieze opgave van de eigen uit te voeren werken dit om zich in regel te kunnen stellen met de controlediensten van de B.T.W. inzake het bepalen van de bouwwaarde. Het is alleszins geraadzaam vóór U met de werken begint zich in verbinding te stellen met het B.T.W. kantoor van uw sector.

ONDERRICHTINGEN

1. De bouwlijn en dorpelhoogte zullen ter plaatse op verzoek van de vergunningverkrijger(verkrijgster) aangeduid worden door de Stedelijke Technische Dienst (zie bijgaand aanvraagformulier) ; voor de rijkswegen dient hij — zij in bezit te zijn van het lijnrichtingsadvies van het bestuur der wegen alvorens de bouwwerken worden aangevat ;

2. Hij — zij is er tevens toe verplicht de Stad Hasselt tijdig in kennis te stellen van de data van aanvang en voltooiing der bouwwerken en dit aan de hand van bijgevoegde briefkaarten ;

3. Het gebouw moet voorzien zijn van een brievenbus(sen) met een opening van ten minste 0,22 m x 0,03 m. Deze opening moet zich bevinden op een hoogte van tenminste 0,80 m en ten hoogste 1,50 m ten opzichte van de plaats waar men zich moet opstellen om er toegang toe te hebben. De brievenbus(sen) moet(en) aan de grens van de openbare weg worden aangebracht (K.B. dd. 27-5-1958);

4. Het is verboden in nieuwe zowel als in bestaande gebouwen, huishoudelijke toestellen te installeren voor het verkleinen van vaste afval (Ambtsbrief van de Heer Minister van Volksgezondheid dd. 26-6-1970 — Ref. SW. 93/A) ;

5. Voor het lozen van riool- en afvalwaters dient er een septische put te worden voorzien ;

6. Ontbossen is uitsluitend toegelaten binnen de bouwzone ;

7. Voor de meergezinswoningen dient er slechts één centrale antenne te worden voorzien ;

8. Alvorens met de bouwwerken een aanvang te nemen dient de vergunningverkrijger(ster) een bijzondere machtiging bij ons Bestuur aan te vragen wat betreft het aanbrengen van een voorlopige houten afsluiting. Iedere inname van het openbaar domein is onderworpen aan een gemeentetaks ;

9. Voor het gebruik van de voetpaden moet de bouwheer-aannemer, een borgsom in de stadskas storten en dit in verhouding tot de gevelbreedte van het bouwwerk (inlichtingen dienomtrent te bekomen bij de Technische Diensten) ; deze borgsom zal na voltooiing der werken worden teruggegeven op voorwaarde evenwel dat de herstelling van het voetpad op onberispelijke wijze is uitgevoerd ;

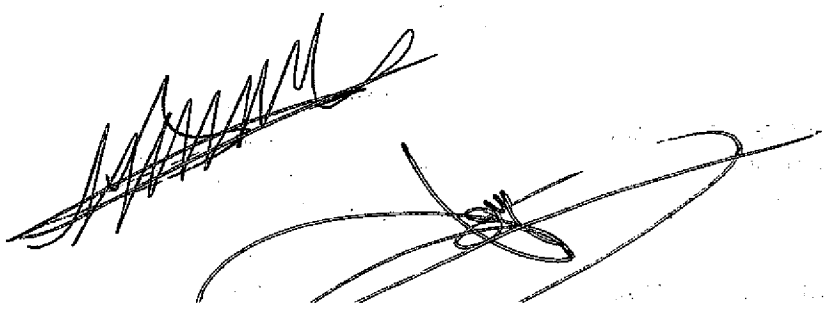
10. Belanghebbende moet het Stadsbestuur schriftelijk verwittigen wanneer hij wenst dat door de bevoegde diensten tot de controle der stoepen en openbare instellingen zou moeten overgegaan worden. Na deze verwittiging is het Stadsbestuur alleen nog gemachtigd de in gebreke gebleven herstellingen uit te voeren en is belanghebbende verplicht te wachten op de verrekening van de borgsom tot de bedoelde herstellingen zijn uitgevoerd. De aannemer der bouwwerken wordt wat de toepassing van het reglement betreft, gelijkgesteld met de bouwheer (Gemeenteraad dd. 17-4-1961).

ENKELE NUTTIGE WENKEN

a. De bouwheer doet er wel aan, de bevoegde diensten tijdig in kennis te stellen wat betreft de diverse aansluitingen (riolering, water, gas, electriciteit, telefoon, overwelving van open grachten, enz.) waarvoor insgelijks de nodige machtigingen vereist zijn ;

b. Indien het gebouw wordt uitgerust met een centraal verwarmingssysteem of gasinstallatie dient hij — zij tevens ervoor te zorgen de daartoe nodige machtigingen bij het Stadsbestuur aan te vragen (onderzoek de Commodo et Incommodo II° Klas) ; voor de I° Klas inrichtingen dient hij — zij de aanvraag te richten aan het Prov. Bestuur v. Limburg.

Moest U oordelen uw plan te moeten wijzigen in de loop der bouwwerken dan kunt U steeds een nieuwe aanvraag bij ons Bestuur indienen.



Geregistreerd Blad(en) Verz.
te Hasselt op
Boek blad vak
Ontvangen :
Getekend de ontvanger :

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT