

19031
16708

AVV106-02	K: 19569	Dossier: 2260	Bijlagen: 4
-----------	----------	---------------	-------------

**STATUTEN van het gebouw te 9000 Gent, Voorhavenlaan 23/25
Genaamd RESIDENTIE LOODS 22**

Het jaar TWEEDUIZEND EN ZES.
Op zes september.
Voor Ons, Meester **Yves TYTGAT** notaris met standplaats te Gent.

PARTIJEN

ZIJN VERSCHENEN:

1/ De Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "**DE NIEUWE VOORHAVEN**" met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, New Yorkstraat 6.

Ondernemingsnummer Gent en BTW nummer O/BE457.021.339.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Yves Tytgat te Gent op elf januari negentienhonderd zesennegentig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van twee februari erna onder het nummer 960202-191

De statuten werden voor het laatst gewijzigd bij akte verleden voor notaris Yves Tytgat te Gent op vijf maart negentienhonderd zesennegentig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van éénentwintig maart erna onder nummer 960321-180.

Alhier vertegenwoordigd door de Heer **Dirk VALVEKENS**, zaakvoerder, wonende te 9000 Gent, New Yorkstraat 8, in die hoedanigheid benoemd krachtens de oprichtingsakte.

Zij wordt hierna genoemd "**DE NIEUWE VOORHAVEN**" of "**de eigenaar van de grond en huidige constructies**".

2/ De Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "**BETA**", te 9000 Gent, Voorhavenlaan 14a.

Ondernemingsnummer Gent 0427.736.643; BTW-nummer BE427.736.643; registratienummer 427.736.643/062800.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Charles Tytgat te Spy op drieëntwintig augustus negentienhonderd vijfentachtig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeventien september daarna, onder nummer 850917-165, waarvan de statuten voor de laatste maal gewijzigd

werden bij akte verleden voor notaris Yves Tytgat te Gent op twee juni negentienhonderd drieënnegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig juni daarna, onder nummer 930624-226,

Vertegenwoordigd door de heer Dirk Valvekens, te Gent New Yorkstraat 8, handelend als enige zaakvoerder van de vennootschap, daartoe benoemd bij besluit van de buitengewone algemene vergadering van zesentwintig februari negentienhonderd negentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig maart daarna, onder nummer 900330-237.

Zij wordt hierna genoemd "BETA", of "de bouwheer" of "de promotor".

DE NIEUWE VOORHAVEN en BETA worden hierna ook samen genoemd "de comparant" of "de verschijner".

BASISAKTE

**BESCHRIJVING
VAN HET GOED**

STAD GENT (eerste afdeling)

Omschrijving volgens het kadaster

Een loods (kadastraal omschreven als magazijn), gelegen Voorhavenlaan +1, en met politienummers 23/25, gekend volgens kadaster sectie A nummer 3417/W, groot vijfenveertig aren twaalf centiaren (45a 12ca).

Omschrijving volgens de eigendomstitel:

DEEL B: Perceel grond met opstaande bebouwing, gelegen en gestaan te Gent, eerste afdeling en kadastraal gekend als: sectie A, nummers:

- 3417/s deel aangeduid op bovenberoepen plan onder de letters ejkb groot vierduizend driehonderd drieëntwintig vierkante meter vijftig vierkante decimeter (4.323,50 m²) en grond voortkomend van het openbaar domein aangeduid onder de letters aije groot honderd negentachtig vierkante meter tweeënveertig vierkante decimeter (189,42 m²).

- 3417/s deel aangeduid op bovenberoepen plan onder de letters hfcl groot vierduizend driehonderd drieëntwintig vierkante meter vijfenveertig vierkante decimeter (4.323,45 m²) en grond voortkomende van het openbaar domein aangeduid onder de letters gdfh groot honderd negentachtig vierkante meter tweeënveertig vierkante decimeter (189,42 m²).

Het deel grond gelegen tussen de loodsen 22 en 23 blijft deel uitmaken van het openbaar domein.

**OORSPRONG
VAN EIGENDOM**

Voormeld goed behoort toe aan de vennootschap "DE NIEUWE

VOORHAVEN” om haar te zijn toebedeeld bij de verdelingsakte tussen haar én de vennootschap “DE GENTSE VOORHAVEN” bij akte, verleden voor notaris Yves Tytgat te Gent op zes mei tweeduizend en drie, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent onder referte “67-T-14.05.2003-05968”.

Voormeld goed behoorde aan de vennootschappen “DE NIEUWE VOORHAVEN” en “DE GENTSE VOORHAVEN” toe, ingevolge aankoop onder grotere oppervlakte jegens de Stad Gent, bij akte, verleden voor notaris Jean-Bernard MAETERLINCK te Gent, en ondergetekende notaris TYTGAT, op negen september tweeduizend en twee, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent onder referte “67-T-02/10/2002-11058”, het volgend onroerend goed hebben aangekocht

De eigendommen behoorden de Stad Gent toe om ze verkregen te hebben blijktens een akte ruiling tussen haarzelf en het Vlaams Gewest, verleden ten overstaan van de Heer Michel De Trogh, commissaris van het aankoopcomité in datum van drieëntwintig juni tweeduizend, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op zesentwintig juli daarna, boek 6538 nummer 12.

VOORWAARDEN

BIJZONDERE VOORWAARDEN UIT EIGENDOMSTITELS

* In voormelde verdelingsakte van zes mei tweeduizend en drie, staan hierna vermelde bijzondere voorwaarden opgenomen:

VERPLAATSING VAN ONDERGRONDSE LEIDINGEN.

Partijen komen overeen dat indien één onder hen behoefte heeft bij het verplaatsen van de ondergrondse leidingen waarvan sprake in de aankoopakte, en welke op hun kosten zullen moeten gerealiseerd worden, elk van hen zal instaan voor de verplaatsing op eigen grond, doch indien één der partijen deze verplaatsing nodig heeft en de andere niet, deze kosten enkel ten laste zullen genomen worden van de initiatiefnemer, inclusief de kosten op de delen van de andere, doch dat de andere alle medewerking zal verlenen om deze verplaatsing mogelijk te maken.

Ook de heraanlegkosten in oorspronkelijke staat op het aanpalend perceel, vallen ten laste van de initiatiefnemer.

NUTSVOORZIENINGEN en

ERFDIENSTBAARHEDEN DOOR DE BESTEMMING DES HUISVADERS.

Partijen komen overeen dat indien nutsvoorzieningen in voordeel van de ene partij zich bevinden onder of boven de grond van de andere partij, deze zullen mogen blijven bestaan, doch dat bij heraanleg ervan het dominante erf zal moeten proberen deze erfdienstbaarheden uit te schakelen om aldus het lijdend erfzo weinig mogelijk te storen.

Aldus worden de erfdienstbaarheden door de bestemming des huisvaders slechts ten precaire titel getolereerd.

PARKEERPLAATSEN.

Partijen komen overeen dat de aanleg van parkeerplaatsen om te voldoen aan de gemeentelijke of gewestelijke reglementeringen en aan de voorwaarden opgenomen in de aankoopakte ten laste vallen van de eigenaar van de percelen waarop zij aangebracht worden.

Partijen komen echter ook overeen dat de parkeerplaatsen op het ene perceel mogen worden meegerekend bij het andere perceel indien er overschot is, dit teneinde boetes voor het ander perceel te vermijden.

Zij beloven elkaar medewerking voor wat betreft deze aangelegenheid en verbinden zich ertoe alle nodige documenten en/of akten te zullen ondertekenen.

VERBINTENISSEN tegenover de STAD GENT.

Partijen komen daarenboven overeen dat elk onder hen de verplichtingen tegenover de Stad Gent zal invullen wat het door hem verworven perceel betreft.

Dit neemt echter niet weg dat zij tegenover de Stad Gent solidair en ondeelbaar verbonden blijven, doch zij vrijwaren elkaar wat de gevolgen van deze verbintenissen betreft indien één onder hen de oorzaak is van de niet naleving ervan.

Indien verbintenissen niet toegewezen zijn aan een bepaald perceel zullen de gevolgen ervan bij gelijke helften op de twee partijen berusten.

Nochtans zullen alle verbintenissen van socio-economische aard gedragen worden door de Besloten vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid “De Gentse Voorhaven” en alle verbintenissen met betrekking tot de huisvesting door de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid “De Nieuwe Voorhaven”.

** In voormelde aankoopakte van negen september tweeduizend en twee, werden volgende bijzondere voorwaarden vermeld:*

“A/ ALGEMENE VOORWAARDEN

1. De goederen worden afgestaan in volle eigendom in de toestand waarin zij zich bevinden met alle voor-en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden of rechten waarmee ze mochten bevoordeeld of benadeeld zijn, met de mogelijkheid voor de kopers de ene te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten, doch dit alles op eigen kosten en risico. De Stad Gent verklaart geen kennis te hebben van de erfdiensbaarheden behalve deze van ondergrondse leidingen ten voordele van TMVW en Distrigas zoals aangeduid op bijgevoegde plannen (bijlage 3a, 3b en 4) en jaagpad langs de Voorhaven. De kopers dienen in te staan voor de kosten van de verplaatsing van de leidingen indien daartoe aanleiding bestaat.

(...)

B/ BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. Doel van de verkoop

Voorbeschreven goederen worden verkocht met het oog op de realisatie van een multifunctioneel project aan de Voorhaven te Gent, zoals hierna omschreven.

Dit project omvat volgende elementen:

1. (...)

2. (...)

3. (...)

4. *Omgevingsaanleg op openbaar domein aan te leggen door de Stad Gent op haar kosten, conform de grote lijnen van het voorontwerp omgevingsaanleg “Nieuwe Voorhaven” (opgemaakt in opdracht van de Stad Gent door de T.V. Buro Voor Vrije Ruimte en Abscis Ontwerpgroep op tweeëntwintig december negentienhonderd zevenennegentig)*

5. *De kopers zullen in loods 22 en 23 een polyvalent bedrijvencentrum en woningen inrichten samen voor een totale vloeroppervlakte van 16.000m²*

6. (...)

2. Fasering - sancties

Het project zal in twee fasen verlopen. De kopers zijn ertoe gehouden beide fasen uit te voeren. In ieder geval dienen de kopers, vooraleer te starten met de werken, te beschikken over de wettelijke vereiste vergunningen.

A. FASE 1

Een eerste fase is, zo gelijktijdig als technisch mogelijk is, de realisatie van:

1. *de woonfunctie in loods 22 door de kopers;*

2. *de bedrijfsfunctie in loods 22 door de kopers;*

3. *het outlet- en tourismecentrum in loods 20 door de kopers;*

4. *de pleinaanleg door de Stad Gent te realiseren volgens een door de Stad Gent op te maken ontwerp op basis van de grote lijnen van het bestaande voorontwerp omgevingsaanleg, zoals hierboven beschreven en in bijgevoegd faseringsplan (bijlage 3) ingekleurd in rood en aangeduid met fase 1;*

5. *de Stad Gent verplicht zich ten spoedigste over te gaan tot sloping van het gebouw zich bevindende tussen de loodsen 22 en 23, teneinde de vermijden dat de realisatie van het project van de kopers enige vertraging zou oplopen. De Stad Gent bevestigt dat de nodige voorbereidingen daaromtrent reeds getroffen zijn.*

De kopers verbinden er zich toe binnen de termijn van zes maanden na het verlijden van deze akte een bouwaanvraag in te dienen.

Deze termijn kan éénmalig, op gemotiveerd verzoek van de kopers, door het College van Burgemeester en Schepenen worden verlengd met een maximum van drie maanden.

De werken dienen aan te vatten uiterlijk drie maanden nadat de bouwvergunning uitvoerbaar is geworden in het licht van de beroepen die ertegen zouden openstaan (...).

Ook deze termijn kan éénmalig, op gemotiveerd verzoek van de kopers, door het College van Burgemeester en Schepenen worden verlengd met een maximum van drie maanden.

Wanneer de kopers in gebreke zouden blijven binnen voorbeschreven termijnen de bouwvergunning aan te vragen en/of de werken aan te vangen zullen de kopers per kalenderdag vertraging aan de Stad een forfaitaire vergoeding verschuldigd zijn van 247,89 EURO.

Vanaf de éénendertigste kalenderdag vertraging behoudt de Stad zich het

recht voor huidige verkoop van rechtswege en zonder aanmaning als ontbonden te beschouwen.

De kopers verbinden er zich toe de eerste fase van dit project, zoals hiervoor omschreven, volledig voltooid te hebben uiterlijk vijf jaar na afgifte van de voornoemde bouwvergunning.

Bij gebreken hieraan behoudt de Stad zich het recht voor deze verkoop met betrekking tot de terreinen, vereist voor de realisatie van fase twee van het project, van rechtswege en zonder aanmaning als ontbonden te beschouwen.

B. FASE 2

(...)

3. De ontbinding van rechtswege, zoals bedongen sub fase 1 en fase 2 van dit artikel, zal per aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot ter kennis worden gebracht van de kopers.

Deze kennisgeving zal vaste datum verlenen aan de ontbinding. De rechter zal desgevallend enkel dienen vast te stellen dat de in dit artikel uitdrukkelijk bedongen ontbindende voorwaarde vervuld is.

Binnen de maand na voornoemde kennisgeving zullen de onroerende goederen waarop de ontbinding betrekking heeft vrij en onbelast terug ter beschikking worden gesteld van de Stad Gent en zullen de kopers op hun kosten de nodige formaliteiten verrichten voor de registratie en de overschrijving op het hypotheekkantoor van de ontbinding.

Per kalenderdag vertraging dat de onroerende goederen niet vrij en onbelast ter beschikking zouden zijn van de stad Gent zullen de kopers haar een forfaitaire schadevergoeding betalen van 619,73 EURO.

De stad zal de prijs waartegen deze terreinen worden verkocht terugbetalen zonder welkdanige intersten.

3. Toestand van de percelen.

De kopers erkennen bij deze dat de Stad Gent er in geen geval toe gehouden is de hierbij verkochte goederen bouwrijp af te leveren.

4. Informatieplicht

Partijen stellen vast dat in de projectfase van onderhavig dossier er zowel van de zijde van Stad Gent als van de zijde van de kopers een goede en vlotte communicatie is geweest met de buurt en meer bepaald met de bewonerswerking Afrikalaan-Muide-Meulestede-Limbastraat en de Stuurgroep Herstructureringsgebied Muide-Meulestede.

Partijen komen hierbij overeen ook naar de fase van de verdere uitwerking van het project toe eenzelfde communicatiebeleid te voeren.

De kopers verbinden er zich tevens toe om bij verdere invulling van het project en/of bij latere wijzigingen steeds vooraf de buurtbewoners bij wege van bovenvermelde kanalen te informeren.

5. Social return

A. Voor de uitvoering van het hierboven omschreven project zullen de kopers tijdens de bouwfase vijf werklozen die minstens één jaar werkzoekend zijn voltijds inzetten of laten inzetten gedurende één jaar (of een equivalent van vijf man-jaren voltijds).

(...)

De kopers zullen uiterlijk bij de aanvang van de werken een kopie van deze arbeidsovereenkomsten die betrekking hebben op de bouwwerken voorleggen aan het Stadsbestuur.(...) Deze arbeidsovereenkomsten zullen telkens vergezeld zijn van een attest van de RVA waaruit blijkt dat voldaan is aan de voorbeschreven voorwaarden en vergezeld van een attest van de RSZ waaruit blijkt dat het om extra tewerkstelling gaat.

De arbeidsovereenkomsten dienen opgesteld te worden conform de wettelijke en sectoriële voorschriften.

Het Lokaal Werkgelegenheidsbureau van de Stad Gent (in het bijzonder de Werkwinkel Muide-Meulestede) kan in samenwerking en overleg met de kopers instaan en zijn medewerking verlenen voor de opleiding van de werkzoekenden, zodat de bovenvermelde clausule van sociaal return maximaal rendement kan hebben.

Indien de kopers niet zouden voldoen aan voornoemde voorwaarden zal er per niet aangeworven werkzoekende een forfaitaire boete verschuldigd zijn aan de Stad Gent ten bedrage van 4.957,87 EURO.

Deze boeten kunnen door de Stad Gent ambtshalve en zonder ingebrekestelling worden ingehouden op de voltooiingswaarborg die door de kopers moet worden gesteld, conform de voorwaarden beschreven in deze akte.

De Stad Gent geeft te kennen dat vanaf heden in zijn contracten met onder meer promotoren clausules met betrekking tot social return zullen worden opgenomen.

B. De kopers verbinden er zich toe tijdens de eerste fase van het project (zie bijzondere voorwaarden, 2. Fasering), ten behoeve van de binnenscheepvaart een infrastructuur te bouwen die de volgende onderdelen omvat: kantooruimte voor drie personen, een ruimte voor onthaal met infobalie bij voorkeur geïntegreerd in de kantooruimte, een keukenhoek, sanitaire voorzieningen bestaande uit minstens twee toiletten en een wasbak, een bibliotheekruimte van ongeveer 15m² en een vergaderzaal voor ongeveer dertig personen. De kantoren, bijhorende voorzieningen en bibliotheek dienen permanent en kosteloos ter beschikking gesteld te worden van VZW De Boei. De vergaderzaal kan ook gebruikt worden door andere organisaties. De bovengenoemde infrastructuur kan worden ondergebracht in de loods 22 of 23 of in de huidige lokalen van VZW De Boei, mits grondige renovatie. De kopers dienen ten allen tijde de continuïteit van de huidige activiteiten van de VZW De Boei te kunnen garanderen.

6. Clausule tot wederzijds gebruik van de parkings

De Stad Gent zal conform de grote lijnen van het voorontwerp met betrekking tot de omgevingsaanleg van de Voorhaven, aan diezelfde Voorhaven een verhard plein realiseren op het terrein van de vroegere loods 21, tussen loods 20 en 22 (...). De Stad Gent en de kopers zeggen mekaar principieel toe dat de voorbeschreven terreinen mutueel gebruikt kunnen worden om er wagens te parkeren. De frequentie van het mutueel gebruik, alsmede de procedure tot aanvraag van het wederzijds gebruik en de andere voorwaarden zullen integraal deel uitmaken van een aparte overeenkomst.

7.(...)

8. Ontbindend beding

De Stad Gent zal over het recht beschikken onderhavige overeenkomst van rechtswege en zonder aanmaning geheel of gedeeltelijk te ontbinden wanneer de kopers zouden nalaten de hierna bedongen waarborgen binnen de gestelde termijn te stellen.

De mogelijkheid tot gedeeltelijke ontbinding bestaat wanneer de kopers in gebreke blijven de gevraagde waarborg voor de realisatie in fase 2 van het project te verstrekken. De ontbinding zal in dit geval kunnen beperkt blijven tot de onroerende goederen, vereist voor de realisatie van voornoemde fase.

Bij deze ontbinding zal bij de terugbetaling van de gehele of gedeeltelijke koopsom geen welkdanige interst verschuldigd zijn.”

BIJZONDERE VOORWAARDEN UIT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN

A. Hiervoor wordt verwezen naar de verder vermelde stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent op drieëntwintig oktober tweeduizend en drie onder nummer 2003/180 (dossiernummer 200384975/GE/AVM), en het addendum op voormelde stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent op achttien maart tweeduizend en vier onder zelfde dossiernummer, welke integraal op dit gebouw toepasselijk zijn.

MONUMENTENZORG

In de eigendomstitel van “DE NIEUWE VOORHAVEN” staat het volgende vermeld:

“Bescherming Monumenten en Landschappen.

De kopers verklaren kennis te hebben van de brieven van achttien september negentienhonderd zesennegentig van AROM-Afdeling Monumenten en Landschappen en van zesentwintig september negentienhonderd zesennegentig van de Dienst Monumentenzorg van de Stad Gent, waarin advies wordt gegeven nopens de afbraak en het behoud van de beschermde gebouwen, gelegen op de projectsite, en verbindt er zich toe deze adviezen te volgen.

De kopers verklaren kennis te hebben van het Ministerieel Besluit houdende bescherming als Monument, Stads- en Dorpsgezicht “Voorhaven en Tolhuis: Stadsgezicht en diverse monumenten” van twintig november negentienhonderd zesennegentig.”

Ondergetekende notaris Tytgat verklaart dat voorschreven eigendom is opgenomen op een definitieve lijst houdende definitieve bescherming als monument zoals vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse Regering de dato twintig november negentienhonderd zesennegentig.

HAVENDECREET/VLAAMSE WOONCODE

Bij brief van één maart tweeduizend en vijf, liet de Stad Gent weten dat het voorschreven goed in het Havengebied van Gent gelegen is, maar niet in een gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven volgens het Gewestplan, zodat het besluit van de Vlaamse Regering van zeventwintig april tweeduizend en één over het voorkeepsrecht van de zeehavens hier niet van toepassing is.

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

Bij brief van één maart tweeduizend en vijf, liet de Stad Gent weten dat het voorschreven goed als volgt gelegen is:

- *“volgens de planologische voorzieningen van het bij Besluit van de Vlaamse Regering dd. 28/10/1998 definitief gewijzigd gewestplan Gentse en Kanaalzone, gelegen in een gebied voor stedelijke ontwikkeling;*
- *niet opgenomen zijn in een goedgekeurd algemeen plan van aanleg;*
- *opgenomen zijn in het bijzonder plan van aanleg nr. 23 “Meulestede” goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening dd. 17/08/2001;*
- *de rooilijn is in dit plan vastgelegd;*
- *dit plan gaat gepaard met een onteigeningsplan; maar het perceel ligt niet in dit plan;*
- *gelegen zijn in een zone voor wonen, diensten en handel;*
- *(...)*
- *dd. 20/11/1996 beschermd zijn als monument;*
- *(...)*
- *gelegen zijn in een bijzonder gebied overeenkomstig artikel 85 van de Vlaamse Wooncode;*
- *onder toepassing vallen van het voorkeepsrecht krachtens artikel 85 van de Vlaamse Wooncode;*
- *(...)”*

Melding wordt gemaakt van artikel 99 van het Decreet van achttien mei negentienhonderd negennegentig houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, meermaals gewijzigd en het laatst op zesentwintig april tweeduizend, waarvan de tekst integraal luidt als volgt:

“§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken, die geen betrekking hebben op de stabiliteit;

2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, § 1 en § 2 van dat decreet;

3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;

d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;

6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

7° in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eensgezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:

1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°,

wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

§ 2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van § 1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§ 3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in § 1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van § 2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren.”

BODEMSANERINGSDECREET

De grondeigenaar doet opmerken dat deze overeenkomst moet worden aanzien als een “overdracht van gronden” zoals bedoeld in artikel 36 van het Bodemsaneringsdecreet van tweeëntwintig februari negentienhonderd vijftien.

De grondeigenaar, als overdrager in de zin van dit decreet, verklaart, vóór heden een bodemattest te hebben aangevraagd bij OVAM.

De inhoud van dit bodemattest, afgeleverd door OVAM op negen juni tweeduizend en vijf luidt als volgt:

“Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

Opmerking:

Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsanerings-decreet kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

Dit attest vervangt alle vorige attesten.”

De grondeigenaar bevestigt verder uitdrukkelijk dat op de grond, voorwerp van huidige akte, geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsaneringsdecreet van tweeëntwintig februari negentienhonderd vijftien.

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

Voor zover voorgaande verklaring door de grondeigenaar ter goeder

trouw afgelegd werd, zullen de toekomstige kopers van particulieren de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich dienen te nemen, en zal de verschijner hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

AFSTAND VAN HET RECHT VAN NATREKKING - TOELATING TOT VERBOUWEN.

Na deze uiteenzetting heeft de eigenaar van de grond én van de bestaande constructies verklaard toestemming te geven aan de bouwheer om op voorbeschreven goed, het bestaand gebouw te restaureren, renoveren, zoals hierna bepaald.

In aansluiting met deze toestemming tot bouwen verklaart de eigenaar van de grond én van de bestaande constructies te verzaken aan het recht van natrekking van het op voormelde grond op te trekken gebouw dat hem zou toekomen overeenkomstig artikel 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetgeen door de bouwheer aanvaard wordt.

Bij overdracht van een particuliere kavel zal tegelijkertijd met de overdracht van het bijhorende aandeel in de gemeenschappelijke gebouwde gedeelten, ook door de eigenaar van de grond én van de bestaande constructies het overeenstemmende aandeel in het eigendomsrecht overgedragen worden.

Daardoor zal het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten automatisch een overeenstemmend aandeel in de grond omvatten.

Deze afstand van het recht van natrekking én toelating tot verbouwen worden verleend voor een periode, eindigend op éénendertig december tweeduizend en tien.

Teneinde aan deze verdeling in particuliere en gemeenschappelijke gedeelten een onbetwistbare wettelijke basis te geven, doen de huidige eigenaar en de toekomstige eigenaars van particuliere gedeelten, door de enkele verwerving ervan, afstand, de ene aan de andere, van het recht van natrekking inzake onroerende goederen, voor zover dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft op:

1. het particulier gedeelte waarvan elk de gehele en uitsluitende eigendom heeft;
2. de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten met betrekking tot zijn particulier gedeelte.

Deze afstand wordt gedaan door elkeen ten bezwarende titel, mits overeenkomstig afstand van de rechten door de andere.

Dit belet echter niet dat DE NIEUWE VOORHAVEN kan verzaken aan het recht van natrekking op het gehele gebouw met het oog op de realisatie ervan.

STATUUT VAN MEDE-EIGENDOM

Ten einde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars

mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist comparant de loods 22 te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door het huidig artikel 577bis §9 van het Burgerlijk Wetboek en door de artikelen 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De tegenwoordige basisakte strekt tot de bepaling der rechten en plichten van de tegenwoordige en toekomstige eigenaars en mede-eigenaars, alsmede van de toekomstige bezitters van eigendoms- of genotsrechten.

Dientengevolge zal in elke akte van eigendomsoverdracht of -aanwijzing en van vestiging van eigendoms- of genotsrechten moeten vermeld staan dat de betrokkenen kennis hebben van deze akte en van al de beslissingen, ten alle tijde genomen door de algemene vergaderingen der mede-eigenaars en er de voorwaarden zullen van naleven.

Bijgevolg wordt het gebouw ingedeeld in een aantal privaatieve delen en een aantal gemeenschappelijke delen.

Ieder van de privaatieve delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden.

De gemeenschappelijke gedeelten daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeeldheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privaatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Er werd een reglement van mede-eigendom opgemaakt dat bevat:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

2° de wijze van beheer van het gebouw met onder andere de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering en de wijze en de duur van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en taken;

3° de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en ontvangsten;

4° de regels ingeval van vervreemding of van toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel;

5° de regels betreffende de verzekering en heropbouw van het goed;

6° de regels van ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit reglement van mede-eigendom wordt opgenomen in deze akte en vormt samen met deze basisakte, de statuten van het gebouw.

Die statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Door hun overschrijving op het hypotheekkantoor zijn de statuten tegenstelbaar aan elke derde.

De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

AANGEHECHTE
STUKKEN OF VOOR
MINUUT
NEERGELEGDE
STUKKEN

Volgende stukken worden aan deze akte gehecht:

A. de stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent op drieëntwintig oktober tweeduizend en drie onder nummer 2003/180 (dossiernummer 200384975/GE/AVM);

B. een addendum op voormelde stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent op achttien maart tweeduizend en vier onder zelfde dossiernummer;

C. het reglement van mede-eigendom;

D. de algemene verkoopvoorwaarden (ook genoemd “beschrijving van de verbouwingswerken LOODS 22”).

E. de ingekleurde plannen van de kelderverdieping, gelijkvloers en eerste verdieping, opgemaakt door “CATTEEUW ARCHITECTEN PRAKTIJK”, commanditaire vennootschap, opgemaakt in datum van twaalf juli tweeduizend en zes.

Volgende plannen worden neergelegd voor minuut, blijkens akte, op heden te verlijden vóór ondergetekende notaris Tytgat: de goedgekeurde plannen opgemaakt door Architecten Stefaan Platteau en Francis Catteeuw te Gent, in datum van zeven maart tweeduizend en drie:

BA 1/13	liggingsplan + omgevingsplan
BA 2/13	inplantingsplan + terreinprofiel
BA 3/13	bestaande toestand – kelder
BA 4/13	bestaande toestand – gelijkvloers
BA 5/13	bestaande toestand – verdieping
BA 6/13	bestaande toestand – doorsnedes
BA 7/13	bestaande toestand – gevels
BA 8/13	funderings-kelderplan en rioleringsplan
BA 9/13	grondplan-gelijkvloers
BA 10/13	grondplan – verdieping
BA 11/13	dakenplan
BA 12/13	doorsnedes
BA 13/13	gevels

Plannen

De werkelijk uitgevoerde maten kunnen verschillen van de maten op de plannen aangezien er gewerkt wordt met brute materialen zoals baksteen en beton.

Deze plannen vormen met de huidige akte één geheel en alles dient

uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere.

Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de goedgekeurde en de uitvoeringsplannen, krijgen de uitvoeringsplannen voorrang op de goedgekeurde plannen.

Wijziging der plannen

De verschijner behoudt zich verder het recht voor de plannen te wijzigen:

a) indien zulks gevorderd wordt door de bevoegde overheden of door de maatschappijen die instaan voor nutsvoorzieningen als water, gas en elektriciteit;

b) indien dit nodig of nuttig geacht wordt door de architect tot nut van de gemeenschappelijke diensten of omwille van de regels van de bouwkunst;

c) indien de verschijners dit nodig of nuttig achten en dit volgens hun persoonlijke opvattingen, waarover zij volledig vrij kunnen oordelen, met dien verstande dat alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.

De verschijner zal eveneens het recht hebben de binnenindeling van het gebouw zowel wat betreft de gemeenschappelijke gedeelten als de privatieve gedeelten te wijzigen door deze onder meer te vergroten of te verkleinen, of zelfs van twee of meerdere privatieven één geheel te maken of een privaatief te splitsen in twee of meer privatieven, mits volgende beperkingen:

- het aantal verdiepingen mag niet gewijzigd worden;
- de fractie in de gemeenschappelijke gedeelten aanbedeeld aan een privaatief, mag voor het totaal niet gewijzigd worden wanneer een privaatief wordt gesplitst in twee of meer privatieven of wanneer twee of meer kavels worden samengevoegd in één privaatief;
- de wijzigingen mogen geen invloed hebben op de oppervlakte van de reeds verkochte of aanbedeelde privatieven;
- de wijzigingen mogen niet schaden aan de stevigheid en de esthetiek van het gebouw.

Reglement van orde.

De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld met een reglement van orde, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

De comparant kan een dergelijk reglement opstellen.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal bijeengeroepen is.

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.

Indien een reglement van orde wordt opgesteld, wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de comparant, of na goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging der mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de comparant, respectievelijk 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 dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk als de beslissingen van de algemene vergadering.

<p style="text-align: center;"><u>BESCHRIJVING VAN</u> <u>DE GEDWONGEN</u> <u>ONVERDEELDHEID</u></p>

De gedwongen onverdeeldheid omvat onder meer de grond, de als monument beschermde metalen constructie van het gebouw, de afsluitingen, de inritten, de stoepen, de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamte, de dragende muren, de terrasconstructies, de ruwbouw en leuning van alle terrassen en balkons, de muren die de privatieve gedeelten van de gemeenschappelijke gedeelten of privatieve gedeelten met verschillende eigenaars scheiden, de buitengevels, de bekleding der schouwen, de vloeren tussen de verschillende verdiepingen (met uitzondering echter van de duplexvloeren), de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in de privatieve delen, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze privatieve delen dienen.

Verder zijn gemeenschappelijk:

de ingangen met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen naar de kelders en naar de privatieve kavels, de plaatsen voor de tellers, de volledige liftinstallaties, de liftschacht en toebehoren, de installaties voor parlofoon, bel en deuropener (voor zover deze installaties zich bevinden buiten de privatieve delen), de noodladders en andere veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil en de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, de trappen en trapportalen, gebeurlijke gemeenschappelijke bergruimten in de kelder of uitgevende op gemeenschappelijke hallen en gangen, en alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

In het bijzonder zullen volgende delen/lokalen algemeen of bijzonder gemeenschappelijk zijn zoals aangeduid op hieraan gehecht ingekleurd plan:

- in blauw gekleurd: de **algemene gemeenschappelijke delen onder te verdelen onder de totaliteit van de eenheden in de gemeenschappelijke delen (+ blauw gearceerd)**;
- in geel gekleurd: de **bijzondere gemeenschappelijke delen onder te verdelen onder de eenheden verbonden aan de privatieve delen van het gelijkvloers (ruimtes) van het gebouw (+ geel gearceerd)**;
- in roze gekleurd: de **bijzondere gemeenschappelijke delen onder te**

verdelen onder de eenheden verbonden aan de privatieve delen van de lofts op de verdieping van het gebouw en de hobbyruimtes in de kelder (+ roze gearceerd)

De sprinkler installatie, welke ingericht wordt op het gelijkvloers (van loods 22) is algemeen gemeenschappelijk voor loods 22, doch delen ervan kunnen desgevallend ook algemeen gemeenschappelijk worden voor de er naast liggende loods 23

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

Het aandeel van ieder privaat deel in de gemeenschappelijke gedeelten wordt bepaald rekening houdend met de respectieve waarde ervan.

Buiten de wijziging van deze aandelen met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars, kan ieder mede-eigenaar aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

**OMVANG VAN DE
PRIVATIEVE
DELEN**

Iedere private kavel omvat al de bestanddelen van het privaat met uitzondering van de hierboven opgesomde gemeenschappelijke gedeelten.

De bestanddelen van het privaat omvatten met name de vloeropbouw met onderlagen tot op de basisvloer, de inwendige niet dragende tussenwanden met hun deuren, de vensters (beglazing), de tussendeuren, de deuren naar traphallen, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken privaat kavel dienen, de duplexvloeren, de private technische installaties, de toevoerleidingen tussen tellerlokaal en privaat delen.

**VOORBEHOUD BIJ
GEMEENMAKING**

Niettegenstaande het feit dat zij deel uitmaken van de gedwongen onverdeeldheid, behoudt de comparant, zich het recht voor, met uitsluiting van de nieuwe mede-eigenaars, de vergoeding te bedingen en op te strijken voor de gemeenmaking van gevelmuren en hun bijhorigheden.

Hij krijgt hierbij onherroepelijke volmacht om alle daartoe vereiste handelingen te stellen en documenten te tekenen.

**PRIVATIEVE
GENOTRECHTEN
VAN DE
SOKKELS**

De sokkels, palend aan de ruimtes, maken delen uit van de

gemeenschappelijke delen van het betreffend gebouw.

Waar hiervoor in de beschrijving van de privatieve delen wordt gesproken van sokkels, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze sokkels, en niet het eigendomsrecht.

De kosten van onderhoud en herstelling van de sokkels blijven ten laste van de privatieve delen die er het genot van hebben.

Alle andere kosten inzonderheid deze betreffende de waterdichtheid en de balustraden blijven ten laste van de gemeenschap.

De eigenaars en/of gebruikers van de privatieve delen mogen dus geen enkele vormverandering of beschadiging, van welke aard ook, aanbrengen, vermits zij enkel en alleen het genotrecht bezitten.

PRIVATIEVE
GENOTRECHTEN
VAN DE
TERRASSEN

De terrassen maken delen uit van de gemeenschappelijke delen van het betreffend gebouw.

Waar hiervoor in de beschrijving van de privatieve delen wordt gesproken van terrassen, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen, en niet het eigendomsrecht.

De kosten van onderhoud en herstelling van de terrasopbouw boven de dakdichting van deze terrassen blijven ten laste van de privatieve delen die er het genot van hebben.

Alle andere kosten inzonderheid deze betreffende de waterdichtheid en de balustraden blijven ten laste van de gemeenschap.

De eigenaars en/of gebruikers van de privatieve delen mogen dus geen enkele vormverandering of beschadiging, van welke aard ook, aanbrengen, vermits zij enkel en alleen het genotrecht bezitten.

PRIVATIEVE
GENOTRECHTEN
VAN DE
GRONDEN VOOR
HET GEBOUW

De gronden (op hierbij gevoegde ingekleurde plannen aangeduid onder de nummering G1 tot en met G10) maken delen uit van de gemeenschappelijke delen van het betreffend gebouw.

Deze gronden hebben volgende oppervlakte:

- **Grond 1** drieëndertig komma éénenvijftig vierkante meter (33,51 m²);
- **Grond 2** drieëndertig komma vierenveertig vierkante meter (33,44 m²);
- **Grond 3** drieëndertig komma nul vier vierkante meter (33,04 m²);

- **Grond 4** drieëndertig komma zestien vierkante meter (33,16 m²);
- **Grond 5** tweeëndertig komma nul acht vierkante meter (32,08 m²);
- **Grond 6** tweeëndertig komma nul één vierkante meter (32,01 m²);
- **Grond 7** tweeëndertig komma drieënnegentig vierkante meter (32,93 m²);
- **Grond 8** drieëndertig komma vijftien vierkante meter (33,15 m²);
- **Grond 9** drieëndertig komma éénentwintig vierkante meter (33,21 m²);
- **Grond 10** drieëndertig komma tweeënveertig vierkante meter (33,42 m²);

Het uitsluitend genot van deze gronden, kan verkocht worden aan een koper van een ander privaat in het gebouw of aan een derde.

De kosten van onderhoud en herstelling van deze gronden blijven ten laste van de private delen die er het genot van hebben.

Alle andere kosten blijven ten laste van de gemeenschap.

De eigenaars en/of gebruikers van de private delen mogen dus geen enkele vormverandering of beschadiging, van welke aard ook, aanbrengen, vermits zij enkel en alleen het genotrecht bezitten.

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN IN LOODS 22

In het gebouw zullen worden ingericht:

- twintig (20) lofts genummerd van L1 tot en met L20 met elk een er onafscheidbaar aan verbonden private berging genummerd respectievelijk B1 tot en met B20;
- acht (8) ruimtes op het gelijkvloers genummerd van R1 tot en met R8;
- twaalf keldercompartimenten genummerd van K1 tot en met K12;
- tien (10) hobbyruimtes genummerd van H1 tot en met H10.

verdieping -1

Keldercompartiment K1 omvattend:

- in private en uitsluitende eigendom: de eigenlijke kelder met inkomdeur, met een oppervlakte van honderd en elf komma vierenveertig vierkante meter (111,44 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en elf (111) eenheden, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

Keldercompartiment K2 omvattend:

- in private en uitsluitende eigendom: de eigenlijke kelder met inkomdeur, met een oppervlakte van honderd en tien komma nul drie vierkante meter (110,03 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en tien

(110) eenheden, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

Keldercompartment K3 omvattend:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke kelder met inkomdeur, met een oppervlakte van honderd en zes komma negentig vierkante meter (106,90 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en zeven (107) eenheden, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

Keldercompartment K4 omvattend:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke kelder met inkomdeur, met een oppervlakte van honderd en zes komma achtentachtig vierkante meter (106,88 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en zeven (107) eenheden, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

Keldercompartment K5 omvattend:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke kelder met inkomdeur, met een oppervlakte van honderd en zes komma drieëntachtig vierkante meter (106,83 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en zeven (107) eenheden, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

Keldercompartment K6 omvattend:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke kelder met inkomdeur, met een oppervlakte van honderd en zes komma zevenenzeventig vierkante meter (106,77 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en zeven (107) eenheden, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

Keldercompartment K7 omvattend:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke kelder met inkomdeur, met een oppervlakte van honderd en zes komma éénentachtig vierkante meter (106,81 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en zeven (107) eenheden, te stellen over het totaal aantal eenheden,

momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

Keldercompartiment K8 omvattend:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke kelder met inkomdeur, met een oppervlakte van honderd en zes komma drieëntachtig vierkante meter (106,83 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en zeven (107) eenheden, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

Keldercompartiment K9 omvattend:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke kelder met inkomdeur, met een oppervlakte van honderd en zes komma tweeënnegentig vierkante meter (106,92 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en zeven (107) eenheden, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

Keldercompartiment K10 omvattend:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke kelder met inkomdeur, met een oppervlakte van honderd en zes komma tachtig vierkante meter (106,80 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en zeven (107) eenheden, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

Keldercompartiment K11 omvattend:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke kelder met inkomdeur, met een oppervlakte van honderd en tien komma twintig vierkante meter (110,20 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en tien (110) eenheden, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

Keldercompartiment K12 omvattend:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke kelder met inkomdeur, met een oppervlakte van vierentachtig komma vierendertig vierkante meter (84,34 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierentachtig (84) eenheden, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG

(10.433).

Hobbyruimte H1 omvattend:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke ruimte met inkomdeur, met een oppervlakte van twintig komma éénenvijftig vierkante meter (20,51m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénentwintig (21) eenheden, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

Hobbyruimte H2 omvattend:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke ruimte met inkomdeur, met een oppervlakte van twintig komma drieënzeventig vierkante meter (20,73 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénentwintig (21) eenheden, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

Hobbyruimte H3 omvattend:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke ruimte met inkomdeur, met een oppervlakte van vijftien komma tweeëntwintig vierkante meter (15,22 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftien (15) eenheden, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

Hobbyruimte H4 omvattend:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke ruimte met inkomdeur, met een oppervlakte van zestien komma drieëndertig vierkante meter (16,33 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zestien (16) eenheden, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

Hobbyruimte H5 omvattend:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke ruimte met inkomdeur, met een oppervlakte van twintig komma tweeëntachtig vierkante meter (20,82 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénentwintig (21) eenheden, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

Hobbyruimte H6 omfattend:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke ruimte met inkomdeur, met een oppervlakte van twintig komma drieënvijftig vierkante meter (20,53 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénentwintig (21) eenheden, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

Hobbyruimte H7 omfattend:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke ruimte met inkomdeur, met een oppervlakte van twintig komma drieënveertig vierkante meter (20,43 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twintig (20) eenheden, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

Hobbyruimte H8 omfattend:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke ruimte met inkomdeur, met een oppervlakte van twintig komma zevenenzeventig vierkante meter (20,77 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénentwintig (21) eenheden, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

Hobbyruimte H9 omfattend:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke ruimte met inkomdeur, met een oppervlakte van zestien komma zesentwintig vierkante meter (16,26 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zestien (16) eenheden, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

Hobbyruimte H10 omfattend:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke ruimte met inkomdeur, met een oppervlakte van vijftien komma vierendertig vierkante meter (15,34 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftien (15) eenheden, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

OP NIVEAU 0

loods 22, met politienummer 23

De ruimte nummer R1, omvattende:

- in privatieve eigendom : de ruimte met de buitendeur en het privaat genotsrecht over de omringende sokkel, met een oppervlakte van vijfhonderd achtentachtig komma drieëntachtig vierkante meter (588,83 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderd negenentachtig (589) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

De ruimte nummer R2, omvattende:

- in privatieve eigendom : de ruimte met de buitendeur, en het privaat genotsrecht over de omringende sokkel met een oppervlakte van vierhonderd vierendertig komma vijfentachtig vierkante meter (434,85 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd vijfendertig (435) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

De ruimte nummer R3, omvattende:

- in privatieve eigendom : de ruimte met de buitendeur, en het privaat genotsrecht over de omringende sokkel met een oppervlakte van driehonderd vijfenvijftig komma vierentachtig vierkante meter (355,84 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd zesenvijftig (356) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

De ruimte nummer R4, omvattende:

- in privatieve eigendom : de ruimte met de buitendeur, en het privaat genotsrecht over de omringende sokkel met een oppervlakte van tweehonderd zevenenveertig komma vierennegentig vierkante meter (247,94 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd achtenveertig (248) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

loods 22, met politienummer 25

De ruimte nummer R5, omfattende:

- in privaatieve eigendom : de ruimte met de buitendeur, en het privaatief genotsrecht over de omringende sokkel met een oppervlakte van vierhonderd vijfendertig komma achtentwintig vierkante meter (435,28 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd vijfendertig (435) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

De ruimte nummer R6, omfattende:

- in privaatieve eigendom : de ruimte met de buitendeur, en het privaatief genotsrecht over de omringende sokkel met een oppervlakte van vijfhonderd éénnegentig komma nul acht vierkante meter (591,08 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderd éénnegentig (591) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

De ruimte nummer R7, omfattende:

- in privaatieve eigendom : de ruimte met de buitendeur, en het privaatief genotsrecht over de omringende sokkel met een oppervlakte van tweehonderd zevenenveertig komma zesentachtig vierkante meter (247,86 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd achtenveertig (248) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

De ruimte nummer R8, omfattende:

- in privaatieve eigendom : de ruimte met de buitendeur, en het privaatief genotsrecht over de omringende sokkel met een oppervlakte van driehonderd vijfenvijftig komma achtenzeventig vierkante meter (355,78 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd zesenvijftig (356) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

OP NIVEAU 1 en 2

loods 22, met politienummer 23

de duplex-loft genummerd L1, omfattende:

- in privateie eigendom : de eigenlijke ruimte op twee niveaus, met de buitendeur, met privaatief genotsrecht over het aanpalend terras, en waaraan gelinkt de bergruimte B1 in de kelderverdieping, met een gezamenlijke oppervlakte van vierhonderd negenenviertig komma ééneenzestig vierkante meter (449,61 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd vijftig (450) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

de duplex-loft genummerd L2, omfattende:

- in privateie eigendom : de eigenlijke ruimte op twee niveaus, met de buitendeur, met privaatief genotsrecht over het aanpalend terras, en waaraan gelinkt de bergruimte B2 in de kelderverdieping, met een gezamenlijke oppervlakte van tweehonderd tweeënzestig komma vijfenveertig vierkante meter (262,45 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd tweeënzestig (262) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

de duplex-loft genummerd L3, omfattende:

- in privateie eigendom : de eigenlijke ruimte op twee niveaus, met de buitendeur, met privaatief genotsrecht over het aanpalend terras, en waaraan gelinkt de bergruimte B3 in de kelderverdieping, met een gezamenlijke oppervlakte van tweehonderd tweeënzestig komma veertig vierkante meter (262,40 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd tweeënzestig (262) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

de duplex-loft genummerd L4, omfattende:

- in privateie eigendom : de eigenlijke ruimte op twee niveaus, met de buitendeur, met privaatief genotsrecht over het aanpalend terras, en waaraan gelinkt de bergruimte B4 in de kelderverdieping, met een gezamenlijke oppervlakte van tweehonderd tweeënzestig komma tweeëndertig vierkante meter (262,32 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd tweeënzestig (262) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het

gebouw, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

de duplex-loft genummerd L5, omfattende:

- in privatieve eigendom : de eigenlijke ruimte op twee niveaus, met de buitendeur, met privaat genotsrecht over het aanpalend terras, en waaraan gelinkt de bergruimte B5 in de kelderverdieping, met een gezamenlijke oppervlakte van tweehonderd zestig komma nul vier vierkante meter (260,04 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd zestig (260) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

de duplex-loft genummerd L6, omfattende:

- in privatieve eigendom : de eigenlijke ruimte op twee niveaus, met de buitendeur, met privaat genotsrecht over het aanpalend terras, en waaraan gelinkt de bergruimte B6 in de kelderverdieping, met een gezamenlijke oppervlakte van vierhonderd vierenveertig komma tweeënzeventig vierkante meter (444,72 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd vijfenveertig (445) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

de duplex-loft genummerd L7, omfattende:

- in privatieve eigendom : de eigenlijke ruimte op twee niveaus, met de buitendeur, met privaat genotsrecht over het aanpalend terras, en waaraan gelinkt de bergruimte B7 in de kelderverdieping, met een gezamenlijke oppervlakte van tweehonderd tweeënveertig komma zevenentachtig vierkante meter (242,87 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd drieënveertig (243) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

de duplex-loft genummerd L8, omfattende:

- in privatieve eigendom : de eigenlijke ruimte op twee niveaus, met de buitendeur, met privaat genotsrecht over het aanpalend terras, en waaraan gelinkt de bergruimte B8 in de kelderverdieping, met een gezamenlijke oppervlakte van honderd drieënzeventig komma twintig vierkante meter (173,20 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd drieënzeventig (173) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG

(10.433).

de duplex-loft genummerd L9, omvattende:

- in privatieve eigendom : de eigenlijke ruimte op twee niveaus, met de buitendeur, met privaatief genotsrecht over het aanpalend terras, en waaraan gelinkt de bergruimte B9 in de kelderverdieping, met een gezamenlijke oppervlakte van tweehonderd vijfenveertig komma drieëntwintig vierkante meter (245,23 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd vijfenveertig (245) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

de duplex-loft genummerd L10, omvattende:

- in privatieve eigendom : de eigenlijke ruimte op twee niveaus, met de buitendeur, met privaatief genotsrecht over het aanpalend terras, en waaraan gelinkt de bergruimte B10 in de kelderverdieping, met een gezamenlijke oppervlakte van tweehonderd vijfenvijftig komma achttien vierkante meter (255,18 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd vijfenvijftig (255) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

loods 22, met politienummer 25

de duplex-loft genummerd L11, omvattende:

- in privatieve eigendom : de eigenlijke ruimte op twee niveaus, met de buitendeur, met privaatief genotsrecht over het aanpalend terras, en waaraan gelinkt de bergruimte B11 in de kelderverdieping, met een gezamenlijke oppervlakte van tweehonderd zestien komma vijftien vierkante meter (260,15 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd zestig (260) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

de duplex-loft genummerd L12, omvattende:

- in privatieve eigendom : de eigenlijke ruimte op twee niveaus, met de buitendeur, met privaatief genotsrecht over het aanpalend terras, en waaraan gelinkt de bergruimte B12 in de kelderverdieping, met een gezamenlijke oppervlakte van tweehonderd tweeënzestig komma dertig vierkante meter (262,30 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd tweeënzestig (262) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald

op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

de duplex-loft genummerd L13, omfattende:

- in private eigendom : de eigenlijke ruimte op twee niveaus, met de buitendeur, met privaat genotsrecht over het aanpalend terras, en waaraan gelinkt de bergruimte B13 in de kelderverdieping, met een gezamenlijke oppervlakte van tweehonderd tweeënzestig komma drieënvijftig vierkante meter (262,53 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd drieënzestig (263) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

de duplex-loft genummerd L14, omfattende:

- in private eigendom : de eigenlijke ruimte op twee niveaus, met de buitendeur, met privaat genotsrecht over het aanpalend terras, en waaraan gelinkt de bergruimte B14 in de kelderverdieping, met een gezamenlijke oppervlakte van tweehonderd tweeënzestig komma zevenentwintig vierkante meter (262,27 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd tweeënzestig (262) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

de duplex-loft genummerd L15, omfattende:

- in private eigendom : de eigenlijke ruimte op twee niveaus, met de buitendeur, met privaat genotsrecht over het aanpalend terras, en waaraan gelinkt de bergruimte B15 in de kelderverdieping, met een gezamenlijke oppervlakte van vierhonderd vijftig komma negenenvijftig vierkante meter (450,59 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd éénenvijftig (451) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

de duplex-loft genummerd L16, omfattende:

- in private eigendom : de eigenlijke ruimte op twee niveaus, met de buitendeur, met privaat genotsrecht over het aanpalend terras, en waaraan gelinkt de bergruimte B16 in de kelderverdieping, met een gezamenlijke oppervlakte van tweehonderd vijfenvijftig komma dertig vierkante meter (255,30 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd vijfenvijftig (255) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

de duplex-loft genummerd L17, omfattende:

- in privatieve eigendom : de eigenlijke ruimte op twee niveaus, met de buitendeur, met privaatief genotsrecht over het aanpalend terras, en waaraan gelinkt de bergruimte B17 in de kelderverdieping, met een gezamenlijke oppervlakte van tweehonderd vierenveertig komma vijfnegentig vierkante meter (244,95 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd vijfenveertig (245) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

de duplex-loft genummerd L18, omfattende:

- in privatieve eigendom : de eigenlijke ruimte op twee niveaus, met de buitendeur, met privaatief genotsrecht over het aanpalend terras, en waaraan gelinkt de bergruimte B18 in de kelderverdieping, met een gezamenlijke oppervlakte van honderd drieënzeventig komma twintig vierkante meter (173,20 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd drieënzeventig (173) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

de duplex-loft genummerd L19, omfattende:

- in privatieve eigendom : de eigenlijke ruimte op twee niveaus, met de buitendeur, met privaatief genotsrecht over het aanpalend terras, en waaraan gelinkt de bergruimte B19 in de kelderverdieping, met een gezamenlijke oppervlakte van tweehonderd drieënveertig komma twaalf vierkante meter (243,12 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd drieënveertig (243) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

de duplex-loft genummerd L20, omfattende:

- in privatieve eigendom : de eigenlijke ruimte op twee niveaus, met de buitendeur, met privaatief genotsrecht over het aanpalend terras, en waaraan gelinkt de bergruimte B20 in de kelderverdieping, met een gezamenlijke oppervlakte van vierhonderd zesenvieertig komma twaalf vierkante meter (446,12 m²);
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd zesenvieertig (446) eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, te stellen over het totaal aantal eenheden, momenteel bepaald op TIENDUIZEND VIERHONDERD DRIEENDERTIG (10.433).

OVERZICHTSTABEL LOODS 22

<i>omschrijving</i>	<i>aantal eenheden</i>
<i>LOFTS en BERGINGEN</i>	
LOFT L1 + B1	450
LOFT L2 + B2	262
LOFT L3 + B3	262
LOFT L4 +B4	262
LOFT L5 +B5	260
LOFT L6 +B6	445
LOFT L7 +B7	243
LOFT L8 +B8	173
LOFT L9 +B9	245
LOFT L10 + B10	255
LOFT L11 +B11	260
LOFT L12 +B12	262
LOFT L13 +B13	263
LOFT L14 +B14	262
LOFT L15 +B15	451
LOFT L16 +B16	255
LOFT L17 +B17	245
LOFT L18 +B18	173
LOFT L19 +B19	243
LOFT L20 +B20	446
<i>RUIMTEN</i>	
RUIMTE R1	589
RUIMTE R2	435
RUIMTE R3	356
RUIMTE R4	248
RUIMTE R5	435
RUIMTE R6	591
RUIMTE R7	248
RUIMTE R8	356
<i>KELDERCOMPARTIMENTEN</i>	
K1	111
K2	110
K3	107
K4	107
K5	107
K6	107
K7	107
K8	107
K9	107
K10	107
K11	110
K12	84

HOBBY RUIMTES	
H1	21
H2	21
H3	15
H4	16
H5	21
H6	21
H7	20
H8	21
H9	16
H10	15
TOTAAL	10.433

Indien, als gevolg van de realisatie van het gebouw, ruimtes vrijkomen die gemeenschappelijk of privaat kunnen worden aangewend, dan zullen desgevallend nieuwe eenheden worden gecreëerd.

Daarenboven behoudt de promotor zich het recht voor twee of meer entiteiten opnieuw op te splitsen, mits de nodige stedenbouwkundige voorschriften na te leven. Indien hierdoor gemeenschappelijke delen ontstaan, zullen deze gelden als bijzondere gemene delen voor deze entiteiten en de kosten eraan verbonden zullen proportioneel gedragen worden. De totaliteit van de aan de nieuwe gesplitste entiteiten verbonden eenheden zullen onder hen worden verdeeld a rato van de nuttige vierkante meter van elke nieuwe entiteit.

De totstandkoming van privaat gedeelten zal gebeuren bij authentieke akte, hetzij ter gelegenheid van de aankoop ervan, hetzij bij een speciaal daarvoor bestemde authentieke akte te verlijden uiterlijk op **éénendertig december tweeduizend en tien.**

De aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten zijn berekend als volgt:

- als teller geldt het aantal vierkante meter bebouwde privaat oppervlakte, berekend met inbegrip van de volledige dikte van de binnen- en buitenmuren en de helft van de dikte van de gemeenschappelijke scheidingsmuren;

- als noemer geldt de som van de tellers die reeds privaat geworden zijn, doch de noemer zal niet kleiner zijn dan drieduizend vijfhonderd negennegentig.

De toekenning van de teller is niet vatbaar voor verhaal, zelfs indien er later wordt vastgesteld dat er geen gelijkheid bestaat tussen het vastgesteld aantal eenheden en de nuttige oppervlakte van de overige privaat delen of de veronderstelde waarde volgens de bestemming.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat, met uitzondering van de lofts, al de ruimten, welke niet privaat zijn gemaakt uiterlijk op éénendertig december tweeduizend en tien, gemeenschappelijk zullen blijven.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Door de juridische verdeling in privaat gedeelten en

gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdiensbaarheden tussen de privatieve kavels.

Deze erfdiensbaarheden 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 zichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een andere privatieve kavel.

Verder wordt volgende erfdiensbaarheid van overgang voor voertuigen en voetgangers gecreëerd:

VOLMACHT

De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze statuten, volmacht aan de comparant, om alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere nutleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien.

De toekomstige mede-eigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan de comparant, om de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten.

Zij geven tenslotte volmacht aan de comparant, om alle wijzigingen te laten aanbrengen aan de basisakte voor zover die hun privatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten niet raken.

Deze volmacht geldt tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten, doch minstens tot bij de laatste verkoop van een privaat deel door DE VERSCHIJNERS.

SLOTBEPALINGEN

a/ Keuze van woonplaats.

Tot uitvoering dezer doet de verschijnster woonstkeuze in haar maatschappelijke zetel.

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

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

b/ Ontslag van ambtshalve inschrijving.

De bevoegde hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen uit hoofde van deze akte.

c/ Kosten.

Al de kosten, rechten en erelonen voortspuitende uit deze akte zijn ten laste van de verkrijgers.

De kopers van privatieve gedeelten hebben recht op een ongezegelde kopij van deze akte.

Zij kunnen zich eveneens, doch zulks op eigen kosten een afschrift van onderhavige akte laten afleveren.

De kosten van de basisakte belopen op:

- VIJFTIG euro NUL cent (€ 50,00) per keldercompartiment of hobbyruimte;
- ZESHONDERD VIJFENTWINTIG euro NUL cent (€ 625,00) per ruimte;
- DRIEHONDERD euro NUL cent (€ 300,00) per loft.

d/ Interpretatie.

Ingeval van zichtbare of verborgen tegenstrijdigheden tussen voorafgaandelijke basisakte en hieraangehecht Algemeen Reglement van Mede-eigendom zal de eerste primeren.

Enkel verschijnster mag aangaande de draagwijdte van de erin vermelde beschikkingen geraadpleegd worden.

VOLMACHT

De comparant verklaart aan te stellen als bijzondere lasthebbers:

1. de Heer Dirk VALVEKENS, wonende te 9000 Gent, New Yorkstraat 8;
2. Mevrouw Ann VAN DE WALLE, licentiaat notariaat, wonende te 9000 Gent, Patijntjestraat 57;
3. Mevrouw Kathleen NIMMEGEERS, bediende, wonende te 9160 Lokeren, Poststraat 105.
4. Mevrouw Jacqueline DESMET, bediende, wonende te 9000 Gent, Stropstraat 62.

Elkeen met bevoegdheid afzonderlijk te handelen.

Wie zij gelasten om voor hen en uit hun naam:

Te verkopen en /of te verhuren, het geheel of een deel van de hierboven beschreven privatieve delen, evenals de eraan verbonden gemeenschappelijke delen;

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Onderhavige basisakte en aanhangsels te wijzigen en aan te passen, alle lastenkohieren te doen opstellen; alle loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

De lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn

voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen; alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven; de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzingen en andere, alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT (Organieke Wet Notariaat).

Ondergetekende notaris Tytgat bevestigt dat de identiteit van comparanten hem werd aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

BURGERSTAND (Hypotheekwet).

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van de uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met de vermeldingen in deze akte.

HANDELINGSBEKWAAMHEID.

De comparanten verklaren op de uitdrukkelijke vraag van de instrumenterende notaris Tytgat dat geen van hen zich in staat van faillissement bevindt, noch bestuurder of zaakvoerder was in een failliete vennootschap waarbij toepassing werd gemaakt van artikel 3bis van het Koninklijk Besluit van vierentwintig oktober negentienhonderd vierendertig.

MANIFEST TEGENSTRIJDIG BELANG.

De comparanten erkennen dat ondergetekende notaris Tytgat hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notarissen opgelegd door

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

TOELICHTING EN KOPIJ AKTE.

1. De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen vóór het verlijden dezer.

2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen vervat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet, evenals de eventuele wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van akte;

3. De gehele akte werd door Ons, notaris, ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Gent.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten, met Ons, notaris, getekend.

(volgen de handtekeningen)

“Geregistreerd te GENT 6

de 11-09-2006

boek 157, blad 62, vak 17,

achttien rollen, geen verz.

Ontvangen vijfentwintig euro (€ 25,00)

De Eerstaanwezend Inspecteur, K. Devos Bevernage”

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I: ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1: STATUTEN

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw.

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

Deze statuten kunnen worden gewijzigd met een meerderheid *van drie/vierden van de stemmen* voor zover zij het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreffen.

Elke andere wijziging, ook die van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, kan slechts gebeuren met een meerderheid *van vier/vijfden van de stemmen*.

De verdeling van de aandelen in de mede-eigendom kan slechts gewijzigd worden *met eenparigheid van alle stemmen* van alle mede-eigenaars.

Elke wijziging van de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld en overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Dit alles behoudens mogelijke beroepen op de rechter, zoals voor- en navermeld.

Artikel 2: TEGENSTELBAARHEID

De bepalingen van de statuten zijn tegenstelbaar aan elkeen die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

Artikel 3: ZETEL, VERMOGEN, VERHAAL

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de "**Vereniging van mede-eigenaars van het gebouw te 9000 Gent, Voorhavenlaan +1, en politienummer 23/25 genaamd "RESIDENTIE LOODS 22"**" met rechtspersoonlijkheid, en met zetel in het gebouw.

De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden cumulatief vervuld zijn:

- het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van tenminste één kavel;
- de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

Zoniet is de zetel van rechtswege in het gebouw gevestigd zonder nadere specificering en wordt voor het overige verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage ligt.

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

Behoudens indien de mede-eigenaar persoonlijk, volgens de procedures van artikel 34 lid 3 van deze statuten, het initiatief nam om schade te voorkomen, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het persoonlijk vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

HOOFDSTUK II: RECHTEN EN PLICHTEN

Artikel 4: BESCHIKKING OVER GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

De gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling.

Het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het privaat deel.

Een mede-eigenaar afzonderlijk mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke gedeelten.

De vereniging van mede-eigenaars kan wel daden van beschikking stellen over de onverdeelde, gemeenschappelijke onroerende goederen mits goedkeuring bij *vier/vijfden van alle stemmen*.

Mits dezelfde goedkeuring kan zij beslissen tot verwerving van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

Artikel 5: GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

Ieder mede-eigenaar zal de gemeenschappelijke gedeelten mogen gebruiken volgens hun normale aanwending en binnen de beperkingen die de statuten en het reglement van orde zouden stellen.

De hiernavolgende gemeenschappelijke gedeelten mogen echter uitsluitend gebruikt worden door de mede-eigenaars van de erbij opgesomde privaatieve kavels.

Zij zullen dan ook uitsluitend de kosten van onderhoud ervan betalen, zoals verderop vermeld onder de hoofding "verdeling van de lasten".

De kosten, verbonden aan de gemene delen, op bijgevoegd ingekleurd plan aangeduid in een BEPAALDE kleur, dienen gedragen te worden door de eigenaars van de privaatieven (keldercompartimenten, hobbyruimten, ruimten en/of lofts, aangeduid in ZELFDE kleur.

Artikel 6: BESCHIKKING OVER PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder eigenaar zal wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, onverminderd de hierna volgende beperkingen, en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

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

Artikel 7: VERBOUWINGEN AAN PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder mede-eigenaar mag de schikking van zijn vertrekken veranderen naar goeddunken maar onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke gedeelten en voor de vertrekken van de andere mede-eigenaars.

Alle werken dienen evenwel steeds uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect, lid van de Belgische orde der Architecten van wie de naam vóór de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegedeeld, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld in onderhavig artikel. Voorafgaandelijk aan de start van de werken, dient de betrokken architect de algemene verkoopsvoorwaarden met betrekking tot loods 22 ondertekend voor kennisname te bezorgen aan de syndicus van het gebouw.

Het honorarium van de architect zal ten laste zijn van de opdrachtgever.

Geen enkele eigenaar van een privaatief mag dit verdelen in verschillende lofts of ruimtes, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering met een meerderheid van *drie/vierden van alle stemmen*, en na voorafgaandelijk alle vereiste administratieve vergunningen bekomen te hebben, ook deze van de brandweer, en nadat de technische raad daarover zijn toestemming gegeven heeft.

De privaatieve eigendommen die aan elkaar palen binnen hetzelfde gebouw mogen samengevoegd worden in één enkele privaatieve eigendom indien zij aan dezelfde eigenaar toebehoren; hiervoor is geen bijzondere toelating vereist tenzij eventueel de administratieve (bvb brandweer).

Aan iedere eigenaar zal door de algemene vergadering de toelating kunnen gegeven worden om in de gemene scheidingsmuren openingen te maken teneinde de delen van het gebouw waarvan hij eigenaar is met aanpalende huizen te verbinden op voorwaarde niet te schaden aan de sterkte van het gebouw.

De algemene vergadering zal deze toelating mogen geven mits een meerderheid van *drie/vierden van de stemmen*.

Dezelfde toelating zal mogen verleend worden aan huurders indien bovendien hun respectievelijke eigenaars daarin toestemmen.

De veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel zullen steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren.

Artikel 8: STIJL EN UITZICHT

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van de gebouwen mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privaatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van *drie/vierden van de stemmen*.

Dit betreft ondermeer de ingangdeuren van de privaatieve vertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuning, de balkons, de glasgordijnen en alles wat van buitenuit zichtbaar is, zelfs de schildering.

De algemene vergadering van mede-eigenaars stelt in het reglement van

inwendige orde eenvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

Overige publicitaire aankondigingen van alle aard, los of vast aan het gebouw zijn niet toegelaten, tenzij ze verantwoord in de architectuur van het gebouw worden opgenomen en voorafgaandelijk worden goedgekeurd in de algemene vergadering van mede-eigenaars met drie/vierden van de stemmen, én de begeleidende technische raad.

Artikel 9: GEMEENSCHAPPELIJKE INSTALLATIES

Indien ze afhangen van een gemeenschappelijke installatie, mogen de leidingen van centrale verwarming en warmwatervoorziening gelegen binnen een privaatief deel, niet gewijzigd worden zonder akkoord van de mede-eigenaars beslissend met een *volstreckte meerderheid van de stemmen* en enkel mits de werken uitgevoerd worden door en onder verantwoordelijkheid van een vakman.

De algemene vergadering kan die machtiging afhankelijk maken van het naleven van voorzorgsmaatregelen en tijdsduur.

Indien vereist is dat men, omwille van de aanleg van gemeenschappelijke of privaatieve nutsvoorzieningen, via een privaatieve keldercompartiment moet passeren, dan is de eigenaar van betreffende keldercompartimenten verplicht om hieraan zijn volledige medewerking te verlenen.

Artikel 10: PERSOONLIJKE LEIDINGEN

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, e-mail, radio, televisie of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privaatieve gedeelten.

De draden mogen enkel aangebracht worden in de daarvoor voorziene kabelgoten en kokers, en nooit tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en traphallen.

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

De kosten van herstelling, verbetering en gebeurlijke vernieuwing van de antennes en hun leidingen voor radio en televisie zullen door de eigenaars van de privaatieven voor een gelijk deel gedragen worden.

Van voormelde installaties dienen de eigenaars steeds dusdanig gebruik te maken dat zij het genot der mede-eigenaars op geen enkele wijze storen.

Artikel 11: GEBRUIK VAN PRIVATIEVE DELEN

De privaatieven in het gebouw mogen enkel aangewend worden conform de stedenbouwkundige bepalingen van de hierbij gevoegde stedenbouwkundige vergunningen én de goedgekeurde plannen.

De deuren van de ruimten/ mogen niet verplaatst worden, gezien zij zich bevinden in de omgeving van trappen. Indien op de sokkel van het gebouw een balustrade geplaatst wordt, dient dit te gebeuren in overleg met en mits goedkeuring van de begeleidende technische raad.

De mogelijkheid bestaat om vanuit een keldercompartiment of een hobbyruimte een toegang te maken naar een gelijkvloerse ruimte/, hetzij door middel van een lift, hetzij door middel van een trap, doch dit is slechts mogelijk

indien de stedenbouwkundige vergunning die vereist is, aangevraagd wordt en verkregen, en indien dit gebeurt in overleg met de begeleidende technische raad.

HOOFDSTUK III: BEHEER VAN HET COMPLEX

Artikel 12: ORGANEN

De vereniging van mede-eigenaars wordt bestuurd door een **algemene vergadering** en een **syndicus** en eventueel door een **raad van beheer** die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

De samenstelling van de raad van beheer, de bevoegdheden en de werkwijze ervan worden door de algemene vergadering bepaald.

Indien een dergelijke raad van beheer wordt ingericht is de syndicus gehouden zich aan zijn richtlijnen te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij deze statuten verleende bevoegdheden.

Daarnaast wordt een **begeleidende technische raad** samengesteld, bestaande uit een architect en een ingenieur stabiliteit die de algemene vergadering zal bijstaan telkens er werken in onroerende staat aan het gebouw worden uitgevoerd.

Het is hun taak om te waken over de integriteit van de architectuur en de stabiliteit van het gebouw LOODS 22.

De architect is daarbij het aanspreekpunt en zal beslissen wanneer de tussenkomst van de ingenieur stabiliteit wenselijk is.

Artikel 13: TEGENSTELBAARHEID VAN BESLISSINGEN **ALGEMENE VERGADERING**

Voor zover het gemeenschappelijke belangen betreft, wordt het beheer en het bestuur van de eigendom verzekerd door de algemene vergadering der mede-eigenaars van de betrokken onverdeeldheid, die terzake het hoogste en het meest absolute gezag heeft.

Zij kan de uitoefening van dit gezag slechts overlaten aan de syndicus binnen de grenzen van diens taakomschrijving zoals verderop bepaald of via bijzondere volmacht tot een welbepaalde handeling.

Nochtans kan iedere mede-eigenaar aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen.

De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

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

De beslissingen van de algemene vergadering zijn tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op een privative kavel en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, mits de

kennisgevingen zijn gebeurd zoals deze vermeld zijn in het hoofdstuk over de vervreemding en verhuring.

Artikel 14: TIJDSTIP BIJEENROEPING ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt jaarlijks bijeengeroepen door de syndicus op dag en plaats die in de oproeping wordt bepaald, en voor de eerste maal binnen de drie maanden na de voorlopige oplevering van de helft van privatieve delen (volgens eenheden) door de bouwheer aan de mede-eigenaars.

Deze jaarvergadering moet in elk geval beslissen over de goedkeuring van de rekeningen en het beleid van de syndicus, provisies voor het werkingskapitaal en over de gedurende het volgende jaar uit te voeren werken.

De syndicus roept daarenboven de algemene vergadering bijeen telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Bovendien kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Tenslotte kan ieder mede-eigenaar eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Artikel 15: WIJZE EN TERMIJNEN VAN BIJEENROEPING, QUORUM

De bijeenroepingen geschieden tenminste vijftien dagen en ten hoogste één maand op voorhand bij aangetekende brief of bij afgifte mits handtekening met datering op een naamlijst, door de mede-eigenaars. De syndicus mag echter de vergadering uitnodigen per gewone brief en/of de communicatie techniek die hem door mede-eigenaars expliciet werd gevraagd.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer 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 gedeelten bezitten.

Indien dat quorum niet werd 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 16: AGENDA

De agenda wordt samengesteld door diegene die de vergadering bijeenroept.

Al de punten der agenda dienen klaar aangeduid te worden in het bericht van oproeping.

Er mag slechts beraadslaagd worden over de punten vermeld op de dagorde; alle andere kwesties mogen besproken worden doch daarover kan niet geldig gestemd worden.

Indien er echter een algemene vergadering wordt bijeengeroepen dan kan iedere mede-eigenaar vragen dat bijkomende punten op de dagorde van die

vergadering worden gezet, mits de syndicus hiervan te verwittigen bij aangetekend schrijven ten laatste acht dagen voor de vergadering bijeenkomt.

De syndicus dient dan deze bijkomende agendapunten mee te delen aan de mede-eigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

Artikel 17: LIDMAATSCHAP EN VERTEGENWOORDIGING

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

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De lastgeving dient schriftelijk te zijn.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar tussenkomen op een algemene vergadering.

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

De minderjarige zal steeds zonder meer geldig vertegenwoordigd zijn door een van zijn ouders - wettelijke vertegenwoordigers of voogd.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, zoals bij splitsing in vruchtgebruik en blote eigendom, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, erfpacht of opstal, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 18: VOORZITTER EN SECRETARIS

De algemene vergadering benoemt, *met meerderheid van stemmen* voor de termijn die zij bepaalt, haar voorzitter, die kan herkozen worden.

Het voorzitterschap is voor deze aanstelling toegekend aan de eigenaar van het grootste aantal kwotiteiten, en ingeval van gelijkheid aan de oudste.

De syndicus zal nooit voorzitter van de algemene vergadering mogen zijn.

De syndicus zal de functie van secretaris waarnemen tenzij de algemene vergadering zich met een *volstreekte meerderheid* hiertegen zou verzetten.

Artikel 19: AANWEZIGHEIDSLIJST

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden, echt verklaard door de voorzitter en de secretaris.

Artikel 20: STEMRECHT

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

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.

Het stemrecht verbonden aan keldercompartimenten en/of hobbyruimtes kan niet uitgeoefend worden door de eigenaars van deze privatieven die geen andere eenheden in het gebouw bezitten, wanneer de beslissingen betrekking hebben op andere delen van het gebouw dan de keldercompartimenten

hobbyruimtes of gronden zelf.

Artikel 21: VEREISTE MEERDERHEDEN

De beraadslagingen geschieden met een *volstreckte meerderheid van stemmen* behalve wanneer een grotere meerderheid of zelfs eenparigheid van stemmen vereist wordt door onderhavig statuut, door het reglement van orde of door de wettelijke bepalingen.

Wanneer *eenparigheid* vereist wordt, dan wordt hiermede bedoeld niet alleen de instemming van alle leden die tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn op de vergadering, maar van al de mede-eigenaars, waarbij de afwezigen, onthouders, en nietigstemmers aanzien worden als tegen het voorstel gekant.

In de andere gevallen worden de onthoudingen en nietige stemmen niet meegeteld bij de uitgebrachte stemmen.

Drie/vierden van de stemmen is vereist voor:

- a) iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.
- d) de gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen van het reservekapitaal.

Vier/vijfden van de stemmen is vereist voor:

- a) iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) heropbouw van het onroerend goed of herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen.

Er wordt *met eenparigheid van stemmen* van alle mede-eigenaars beslist over:

- a) elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom;
- b) over de volledige heropbouw van het onroerend goed;
- c) over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 22: REGISTER

De beslissingen der algemene vergadering worden vastgesteld in processen-verbaal, die in een bijzonder register neergeschreven worden en getekend door de voorzitter en de secretaris na te zijn goedgekeurd door de algemene vergadering op het einde van diezelfde bijeenkomst.

De syndicus deelt binnen acht dagen de beslissingen mee aan alle eigenaars en alle bewoners van het gebouw, zelfs indien zij op de vergadering aanwezig waren.

Het register wordt bewaard op de zetel van de vereniging van mede-

eigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Artikel 23: DUUR MANDAAT SYNDICUS

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd. Het mandaat van de eerste syndicus duurt uitzonderlijk drie jaar.

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.

Artikel 24: BEKENDMAKING BENOEMING

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, 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 en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, evenals de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, 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 25: OPDRACHT SYNDICUS

De syndicus heeft onder meer tot opdracht:

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemde register;

3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren en ze ter kennis te brengen van de bewoners van het gebouw en van alle mede-eigenaars, zelfs al waren ze aanwezig op de algemene vergadering;

4° door zijn optreden de rust en de orde in het gebouw te handhaven en de statuten, het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering te laten naleven;

5° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen; de algemene vergadering de vereiste onderhouds- of herstellingswerken suggereren;

6° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;

7° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen volgens de instructies van de algemene vergadering; indien hij handelt binnen zijn opdracht, verbindt hij de vereniging, en dus alle mede-eigenaars, in de af te sluiten contracten;

8° het onderzoeken van alle geschillen met derden of onder eigenaars betreffende het gebouw, het uitbrengen van verslag aan de algemene vergadering en, bij spoedgevallen, het treffen van alle bewarende maatregelen;

9° aan elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren.

Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld volgens de procedure vermeld in artikel 40;

10° de hierna vermelde gegevens binnen de vijftien dagen na de aanvraag mee te delen aan de notaris belast met het opstellen van een akte van eigendomsoverdracht:

- de kosten van de werken voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de datum van de overdracht heeft besloten maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

- de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

- de door vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

- de door de overdrager verschuldigde achterstallen zowel aan periodieke bijdragen als aan bijdragen verschuldigd voor niet periodieke werken;

- een overzicht van de recente beslissingen van de algemene vergadering waarvan de uitwerking niet of nog niet zichtbaar is.

- het bedrag van het aandeel van de vervreemder in het reservekapitaal.

11° op verzoek van de eigenaar van een kavel volgende gegevens meedelen aan de persoon aan wie deze laatste een zakelijk of persoonlijk recht op het goed, zoals een huur, of zelfs een toelating tot bewoning heeft verleend: de bepalingen uit de statuten, het reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering die aan de verkrijger kunnen tegengesteld worden.

12° desgevallend de leiding op zich nemen indien in het gebouw een bodemonderzoek dient uitgevoerd te worden.

13° de technische begeleidende raad om advies te vragen vooraleer de uitvoering van enig werk in het gebouw.

14° in de fase tussen voorlopige en definitieve oplevering: het coördineren van alle opmerkingen en het doorgeven ervan aan de promotor of diens gelastigde.

Artikel 26: REKENINGEN

De rekeningen van het door de syndicus gevoerd beheer worden aan de

goedkeuring der algemene vergadering onderworpen.

Betaling van voorschotten door een mede-eigenaar kan niet als impliciete goedkeuring van de uitgaven worden geïnterpreteerd.

Samen met de uitnodigingen voor de gewone algemene vergadering dient de syndicus zijn rekeningen mede te delen aan de mede-eigenaars.

De voorzitter van de algemene vergadering of de raad van beheer indien er een is benoemd, dient deze rekeningen en bewijsstukken te onderzoeken, verslag hierover uit te brengen bij de algemene vergadering en eventueel voorstellen te doen.

De syndicus zal jaarlijks aan de mede-eigenaars hun persoonlijke afrekening sturen.

Artikel 27: VERANTWOORDELIJKHEID EN VERVANGING

SYNDICUS

De syndicus, welke lid dient te zijn van het BIV en anderzijds geen mede-eigenaar mag zijn en ook niet mag gevestigd zijn in het gebouw, dient de aansprakelijkheidsverzekering, welke hij genomen heeft in het kader van zijn mandaat, voor te leggen op de eerstvolgende vergadering welke doorgaat na zijn aanstelling.

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 welomschreven doeleinden.

Evenwel mag de syndicus een tijdelijke vervanger aanstellen ingeval hij met verlof gaat of ingeval van tijdelijke onbeschikbaarheid wegens ziekte. Die tijdelijke vervanging mag maximum zes maanden duren. Zoniet dient een nieuwe syndicus aangesteld te worden.

Deze tijdelijke plaatsvervangende wordt door de syndicus meegedeeld aan alle mede-eigenaars en bewoners.

De syndicus blijft echter verantwoordelijk voor het beleid van zijn plaatsvervanger.

Indien er een rechtsvordering is ingesteld hetzij tegen de vereniging van mede-eigenaars, hetzij door de vereniging van mede-eigenaars bij monde van de syndicus, moet deze laatste er de mede-eigenaars van verwittigen bij brief binnen de acht dagen.

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan.

Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

Wanneer de syndicus afwezig is of in gebreke blijft, kan de meest gereede mede-eigenaar optreden maar slechts onder de regels van de zaakwaarneming of mits rechterlijke machtiging zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek.

HOOFDSTUK IV: GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN

Artikel 28: VERDELING LASTEN

De aan de mede-eigendom verbonden lasten zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten worden gedragen door de mede-eigenaars volgens hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten.

In het bijzonder zullen de kosten, verbonden aan een bodemonderzoek en eventueel eruit volgende sanering en andere kosten, als gemeenschappelijk beschouwd worden en ten laste van de gemeenschap vallen, ook al gaat het om een kost omwille van de overdracht van een privatieve kavel.

Opdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel tussen verschillende personen door onverdeeldheid, vruchtgebruik, erfpacht, opstal en dergelijke, maakt het voor die kavel verschuldigde bedrag hoofdelijk opeisbaar van alle deelgenoten, die geen opdeling van de lasten kunnen tegenstellen aan de syndicus en de vereniging.

Algemeen genomen worden de kosten, verbonden aan de gemene delen, verdeeld volgens het gebruik welke ervan gemaakt wordt, namelijk kosten verbonden aan gemene delen, op bijgevoegd ingekleurd plan aangeduid in een BEPAALDE kleur, dienen gedragen te worden door de eigenaars van de privatieven (keldercompartimenten, hobbyruimten, ruimten en/of lofts) aangeduid in ZELFDE kleur.

Bijvoorbeeld: De eigenaars van privatieve delen op het gelijkvloers dienen niet tussen te komen in welke kosten dan ook verbonden aan de lift, doch zij mogen er dan ook geen gebruik van maken.

Gezien de lift ENKEL mag gebruikt worden door de eigenaars/huurders van lofts of hobbyruimtes, en dan nog specifiek de lift waartoe ze uit hun unit toegang hebben, dienen de kosten van de liften verdeeld te worden over de specifieke units welke er toegang toe hebben en er gebruik kunnen van maken.

Het voorgaande geldt natuurlijk onverminderd de principes van het toebrengen van schade door kwade trouw, in welk geval diegene die de schade veroorzaakt heeft, ook de eraan verbonden kosten zal dienen te betalen.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

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

Artikel 29: MAATREGELEN DOOR SYNDICUS

De syndicus beslist alleen over alle bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer.

Daartoe behoren onder andere alle maatregelen die van aard zijn onmiddellijk dreigende schade te voorkomen of te beperken.

De eigenaars zullen ze nooit mogen hinderen.

Indien de syndicus in gebreke blijft, geldt de regeling vermeld in artikel

27.

Artikel 30: BESLISSING TOT HEROPBOUW EN HERSTELLING

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van *vier/vijfden van de stemmen* over de herstelling van het beschadigd gedeelte van het gebouw in geval van gedeeltelijke vernietiging, en over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen, dit echter steeds met bijstand van hoger genoemde technische raad.

Artikel 31: ANDERE WERKEN

Over alle overige werken dan die hiervoor vermeld betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, beslist de algemene vergadering met een meerderheid van *drie/vierden van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen*.

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

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

Elk werk dient steeds te gebeuren in samenspraak met de begeleidende technische raad.

Artikel 32: TOEGANG VOOR UITVOERING WERKEN

De eigenaars en bewoners zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken voor elk herstellen of kuisen der gemeenschappelijke delen.

Behalve in geval van dringende herstellingen zal deze toegang niet kunnen vereist worden tijdens de officiële schoolvakanties.

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

De mede-eigenaars en bewoners zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten, waartoe met inachtnaam van voormelde regels zal besloten worden, moeten toestaan.

Indien de eigenaar of de bewoner van een privaatief voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dan dient hij een toegangssleutel van de privaatief te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

Artikel 33: BELASTINGEN

De belastingen welke op het eigendom zullen gevestigd worden zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten tenzij de bevoegde overheid zelf er rechtstreeks de verdeling zou van doen.

Artikel 34: AANSPRAKELIJKHEID VOOR SCHADE

De aansprakelijkheid voortvloeiend uit de eigendom (artikels 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek) voor wat de gemeenschappelijke gedeelten betreft, wordt verdeeld onder de mede-eigenaars volgens het aandeel dat zij bezitten in de gemeenschappelijke gedeelten, onverminderd het verhaal dat de vereniging van mede-eigenaars zou kunnen uitoefenen tegen hem wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of mede-eigenaar.

Zelfs indien een mede-eigenaar schuldeiser is tegenover de vereniging zal hij een deel zelf moeten dragen volgens zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Vanaf het ogenblik dat een mede-eigenaar een vordering voor de rechter heeft ingesteld om een algemene vergadering te laten bijeenroepen of om een machtiging te bekomen om zelfstandig werken aan de gemeenschappelijke gedeelten te laten uitvoeren zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, en voorzover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Artikel 35: UITKERING TEGOEDEN

Mochten sommen ontvangen worden voor gemene rekening uit hoofde van gemeenschappelijke gedeelten, zullen deze toegewezen worden aan iedere eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Artikel 36: WERK- EN RESERVEKAPITAAL

Een maandelijks provisie zal door de mede-eigenaars gestort worden op de rekening van de mede-eigendom tot vorming van een *werkkapitaal* om aan de syndicus toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke periodieke uitgaven zoals energieverbruik voor de gemeenschappelijke gedeelten, onderhoudskosten van de lift en verzekerings- en beheerskosten.

Het bedrag dezer provisie zal vastgesteld worden door de jaarvergadering van de aandeelhouders, en dit voor een periode van twaalf maanden.

Zij zal moeten betaald worden vóór de tiende dag van elke maand.

De algemene vergadering kan steeds beslissen om de provisie per drie maanden op te vragen.

Een afrekening zal opgesteld worden na verloop van het dienstjaar, op basis van de rekeningen en van het werkelijke verbruik van iedere mede-eigenaar, rekening houdend met de gestorte provisie.

De afrekening vermeldt afzonderlijk het verschuldigde bedrag aan B.T.W.

De algemene vergadering mag ook besluiten tot de vorming van *een bijzonder reservekapitaal*, bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking, het herbekleden of reinigen van geveldelen, het vervangen van leuning en balustrades.

Deze provisie blijft definitief verworven aan de gemeenschap tenzij zij bij *drie/vierden meerderheid* zou beslissen over te gaan tot een gehele of

gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen.

Daarboven zal een *algemeen reservekapitaal* aangelegd worden, waarbij per ruimte/loft een maandelijks (en jaarlijks indexeerbaar) bedrag van VEERTIG euro NUL cent (€ 40,00) zal dienen bijgedragen worden.

Artikel 37: GEDWONGEN INNING

Indien de mede-eigenaar in gebreke blijft om binnen de maand de door hem verschuldigde bedragen aan de vereniging te voldoen, wordt hem een herinnering bij aangetekende brief gestuurd waarvoor hem een administratieve vergoeding van VIJFENTWINTIG EURO wordt aangerekend.

Vanaf dat ogenblik loopt tevens een intrest op het verschuldigde bedrag gelijk aan de wettelijke intrest verhoogd met vier procent.

HOOFDSTUK V: VERVREEMDING, VERHURING EN DERGELIJKE

Artikel 38: INLICHTINGEN DOOR DE EIGENAAR

Indien een mede-eigenaar zijn kavel vervreemdt of er een zakelijk of persoonlijk recht, zoals een huur, op toestaat, is hij verplicht de verkrijger reeds op het tijdstip van de verlening van het recht, op de hoogte te brengen van het bestaan van de statuten, van het reglement van orde en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering en van de plaats waar het kan worden ingekeken.

De verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de verkrijger voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

Artikel 39: VERVREEMDING: REGELING VAN SCHULDEN EN TEGOEDEN

Ingeval van vervreemding deelt de syndicus bovendien op verzoek van de notaris de gegevens mee zoals die bepaald zijn in zijn bovenvermelde taakomschrijving.

Vanaf de datum van de overdracht draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de mee te delen schulden en van de gewone lasten, behoudens andersluidende overeenkomst tussen partijen, die echter enkel tussen hen geldt, en niet ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars.

De uittredende mede-eigenaar is 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 gedeelten.

De afrekening wordt door de syndicus opgesteld.

Zijn aandeel in het reservekapitaal blijft echter definitief verworven door de vereniging.

Hij kan met de nieuwe eigenaar echter overeenkomen dat die hem zijn aandeel in het reservekapitaal vergoed.

Artikel 40: INLICHTINGEN EN TEGENSTELBAARHEID BIJ VERHURING EN DERGELIJKE

Ingeval van verlening van een zakelijk of persoonlijk recht op de kavel, zoals verhuring, of zelfs een eenvoudige toelating tot bewoning, zal de eigenaar binnen de vijftien dagen de syndicus daarvan op de hoogte stellen bij aangetekende of gewone brief of enig ander communicatie-middel, opdat deze

de bepalingen uit statuten, reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering, die aan de betrokken verkrijger kunnen tegengesteld worden, zou kunnen meedelen.

De syndicus gaat hiertoe over binnen de acht dagen.

Alle latere beslissingen van de algemene vergadering zullen de verkrijger eveneens meegedeeld worden door de syndicus.

Door voormelde kennisgevingen door de verlener en de syndicus zijn deze bepalingen aan de verkrijger tegenstelbaar.

De verkrijger die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Alvorens recht te doen kan de rechter de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Bovendien zal elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de mogelijkheid hebben om schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren telkens er een algemene vergadering gepland is.

Hij zal daartoe door de syndicus worden verwittigd van de datum waarop de algemene vergadering zal worden gehouden en haar agenda en dit tegelijkertijd en op dezelfde wijze als de mede-eigenaars.

Hij zal zijn vragen en bemerkingen aan de syndicus moeten laten toekomen ten laatste acht dagen voor de algemene vergadering bijeenkomt.

De syndicus deelt deze vragen en bemerkingen als zodanig mee aan de mede-eigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping, doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

Artikel 41: TOEGANG TOT PRIVATIEF GEDEELTE

De bewoner die voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dient een toegangssleutel van de privatieve gedeelten te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

HOOFDSTUK VI: VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW

Artikel 42: AFSLUITEN VERZEKERINGSPOLIS

De verzekering zowel van de privatieve gedeelten - met uitsluiting van de roerende goederen - als van de gemene zaken, aanhorigheden inbegrepen, zal gesloten worden voor al de mede-eigenaars gezamenlijk en zulks, voor de verzekering tegen brand, bliksem, ontploffingen, storm- en waterschade en natuurrampen, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties, tegen eventueel verhaal van één der mede-eigenaars bewoners, huurders of geburen jegens andere mede-eigenaars, bewoners en hun personeel, en tegen de vereniging en dat alles tot beloop van de door de algemene vergadering vast te stellen sommen doch zodanig dat de evenredigheidsregel wordt uitgesloten, bij een door haar aan te duiden

maatschappij.

De syndicus ondertekent de polissen namens de vereniging van mede-eigenaars en betaalt er de premies van als gewone lasten van de vereniging.

Ieder mede-eigenaar zal recht hebben op een afschrift van de polis.

Er wordt tevens een gemeenschappelijke polis afgesloten tot dekking van de mede-eigenaars afzonderlijk en van de vereniging van mede-eigenaars tegen vorderingen in aansprakelijkheid voor het gebouw en zijn bijhorigheden in de ruime zin van het woord ingevolge de artikelen 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek, vorderingen zowel van andere mede-eigenaars als van derden.

Artikel 43: VERHOOGDE PREMIE

Indien wegens het beroep dat uitgeoefend wordt door één der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen om welke reden ook, persoonlijk door één der mede-eigenaars een hogere premie verschuldigd is, zal deze premie uitsluitend ten laste vallen van die eigenaar.

Artikel 44: AANWENDING UITGEKEERD BEDRAG

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

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

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de degene die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

Onder de leiding van de syndicus worden vooreerst de gemeenschappelijke gedeelten heropgebouwd evenals de onderdelen van de privatieve gedeelten die een uniform uitzicht vereisen of die vereist zijn om het gebouw bewoonbaar te maken, zoals ramen en buitendeuren van de privatieve gedeelten.

Het saldo van de verzekeringsvergoedingen wordt overgemaakt aan de mede-eigenaars van wie het privaatief deel dient heringericht te worden en wel volgens de voorafgaandelijke ramingen van de herstellingen die aan de onderscheiden privatieve gedeelten dienen te worden uitgevoerd om ze terug in de oorspronkelijke toestand te herstellen.

Eventuele tekorten voor de herstelling van die privatieve gedeelten worden gedragen door de betrokken eigenaars.

Indien het gebouw niet of niet volledig heropgericht wordt, zal de verzekeringsvergoeding, toekomen aan de eigenaars van wie het privaatief deel niet wordt heropgebouwd, tot vergoeding van hun volledige schade, rekening houdend evenwel met de rechten van bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers van deze eigenaars zoals bepaald in artikel 10 van de Hypotheekwet.

Het saldo komt toe aan de vereniging van mede-eigenaars om het gedeelte van het gebouw dat wel behouden blijft, te herstellen.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

Daartoe kan enkel besloten worden onder de voorwaarden vermeld in artikel 45.

HOOFDSTUK VII: ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 45: ONTBINDING

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij *eenparigheid van stemmen* van alle mede-eigenaars.

Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Artikel 46: VOORTBESTAAN

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Artikel 47: VEREFFENAARS

Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De artikelen uit het Wetboek van Vennootschappen met betrekking tot de vereffeningen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 47: AFSLUITING VEREFFENING.

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat:

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving.

OVERGANGSBEPALING.

SYNDICUS

Wordt benoemd tot eerste **syndicus** voor een duur eindigend drie jaar na

de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars: de firma ICDIEN met zetel te 9050 Gent, Gentbruggekouter 21.

BEGELEIDENDE TECHNISCHE RAAD

Voor de eerste periode van VIJF (5) jaar wordt tot **architect** aangesteld: de Heer Francis Catteeuw te B-9000-GENT, Nederkouter, 111 en als **ingenieur stabiliteit**: de Heer Fabian Van Der Meerssche te B-9000-GENT, Hoogstraat, 72A.

In geval van overmacht of na de initiële periode van vijf jaar zal de algemene vergadering met een gewone meerderheid van stemmen een andere architect en/of ingenieur stabiliteit aanduiden.

Gehecht aan een akte, verleden voor notaris Yves Tytgat te Gent op 6 september 2006, en door verschijners en Ons, notaris, ondertekend.

(volgen de handtekeningen)

“Geregistreerd te GENT 6
de 11-09-2006
boek 6/29, blad 68, vak 25,
achttien rollen, geen verz.
Ontvangen vijftientig euro (€ 25,00)
De Eerstaanwezend Inspecteur, K. Devos Bevernage”

**BESCHRIJVING VAN DE
VERBOUWINGSWERKEN
ALGEMENE
VERKOOPSVORWAARDEN VAN
HET GEBOUW LOODS 22 te Gent,
Voorhavenlaan +1, verkocht door
bvba "BETA"**

**Beschrijving van de verbouwwerken
Loods 22**

Algemene bepalingen

Deze beschrijving geeft een overzicht van de bestaande toestand van LOODS 22, de voorgestelde bouwwerken en de gebruikte materialen. BETA bvba houdt zich evenwel het recht voor om materialen te wijzigen door andere gelijkwaardige materialen wanneer deze plots niet meer verkrijgbaar zijn.

Alle bouwmaterialen en structuren die aan de buitenzijde van het gebouw geplaatst worden, zelfs al maken ze deel uit van een privaatief, zullen steeds door de architecten van het gebouw voorgesteld worden om de eenvormigheid en homogeniteit van het gebouw te bewaren. Dit geldt onder meer voor verlichtingsarmaturen, leuning, balustrades, zonweringen etc., met uitzondering van materialen of structuren die van buitenaf niet gezien kunnen worden vanop straatniveau.

Beschermd monument

LOODS 22 werd op het einde van de 19^e eeuw opgetrokken uit hoofdzakelijk stalen elementen. In 1996 werden de metalen delen van LOODS 22 beschermd als monument. De kopers/mede-eigenaars mogen daarom onder geen enkele voorwaarde wijzigingen, doorboringen of beschadigingen aanbrengen aan de beschermde structuren, zonder de expliciete toelating van de bevoegde autoriteiten.

Algemene basisstructuur van het bestaande gebouw

In doorsnede bestaat het gebouw LOODS 22 uit vier niveaus: -1, 0, +1 en +2:

- Niveau -1 is deels ondergronds gelegen. Het plafond van dit niveau komt ongeveer 110 cm boven het maaiveld uit en vormt aldus een *sokkel*, waarop niveau 0 is gelegen. De vrije hoogte in de kelder is op de laagste plaatsen (behoudens doorgangen) ongeveer 2 meter. De vloer bestaat uit bakstenen. De kelder is door een middengang opgedeeld in 2 maal 10 gelijke keldercompartimenten. Rondom zijn de keldercompartimenten ook omgeven door brede gangen. De wanden van de keldercompartimenten bestaan uit metselwerk. In de keldercompartimenten en in de ganggedeeltes staan gietijzeren kolommen. De bakstenen wanden en de gietijzeren kolommen

dragen samengestelde stalen liggers die op hun beurt gemetste bakstenen troggewelven dragen. De onderzijde van deze gemetste gewelven en de samengestelde stalen liggers vormen het plafond van de kelder.

- Niveau 0 bevindt zich op de sokkel op ongeveer 110 cm hoogte. De vloer van niveau 0 wordt gedragen door de bakstenen troggewelven die op niveau -1 het plafond vormen. Op de troggewelven bevindt zich een zandbed waarop een vloerplaat in baksteen ligt die afgedekt is met een asfaltachtige toplaag. Op niveau 0 bevindt zich een draagstructuur bestaande uit samengestelde stalen verticale kolommen (om de 8 meter in de lengterichting en om de 4 meter in de breedte van het gebouw). Deze kolommen steunen op het metselwerk van niveau -1 en dragen op hun beurt samengestelde vakwerkliggers die in de lengteas van het gebouw lopen. Deze vakwerkspanten dragen stalen I-liggers, waarop stevige golfplaten liggen, die het plafond van niveau 0 vormen.

- Op niveau +1 is de bestaande vloer opgebouwd op de hierboven beschreven stalen golfplaten. De golfplaten zijn opgevuld met een korrelige drukverdelende onderlaag en afgedekt met een asfaltachtige toplaag. Deze verdieping heeft op de lange as in het midden van het gebouw 1 rij samengestelde verticale stalen kolommen. Ook in het buitengevelvlak staan samengestelde verticale stalen kolommen. Deze kolommenrijen ondersteunen samen de Polonceau vakwerkspanten die op hun beurt de zadeldaken van het gebouw dragen.

- Bij de verbouwingswerken worden op niveau 1 een aantal voorbereidende ingrepen uitgevoerd, die toelaten om een duplexverdieping te realiseren in de zadeldaken van het gebouw. Naar dit niveau wordt in deze tekst verwezen als 'niveau 2' (zie verder).

Het gebouw is gefundeerd op bakstenen massieven die reiken tot ongeveer 2 meter onder de vloer van de kelder op niveau -1.

Het dak van het gebouw bestaat uit 2 naast elkaar gelegen zadeldaken met een centrale 'kilgoot'. Rondomrand heeft LOODS 22 uitstekende luifels die reiken tot het midden van de oude sporen naast de loods. De dakstructuur bestaat uit Polonceauspanten met daarop stalen gordingen geplaatst. Op de stalen gordingen bevinden zich houten kepers met een houten bebording en een laag roofing.

Verbouwingswerken

algemeen

Bij de verbouwing worden volgende functies gerealiseerd:

- Op niveau +1 worden 20 privatieve lofts gerealiseerd, genummerd L1 tot en met L20. Op niveau +1 bevinden zich tevens de gemeenschappelijke gangen die toegang geven tot de lofts. Lofts L1 tot en met L10 zijn toegankelijk via HAL 1. Lofts L11 t.e.m. L20 zijn toegankelijk via HAL 2. Op niveau +2 kunnen de kopers/eindgebruikers in hun loft een tweede verdieping (duplexvloer) aanleggen in functie van hun eigen interieurplan.

- Op niveau 0, worden 8 privatieve ruimtes, genummerd R1 tot en met R8, gerealiseerd die een commerciële functie, een kantoorfunctie of een

showroomfunctie kunnen krijgen. Ruimtes R1 tot en met R4 zijn toegankelijk via HAL 1. Ruimtes R5 tot en met R8 zijn toegankelijk via HAL 2. Op niveau 0 bevinden zich tevens de ingangen van de HALLEN 1 en 2. De ruimtes R1 tot R8 kunnen door gebruikers eventueel samengevoegd worden tot grotere ruimtes. De eventuele samenvoeging van ruimtes kan evenwel enkel gebeuren met het oog op activiteiten die verenigbaar zijn met de stedenbouwkundige voorschriften.

- Op niveau -1 worden 13 privatieve keldercompartimenten gerealiseerd (K1 tot en met K13), 10 privatieve hobbyruimtes (H1 tot en met H10) en 20 privatieve bergingen (B1 tot en met B20). De keldercompartimenten en hobbyruimtes zijn niet vast verbonden aan lofts of kantoren. De bergingen B1 tot en met B20 daarentegen zijn onlosmakelijk verbonden met de overeenkomstige lofts L1 tot en met L20. De hobbyruimtes en bergingen zijn toegankelijk vanuit de hallen 1 en 2 via de lift (stopplaats op -1).

- Op niveau -1 worden tevens een aantal gemeenschappelijke lokalen of plaatsen ingericht voor technische voorzieningen, zoals b.v. tellerlokalen en stooklokalen, voor de berging van fietsen, berging van kuismateriaal en mogelijk berging(en) voor het sorteren en bewaren van vuilnis. Deze gemeenschappelijke lokalen zijn indicatief aangeduid op plan (volgt nog) in bijlage. BETA bvba heeft tijdens de verbouwingswerken, zonder kennisgeving aan de kopers/gebruikers het recht om deze lokalen te vergroten, te verkleinen of te verplaatsen op vraag van de toeleverende maatschappijen of haar eigen inzichten. Deze wijzigingen mogen evenwel nooit raken aan reeds verkochte privatieven. BETA bvba mag onder meer de lokalen voor sorteren en bewaren van huisvuil ook inrichten in de nabijheid van LOODS 22, indien daarover een akkoord kan worden bereikt met de Stad Gent.

- De mogelijke functies binnen LOODS 22 worden gereguleerd door het BPA 23B (bijzonder plan van aanleg Muide Meulestede), de bouwvergunning en haar bijlagen en de akte statuten van het gebouw.

Alle recupereerbare delen van de huidige LOODS 22 worden in de mate van het mogelijke behouden. Elementen met een verlaagde draagkracht worden vervangen, gerestaureerd of gerenoveerd volgens de specificaties van de ingenieur stabiliteit en daar waar toepasselijk in overleg met de bevoegde Diensten Monumentenzorg van de stedelijke en regionale overheid.

Verbouwing: staalstructuur

De beschermde staalstructuur van LOODS 22 werd door de ingenieur stabiliteit, de architecten, de aannemer en diens onderaannemers zeer uitvoerig bestudeerd en geanalyseerd. De theoretische berekeningen werden aangevuld met materiaalanalyses (kwaliteit van staal en gietijzer), sonderingsproeven (draagkracht van de grond) en belastingsproeven van de staalstructuur en vloeren. Daarnaast werden alle niet originele structuren (bakstenen muren, wanden, etc.) uitgebroken zodat de staalstructuur integraal kon worden geïnspecteerd.

Middels deze uitvoerige studie heeft de ingenieur stabiliteit in overleg met de aannemer een uitgebreide lijst samengesteld van te vervangen staalementen (kolommen, stalen liggers, spanten, vakwerken). De meeste schade aan de staalstructuur bevindt zich aan de gevels van het gebouw. Daarom zullen onder meer alle samengestelde stalen kolommen in de gevel aan de waterzijde vervangen worden. Andere kolommen worden slecht deels vervangen volgens de aanwijzingen van de ingenieur. Ook voor de horizontale vakwerkliggers heeft de ingenieur een inventaris gemaakt van de te vervangen en te herstellen elementen.

De oorspronkelijke gebogen stalen draagstructuren die de luifel rondom het gebouw ondersteunden worden terug aangebracht.

De staalconstructies worden gerestaureerd in permanent overleg met de Diensten Monumentenzorg van de Stad Gent en de Vlaamse Overheid. Alle elementen die volledig vervangen moeten worden met nieuwe elementen worden zo nauwkeurig mogelijk gereproduceerd. Daarbij wordt in principe steeds gebruik gemaakt van klinknagelen (riveren), conform de oorspronkelijke technieken. Lichte afwijkingen in dimensies van gebruikte staalprofielen kunnen voorkomen in functie van de profielen die vandaag op de markt verkrijgbaar zijn.

Elementen die slechts deels vervangen worden, worden naar keuze van de aannemer of ter plaatse hersteld of gedemonteerd, in het atelier hersteld en teruggeplaatst of geheel vervangen.

Na de verbouwing zal het grootste deel van de staalconstructie zich in een binnenklimaat bevinden (lofts en showrooms/kantoren). Aan de periferie van het gebouw blijven evenwel delen van de staalstructuur blootgesteld aan een buitenklimaat. Deze stalen delen worden behandeld met een meerlaags verfsysteem dat het staal afdoende beschermt. De behandeling van de stalen delen van LOODS 22 die na de verbouwing binnen gelegen zijn, wordt telkens beschreven bij de respectievelijke privatieven waarin zij zich zullen bevinden.

Verbouwing: gevels

Sokkel

De sokkel van LOODS 22 wordt als volgt gerenoveerd:

- Waar het metselwerk aangetast is wordt dit hersteld met bakstenen die in grootte en textuur de oorspronkelijke stenen benaderen. Slechte voegen worden hersteld en waar nodig uitgeslepen en hervoegd, zodat het geheel een structurele integriteit krijgt.
- Waar grotere delen metselwerk aangetast zijn wordt dit ofwel vervangen met nieuw metselwerk of met betonnen elementen, volgens de aanwijzingen van de architect en de ingenieur stabiliteit.
- Het loopvlak van de sokkel dat zich buiten de private ruimtes (R1 t.e.m. R8) bevindt, wordt geëvalueerd op aantastingen en waar nodig vervangen door beton, volgens de aanwijzingen van de architecten en de ingenieur stabiliteit.
- In de sokkel bevinden zich vele keldergaten. Deze keldergaten blijven na de verbouwing behouden. De keldergaten worden verbouwd zodat de

kelder ontoegankelijk wordt voor derden, vreemd aan het gebouw. Keldergaten worden in functie van de technische (brandveiligheid, ventilatie, koeling, etc.) en functionele (invulling van de ruimtes op niveau 0) noodzaak voorzien van roosters, transparante materialen, metselwerk of andere materialen, volgens de specificaties van de ingenieur technieken en de architect.

- In de sokkel bevinden zich tevens een aantal trapgehelen die vanaf het maaiveld naar de kelder of naar het sokkelvlak leiden. Deze trapgehelen worden hersteld waar nodig. Sommige van deze trappen kunnen in functie van de indeling van privatieven, de algemene en privatieve evacuatie, de brandveiligheid, de toegankelijkheid en de veiligheid in het algemeen worden weggenomen. Er kunnen binnen dezelfde visie ook trapgehelen worden bijgeplaatst, alsmede kleine technische installaties (b.v. platform voor andersvaliden of materialentransport) worden geïntegreerd in de sokkel volgens de specificaties van de architect van het gebouw. Er zullen evenwel steeds voldoende trapgehelen bewaard blijven teneinde de toegankelijkheid en/of evacuatie van keldercompartimenten, hobbyruimtes en bergingen te vrijwaren.

- Plaatselijk kunnen in functie van de noodzaak, voor privaat, gemeenschappelijk of algemeen gebruik op de sokkel valbeschermingen (balustrades) geplaatst worden. Deze balustrades moeten eenvormig zijn in uitzicht en materiaal, volgens het ontwerp van de architect van het gebouw. Ze mogen alle samen in lengte nooit meer dan 20% van de totale perimeter van het gebouw bedragen.

Gelijkvloers (niveau 0)

- De ruimtes R1 tot en met R8 krijgen in het buitengevelvlak een dubbele beglazing. De onder- en bovensponning van deze ramen is uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium profielen. De beglazing wordt zijdelings 'koud' (=zonder tussenprofielen) geplaatst. Het raamgeheel wordt op een nog te realiseren betonnen opstand opgebouwd. Deze betonnen opstand kan in functie van hoogteverschillen van het bestaande sokkelniveau tussen de privatieve ruimtes R1 t.e.m. R8 onderling in hoogte verschillen. Binnen elke privatieve ruimte R1 t.e.m. R8 heeft deze opstand evenwel steeds dezelfde hoogte.

- Om een optimale aansluiting met het plafond mogelijk te maken worden deze ramen net binnen het gebouw geplaatst, dus achter het vlak van de buitenste kolommen van de ruimtes R1 t.e.m. R8 van het gebouw. De ramen worden aan de binnenzijde van de ruimtes afgesteund op glazen 'vinnen' of stalen kokers, die haaks op het buitengevelvlak staan. De dubbele beglazing heeft een thermische isolatiewaarde van $1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$ maar is niet zonwerend.

- Waar de ruimtes R1 tot en met R8 in het gevelvlak van mekaar gescheiden worden is steeds een brandoverslagzone met een ontwikkelde lengte van minstens 100 cm voorzien. Naast deze brandoverslagzones wordt steeds een paneel voorzien van 1 meter breed die gebruikt kan worden in functie van de privatieve ventilatie en de luchtaan- en afvoer vanuit deze privatieve ruimtes.

- Boven de ramen is een gesloten strook voorzien van $\pm 25 \text{ cm}$ hoog waarin ten behoeve van de privatieve ruimtes op het gelijkvloers technische voorzieningen kunnen geplaatst worden met het oog op ventilatie, luchtaf- en -aanvoer, volgens de specificaties van de architect en de ingenieur technieken

van het gebouw. Optioneel kan hier door de eigenaars/eindgebruikers van de ruimtes R1 t.e.m. R8 een eenvormig systeem van buitenzonwering geplaatst worden, volgens voorstellen van de architect van het gebouw.

- Op een aantal plaatsen (cfr. Plan - volgt nog...) worden in de glazen buitengevel naar buiten draaiende deurgehelen geplaatst die een rechtstreekse uitgang of een (nood)uitgang vanuit de ruimtes R1 t.e.m. R8 voorzien. Deze deurgehelen kunnen in functie van de vraag van de eigenaar/eindgebruiker beperkt verplaatst worden. Elke ruimte heeft slechts één dergelijk deurgeheel in het buitengevelvlak. De deurgehelen zijn opgebouwd uit stalen profielen en bevatten niet-zonwerend inbraakwerend veiligheidsglas met een thermische isolatiewaarde van $1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$.

- In de oostgevel bevinden zich ter hoogte van de vierde en de negende travee de respectievelijke toegangspartijen tot de hallen 1 en 2 van het gebouw (zie verder, toegang).

Verdieping (niveau +1)

- In het gevelvlak gevormd door de perifere stalen kolommen van de loods worden rondomrand nieuwe poorten voorzien ter vervanging van de vroegere stalen poorten en gevelbeplating. Deze poorten zijn ongeveer 1 meter breed en worden bekleed met geperforeerde aluminium of stalen golfplaten, die geschikt of behandeld zijn voor buitengebruik. De poorten klappen open naar binnen, op het terras.

- Achter het gevelvlak van de lange gevels (oost- en westgevels) worden terrassen voorzien die privaatief gebruikt kunnen worden door de achtergelegen lofts. Deze terrassen zijn alle voorzien van een dakdichting en zijn thermisch geïsoleerd naar de onderliggende ruimtes aan de westzijde. Aan de oostzijde zijn de terrassen niet geïsoleerd daar ze hier niet boven een binnenruimte gelegen zijn. De terrassen zijn zijdelings van mekaar gescheiden door een metalen kader waarin deels glas geplaatst wordt met diffuse transparantie en deels metalen platen. De terrassen hebben over de ganse breedte een balustrade als valbeveiliging. De hoogte van deze scheidingswanden is beperkt tot de hoogte van de vloer van niveau +2.

- De terrassen op niveau +1 zijn in feite in de eerste plaats platte daken. Alle daken in het gebouw zijn gemeenschappelijk, dus ook de terrassen. Eigenaars van de lofts wordt een 'privatief gebruiksrecht' toegekend voor dit gedeelte van het 'platte dak'.

- Vooraleer het terras in gebruik te nemen dienen de eigenaars derhalve nog een terrasopbouw te voorzien in materialen naar keuze (b.v. houten beplanking). Deze opbouw mag niet vanaf de begane grond zichtbaar zijn.

- Achter het gevelvlak van de korte (noord- en zuid)gevels worden terrasoppervlakken voorzien. Naar keuze van de eigenaars van lofts L1, L6, L15 en L20 van het gebouw mogen (in samenwerking met de architect van het gebouw) in de travees 2 t.e.m. 9 van de gevels ook binnenruimtes gecreëerd worden. Travees 1 en 10 van deze gevels zijn verplicht terrassen.

- Ongeveer 4 meter achter het gevelvlak van de lange gevels worden ruime raampartijen voorzien (zie verder). Op de korte (noord- en zuid)gevels

worden identieke materialen gebruikt als voor de lange (oost- en west)gevels, volgens de specificaties van de architect van LOODS 22, in functie van de indelingen gekozen door de eigenaars van de lofts L1, L6, L15 en L20.

- Ter hoogte van de vloer van de eerste verdieping van loods 22 bevindt zich rondomrand aan de buitenkant van het buitengevelvlak een bordes van ongeveer 90 cm breed. Dit bordes wordt rondomrand gerenoveerd met stalen roosters volgens de specificaties van de ingenieur stabiliteit en de architect van het gebouw. Dit bordes mag enkel gebruikt worden door bevoegd onderhoudspersoneel.

- Ter hoogte van de bovenrand van de gevel bevond zich vroeger rondomrand een grote luifel die reikte tot het midden van de treinsporen naast loods 22. Deze luifel wordt rondomrand volledig teruggeplaatst, steunend op draagprofielen die zullen nagemaakt worden op basis van de oorspronkelijke gebogen profielen. De onderzijde van de luifel bestaat uit een houten beplanking op balken die in zicht bewaard wordt. Boven op de beplanking wordt een dakdichting voorzien die de luifel waterdicht maakt.

Algemeen

Doorboringen van de gevels, bv. ten behoeve van privatieve technische installaties, zijn niet toegelaten. Aan de gevels mogen geen verlichtingen worden aangebracht, anders dan deze die door de architect worden voorzien. Op de terrassen mogen enkel bijkomende verlichtingsarmaturen aangebracht worden zodat ze niet vanaf de begane grond zichtbaar zijn.

Zo technisch en esthetisch mogelijk is worden in het gebouw nestkasten voor gierzwaluwen voorzien.

Verbouwing: dak

Het hoofddak van het gebouw bestaat uit stalen Polonceauspanten waarop stalen gordingen rusten die in de lengte van het gebouw lopen. Tussen de stalen gordingen liggen houten balken met daarop een houten beplanking en een dakdichting.

Grote delen van het dak van de LOODS 22 zijn verdwenen of zeer zwaar aangetast. De delen die nog gerecupereerd kunnen worden zijn naar schatting beperkt tot 25%. Waar nodig, op advies van de ingenieur stabiliteit van het gebouw, zullen balken, bebording en stalen elementen vervangen worden. De roofinglaag op het dak wordt geheel afgevoerd.

Nadat de structuur draagkrachtig hersteld is wordt op het dak een dampscherm en een thermische isolatie geplaatst. Daarop wordt een zinken afwerking voorzien (zink met staande naad), zodat een 'warm dak' wordt bekomen. Een zinken dakdichting heeft een zeer lange levensduur (tot wel 50 jaar en meer).

Helemaal boven aan de daknok van de twee zadeldaken bevonden zich vroeger lichtstraten. Deze lichtstraten worden (anders dan bij de reeds gerestaureerde LOODS 20), niet volledig gerenoveerd. In de plaats worden in het vlak van de voormalige lichtstraat een reeks ramen voorzien die overvloedig zenitaal zonlicht binnen laten. Deze ramen zijn ongeveer 0.50 m breed op 2.50 m lang. De ramen zijn voorzien van dubbele beglazing. Om geen

waterdichtingsproblemen te krijgen werd voorzien om hier vaste (niet opendraaiende) ramen te voorzien. De kaders van de ramen zijn in alu schrijnwerk met een kleur die dat van zink benadert. Er zijn telkens per loft twee oostgerichte en twee westgerichte dakramen voorzien. De ritmering van de ramen zal nog worden vastgelegd, zodat een 'speels' geheel (zonder vaste ritmiek) wordt bekomen. Aan deze dakramen kan geen buitenzonwering voorzien worden.

Verbouwing: toegangen en circulaties

In LOODS 22 worden twee toegangspartijen voorzien, hallen 1 en 2. De hallen zijn mekaars spiegelbeeld. De toegangen tot de hallen bevinden zich beide aan de oostkant, weg van de waterzijde. De toegangspartijen zijn monumentaal, in de eerste plaats door hun breedte van nagenoeg 8 meter. De toegangspartijen dringen tot in het midden van het gebouw door en krijgen rechtstreeks daglicht via een of meerdere grote dakvlakramen.

Elke toegangspartij is toegankelijk voor rolstoelgebruikers, kinderwagens en fietsen (aan de hand) door middel van een slingerende oprijhelling in drie delen. De slingerende helling kan tevens te voet gedwarst worden voor een kortere toegang. Op de sokkel (niveau 0) is er in elke hal een aparte ontubbelde toegang voorzien tot de ruimtes op het gelijkvloers en tot de lofts op niveau +1 en +2.

Hal 1 bevindt zich in de vierde travee van het gebouw (te tellen van links) in de oostelijke lange gevel. Hal 2 bevindt zich in dezelfde gevel in de negende travee. Hal 1 geeft toegang tot de ruimtes R1 tot R4, de lofts L1 tot L10, de hobbyruimtes H1 tot H5 en de keldercompartimenten K1 tot K6. Hal 2 geeft toegang tot de ruimtes R5 tot R8, de lofts L11 tot L20, de hobbyruimtes H6 tot H10 en de keldercompartimenten K7 tot K13.

De ruimtes (kantoren/showrooms) op niveau 0 (op de sokkel) zijn telkens per hal vrij toegankelijk via een gemeenschappelijke dubbele glazen deur. Naast deze deur zijn de brievenbussen ingewerkt. Tevens is er een belling geheel met parafonie voorzien dat de toegang buiten de openingsuren van de kantoren of showrooms mogelijk maakt. Achter de gemeenschappelijke glazen deur is er een binnenhall met individuele toegangsdeuren tot de respectievelijke ruimtes. Deze deuren zijn in principe niet doorzichtig (Rf ½ u.) maar kunnen op bestelling door de eigenaars voorzien worden van brandwerende beglazing.

Een tweede dubbele glazen deur op niveau 0 (op de sokkel) leidt naar de hall die toegang geeft tot de lofts op de verdiepingen. Naast deze dubbele glazen deur bevinden zich een belling geheel (met videoparafonie) en de brievenbussen van de lofts. De algemene toegangsdeur tot de lofts kan enkel geopend worden met een sleutel of vanuit de lofts via het videoparafoonstelsel na aanbellen. Achter deze deur bevindt zich een binnenhall met daarin de lift en de trap. De trap leidt enkel naar niveau +1. De lift leidt naar niveau +1 maar ook naar de kelder op niveau -1. De lift is ongeveer 1 meter breed op 2 meter diep zodat er probleemloos fietsen in getransporteerd kunnen worden.

Op niveau +1 geven de lift en de trap toegang tot een ruime gang, waarin

de toegangsdeuren tot de verschillende lofts zich bevinden. Onder de vloer van deze gang bevinden zich de afvoeren en nutsleidingen van de lofts. In het plafond van de gang bevinden zich een reeks dakvlakramen die overvloedig daglicht in de gangen binnenbrengen.

De toegangspartijen worden afgewerkt volgens de inzichten van de architecten

Alle toegangspartijen en circulaties zijn voorzien van de wettelijk vereiste veiligheidsvoorzieningen op het ogenblik van het verlenen van de bouwvergunning (verlichting, noodverlichting, rookkoepels, brandhaspels, pictogrammen). Brandblussers dienen door de syndicus te worden geplaatst met het oog op het wettelijk onderhoud. De verlichting in de gemene delen wordt zo veel mogelijk gestuurd via lichtgevoelige bewegingsdetectoren. In de technische lokalen wordt de verlichting met schakelaars bediend.

Voor fietsers bestaat de mogelijkheid om een gemeenschappelijke bergplaats in te richten op niveau -1. De inrichting van deze bergplaats (aantal haken, slotmechanismen, afsluitingen etc.) en het gebruik ervan wordt beslist door de algemene vergadering van kopers/mede-eigenaars.

Verbouwing: Technieken

De lofts L1 tot en met L20 en de ruimtes R1 tot en met R8 in het project LOODS 22 hebben volgende technische aansluitingen van en naar niveau -1:

- toevoer van water, gas, elektriciteit, telefonie en teledistributie
- afvoer van afvalwaters en fecaliënwaters

Al de toegevoerde technieken komen vanaf de straat binnen in de daartoe bestemde meterlokalen op het niveau -1. In deze meterlokalen staan de nodige meterkasten en distributiegroepen opgesteld. Enkel de meters van electriciteit, water en gas dienen door de gekozen maatschappij (Electrabel, Nuon, Luminus, Citypower...) te worden geïnstalleerd. De plaatsing van de meters wordt aan de kopers aangerekend door BETA bvba of door de maatschappij zelf.

Er zijn 3 afzonderlijke meterlokalen voorzien voor de lofts L1 tot en met L10, de lofts L11 tot en met L20 en voor de ruimtes R1 tot en met R8. BETA bvba heeft evenwel nog geen zekerheid dat de energie leveranciers zullen toelaten om 3 aparte meterlokalen te bouwen.

Vanuit de meterlokalen lopen hoofdtoevoerleidingen gas, water en electriciteit naar de verschillende lofts en ruimtes, waar ze binnenkomen ter hoogte van het onderste niveau. Voor telecom en televisie worden de nodige losse kabels voorzien in trekbuizen.

De lofts L1 tot en met L20 en de ruimtes R1 tot en met R8 zijn verder aangesloten op gescheiden gemeenschappelijke spoelstelsels voor afvalwaters en fecaliënwaters. Deze stelsels zijn aangesloten op het openbaar rioleringsnet.

De lofts L1 tot en met L20 in het project LOODS 22 hebben volgende

technische aansluitingen ter hoogte van het dak van het gebouw:

- afvoer rookgassen voor CV op gas
- afvoer rookgassen open haard
- afvoer afzuigkap
- verluchting van interne leidingen
- verluchting van lokalen

In de lofts L1 tot en met L20 dienen de eigenaars/eindgebruikers te voorzien in een eigen CV installatie en boiler voor warmwaterproductie. Bij voorkeur gebeurt dit met een condenserende gaswandketel.

De CV ketels en boilers van de ruimtes R1 tot en met R8 op het gelijkvloers dienen eveneens individueel per ruimte georganiseerd te worden. De ketels en boilers dienen geplaatst te worden in een lokaal op niveau -1 dat is uitgerust met een bovendakse schouw.

Op niveau -1 zijn aan de periferie van het gebouw tevens een aantal plaatsen voorzien waar de eventuele koelgroepen van de ruimtes R1 tot en met R8 kunnen geplaatst worden.

De verluchting van de ruimtes R1 tot en met R8 dient te gebeuren via de gevelvlakken van het gebouw (zie hoger).

Open haarden zijn enkel toegelaten in de lofts L1 tot en met L20 en niet in de ruimtes R1 tot en met R8 op het gelijkvloers (niveau 0) van het gebouw.

Ter hoogte van de vloeren hebben de lofts L1 tot en met L20 en de ruimtes R1 tot en met R8 bij oplevering een vrije afwerkingshoogte (= uitvullingslaag, inclusief vloerafwerking!) van ± 20 cm. Binnen deze ruimte kunnen kopers/mede-eigenaars alle noodzakelijke privatieve leidingen aanbrengen om de technische installaties voor aanvoer en afvoer verder te distribueren volgens eigen inzichten en noodzaak. De opbouw van deze vloeren en de verdere inrichting door de individuele kopers/mede-eigenaars dient evenwel te gebeuren met de grootste aandacht voor de stabiliteit van het gebouw en voor contact- en luchtgeluidsisolatie (zie verder).

In de lofts L15 en L20 is de uitvullingslaag dikker dan 20 cm. De architecten van het gebouw kunnen daarover meer uitleg verschaffen.

Inrichting van privatieven / stabiliteit / geluidsisolatie

De staalconstructie van de LOODS 22 is een essentieel en continu onderdeel van de structuur van het gebouw. De structuur is bovendien beschermd als monument. Omwille van de continuïteit van de structuur ontstaan er een beperkt aantal koudebruggen in het gebouw. Koudebruggen zijn elementen die warmte geleiden van binnen naar buiten. De gebruiker dient, onder begeleiding van zijn architect, de nodige aandacht te besteden aan de problematiek van de koudebruggen.

De lofts en ruimtes worden CASCO, wind- en waterdicht opgeleverd aan de kopers/mede-eigenaars. In de lofts wordt een lichtgewicht betonvloer voorzien. Hierop kan de koper/mede-eigenaar nog een vloerafwerkingspakket (inclusief leidingen) van ongeveer 20 cm dikte realiseren met de nodige

aandacht voor de (contact)geluidsisolatie (hij moet een zogenaamde ‘zwevende vloer’ realiseren). Door als basislaag een lichtgewicht betonvloer te realiseren heeft de eigenaar de mogelijkheid om als afwerkingslaag een polierbeton te plaatsen.

De laterale scheidingswanden tussen de lofts zijn meerlaagse metaalskeletwanden. Deze wanden hebben een beperkt gewicht maar een goede akoestische kwaliteit. De scheidingswanden worden opgetrokken rond de paloncauspanten tussen twee lofts. Aldus worden de paloncauspanten, die het dak dragen, ingekapseld in een apart brandwerend compartiment met een brandweerstand van Rf 1h. De paloncauspanten hebben een repetitie van 4 m. Aldus hebben de meeste lofts centraal 1 paloncauspant in de vrije ruimte. De paloncauspanten links en rechts van dit vrij spant zijn ingekapseld in de Rf gecompartmenteerde metaalskeletwanden. De hoeklofts L1, L5, L15 en L20 hebben meerdere vrije spanten.

In alle lofts worden belangrijke voorzieningen getroffen om een bijkomende (duplex)verdieping te plaatsen op niveau +2. De vloer zelf en de draagelementen voor deze vloer dienen door de eigenaar van de loft zelf gerealiseerd te worden. Deze vloer heeft een normaal draagvermogen maar dient uitgevoerd te worden in lichtere materialen. Om deze vloer te plaatsen worden alle lofts op niveau +1 voorzien van een zware ringbalk aan de periferie.

De metaalskeletwanden waarvan hierboven sprake worden centraal op deze ringbalk opgetrokken. De ringbalk is evenwel zo breed uitgevoerd dat naast de genoemde metaalskeletwanden draagstructuren voor de verdiepingsvloer van niveau +2 kunnen worden geplaatst. De ringbalk verdeelt daarbij de dalende lasten zodat de kolommen van deze verdiepingsvloer om het even waar op deze ringbalk geplaatst kunnen worden. Deze aanpak laat aan de eigenaar een optimale flexibiliteit toe om de loftruimte in te richten naar eigen smaak en inzichten. Vides, trapgehelen, glazen vloerdelen, combinaties van draagstructuren en meubels kunnen geplaatst worden volgens de inzichten van de eigenaar zelf.

De hoofddragstructuren voor de verdiepingsvloeren van het niveau +2 kunnen op vraag van de klant reeds uitgevoerd worden tijdens de werkzaamheden van BETA bvba, voor zover ze tijdig besteld worden en ingepland kunnen worden in de werfplanning. BETA bvba zal, in functie van de vraag van haar klanten, apart offerte maken voor deze draagstructuren.

De inrichting van de privatieven is volledig vrij naar eigen smaak en inzichten van de koper/mede-eigenaar, evenwel rekening houdend met volgende beperkingen:

- De bepalingen aangaande *uitzicht en stijl* in het reglement van mede-eigendom in de akte statuten dienen strikt te worden nageleefd.
- Elke koper/mede-eigenaar die in een loft of andere ruimte werken van structurele aard laat uitvoeren in de ruimste zin van het woord (plaatsen van wanden, vloeren, plafonds, trappen enz.) kan zulks enkel doen onder begeleiding van een architect ingeschreven bij de Belgische Orde van Architecten. De architect die de werkzaamheden begeleidt zal vooraleer de werken in een privaatief worden aanvangen een kopie van huidige tekst, *LOODS*

22 *beschrijving van de verbouwwerken*, onderdeel van de verkoopsvoorwaarden, voor kennisname ondertekenen en aan de syndicus van het gebouw bezorgen.

- Deze architect zal de verplichting accepteren om de geplande werken vóór hun uitvoering te laten nakijken en goedkeuren voor uitvoering door de ingenieur stabiliteit, aangeduid door de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw, evenwel op koste van de koper/mede-eigenaar die de werken wil laten uitvoeren. Vóór het uitvoeren van de werken aan te vatten zal de koper/mede-eigenaar of diens architect een kopie van deze goedkeuring voorleggen aan de syndicus van het gebouw LOODS 22.

- De door de koper/mede-eigenaar aangeduide architect zal er tevens op toe kijken dat alle werken die worden uitgevoerd in het privaat gebeuren met de grootst mogelijke aandacht voor de contact- en luchtgeluidsisolatie t.o.v. de aanpalende privatieven. In het algemeen mogen geen wanden, vloeren, plafonds, trappen etc. worden gerealiseerd, zonder dat zij direct of indirect volledig akoestisch ontkoppeld zijn van de hoofdstructuur van het gebouw. Ook alle ophangingen van geluidsbronnen (luidsprekers, muziekinstrumenten etc.) rechtstreeks aan de scheidende hoofdwanden en, -plafonds en -vloeren zijn volledig uitgesloten. Alle verzwakkingen van deze elementen zoals kappen van gaten en doorboren, zijn niet toegelaten. Uiteraard kunnen kopers/mede-eigenaars zelf nog bijkomende scheidende elementen plaatsen die de restluchtgeluiden afkomstig van belendende ruimtes nog verder afzwakken.

- Alle werken van structurele aard binnen een loft of ruimte (plaatsen van vloeren, wanden, plafonds etc.) dienen te worden uitgevoerd door geregistreerde aannemers, met het oog op een correcte technische plaatsing volgens de regels van de bouwkunst.

- Kopers/mede-eigenaars en de door hen aangeduide aannemers mogen onder geen beding materialen die deel uitmaken van de gemene delen van het gebouw in de breedste zin (cfr. basisakte) wegnemen, verzwakken of vervangen.

- Voor het uitvoeren van werken binnen een privaat zal de betrokken koper/mede-eigenaar er steeds voor zorgen dat de levering van bouwmaterialen exclusief geschiedt door rechtstreekse toelevering via de sokkel of de terrassen van het gebouw. Er mag daarbij geen gebruik gemaakt worden van de gemene liften en trappen van het gebouw. Eventuele beschadigingen aan de gemene delen van het gebouw die tijdens dergelijke werkzaamheden toch zouden ontstaan dienen door de koper/mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars te worden vergoed. Het is dan ook raadzaam dat de koper/mede-eigenaar die belangrijke werkzaamheden plant vooraf een tegensprekelijke rondgang houdt met de syndicus van het gebouw en alle eventueel aanwezige beschadigingen doet notuleren.

De privatieven kunnen door de kopers/mede-eigenaars enkel ingericht worden, nadat alle werken van BETA bvba afgerond zijn en het gekochte privaat opgeleverd werd aan BETA bvba. Er kunnen dus geen gelijktijdige werken uitgevoerd worden door kopers/mede-eigenaars en BETA bvba.

Onderhoud

Volgende punten zullen voor de vereniging van mede-eigenaars aandachtspunten zijn inzake onderhoud van de gemene delen van het gebouw:

- Regelmatig onderhoud van de liften

Onderhoud (herschilderen) van de stalen delen van het gebouw die aan de weersomstandigheden bloot staan (op terrassen, buitenste kolommen etc.). Hier zal om de 5 tot 10 jaar een her- of bijschildering nodig zijn.

ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Volgende modaliteiten, voorwaarden en beschikkingen regelen de verbintenissen tussen de “verkoper” en de “koper”, die zich hiernaar zullen voegen met sanctie van koopverbreking en/of schadeloosstelling bij niet stipte uitvoering.

Deze voorwaarden zullen van toepassing zijn op al de verkopen in het gebouw LOODS 22 voor zover er in de bijzondere overeenkomsten tussen verkoper en koper niet wordt van afgeweken.

De verkoper behoudt zich het recht voor huidige verkoopvoorwaarden alsook de inhoud van het lastenkohier, te wijzigen. Deze schikkingen zullen geen invloed hebben op de reeds gesloten overeenkomsten.

1. GEWONE VOORWAARDEN

1.1. HYPOTHECAIRE TOESTAND - STAAT

De goederen worden voor vrij en onbelast verkocht.

Zij worden verkocht in hun toekomstige staat; dit wil zeggen dat de verkoper zich ertoe verbindt de goederen op te leveren, overeenkomstig de plannen en beschrijving van het gebouw LOODS 22.

De voorwaarden die wederzijds aangenomen werden in de briefwisseling gelden eveneens.

1.2. OPPERVLAKTE

Een verschil tussen de opgegeven en de werkelijke oppervlakte, zelfs indien dit meer dan één/tiende bedraagt, geeft geen aanleiding tot vermindering of vermeerdering van de koopsom, noch tot verbreking van de verkoopovereenkomst.

De afmetingen die op de plannen voorkomen worden slechts ten titel van inlichting gegeven.

Geen enkel eventueel verschil tussen de werkelijke afmetingen en diegene die op de plannen aangegeven zijn, zal tot enig verhaal of schadeloosstelling aanleiding geven.

1.3. NATREKKING

Het eventueel recht van natrekking van de koper, in zijn hoedanigheid van mede-eigenaar van de grond, beperkt zich tot de privatieve gedeelten van het gekochte goed en de erbij horende gemene gedeelten, zoals ze vermeld zijn in de basisakte.

De verkoper verzaakt aan het recht van natrekking, in de mate dat het bij deze aan de koper toegekend wordt.

Zo zal ieder bijkomend gebouw boven- of ondergronds, de privatieve

eigendom kunnen zijn van de verkoper en zal aansluitend te zijnen gunste verkocht mogen worden, mits nodige aanpassing in de basisakte.

Hiervoor wordt verwezen naar de respectievelijke volmachten waar geen beperkingen inzake genotsrechten mogen worden opgelegd.

1.4. ERFDIENSTBAARHEDEN

Ieder privaat zal verkocht worden met alle heersende en lijdende, gekende en ongekende, voor- en nadelige, zicht- en onzichtbare, voortdurende en onderbroken erfdienstbaarheden, waarmee het gebouw in zijn geheel of het privaat in het bijzonder bevoordeeld of bezwaard zou kunnen zijn, vrij aan de koper zich de ene ten bate te maken of zich tegen de andere te verweren, doch dit alles op eigen kosten en risico en zonder toestemming van de verkoper, noch verhaal tegen hem, en zonder dat deze bepaling meer rechten kan geven aan om het even wie, dan deze gerechtvaardigd door een regelmatige en niet verjaarde titel.

Dienaangaande wordt er verwezen naar de erfdienstbaarheden vermeld in de basisakte of voortspuitende uit vroegere akten van verwerving of beschikkingen uitgaande van diensten van stedenbouw en van alle bevoegde overheden.

De koper zal verklaren kennis te hebben van gezegde erfdienstbaarheden of beschikkingen.

Hij zal desbetreffende in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen van de verkoper, doch zonder verhaal tegen deze laatste.

Ten titel van erfdienstbaarheden en van zakelijk recht behoudt de verkoper zich een recht van doorgang voor, ten voordele van de bouwers of personen door de verkoper aangesteld, ook voor de bevoegde besturen voor al de nodige werken, verbindingen van water, gas en elektriciteit voor het gebouw dat opgericht zal worden.

De afloopbuizen en leidingen van elektriciteit, zowel van hoog- als van laagspanning, water en gas, de eventuele verluchtingen en in het algemeen om het even welke kanalisaties, zelfs ondergrondse met toezichtdeksels, mogen door de gemeenschappelijke delen van om het even welke privaatieve loten aangelegd worden, op de wijze door de verkoper vrij te bepalen.

De secties der kolommen en balken worden vastgesteld door de ingenieur.

Zichtbare balken en kolommen en alle andere leidingen, kanalisaties en buizen, zullen als normaal beschouwd worden, zelfs indien niet op de plannen vermeld.

De eigenaars of gebruikers van gezegde loten zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen ten alle tijde toegang moeten verlenen om alle herstellingen te laten uitvoeren.

1.5. EIGENDOM - GENOT - LASTEN

Vanaf het verlijden van de authentieke aankoopakte gaan de rechten van de bvba "DE NIEUWE VOORHAVEN" op de grond en de bestaande constructies en van de bvba "BETA" op de verbouwingenwerken betreffende de in aanbouw zijnde goederen dadelijk over op de kopers.

De eigendomsoverdracht van de nog te realiseren verbouwingenwerken

geschiedt naarmate de bouwstoffen in de grond of in het gebouw worden geplaatst of verwerkt.

De kopers bekomen het genot of vrij gebruik vanaf de voorlopige oplevering, op voorwaarde dat ze al hun verplichtingen (o.m. de betaling van de volledige koopsom) t.o.v. elk der verkopers zijn nagekomen.

De kopers moeten alle belastingen of taksen die de goederen bezwaren of kunnen bezwaren dragen, alsmede vanaf de voorlopige oplevering hun aandeel in de gemeenschappelijke lasten, zoals voorzien in het reglement van mede-eigendom en in de overeenkomsten tussen de partijen gesloten.

1.6. BASISAKTE - ONROEREND STATUUT - SUBROGATIE

De basisakte is op heden verleden voor notaris Yves Tytgat te Gent en zal overgeschreven worden op het bevoegde hypotheekkantoor.

De koper heeft een kopie van de basisakte ontvangen en hij heeft er zich toe verbonden deze te eerbiedigen.

Deze akte bevat ondermeer:

- * de ligging, de beschrijving en de oorsprong van eigendom van het gebouw;
- * de voorwaarden der stedenbouwkundige vergunningen en de verwijzingen naar het eventueel plan van aanleg;
- * de splitsing van het gebouw in privatieve en gemeenschappelijke delen;
- * de plannen van het gebouw;
- * het algemeen reglement van mede-eigendom;

Werden mee afgegeven aan de kopers: de algemene verkoopvoorwaarden (voorwerp van huidig stuk).

Deze documenten vormen een onafscheidelijk geheel met de verkoop.

De koper zal gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen van de verkoper die voortvloeien uit de bepalingen en voorwaarden die in genoemde documenten ingelast zijn, alsook uit diegene betreffende de toelatingen afgeleverd door de openbare besturen, op voorwaarde dat die geen bijzondere bepalingen bevatten die strijdig zijn met de oprichting van huidig onroerend complex, dit alles onder voorbehoud van de wijzigingen waarnaar in de verkoopakte verwezen zal worden.

Bij alle overdragende of verklarende akten van eigendom of van genot, met inbegrip van de huurovereenkomsten, moet uitdrukkelijk vermeld worden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte grondig kennen en zullen naleven en dat zij zich ertoe verbinden deze bepalingen alsook de regelmatig genomen of nog te nemen beslissingen van de algemene vergaderingen der mede-eigenaars na te leven.

2. REGELING VAN DE OP TE TREKKEN PRIVATIEVEN

2.1. OVERDRACHT RISICO - AANVANG, UITVOERINGSTERMIJN, SCHADELOOSSTELLING

2.1.1. OVERDRACHT RISICO

De overdracht van de risico's bedoeld bij de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek, zal slechts geldig gebeuren bij de voorlopige oplevering der privatieven.

2.1.2. AANVANG, UITVOERINGSTERMIJN EN SCHADE- LOOSSTELLING

De werken zullen uitgevoerd en in oplevering gegeven worden volgens de termijnen nader bepaald in de verkoopsovereenkomst.

Deze termijnen gelden onder voorbehoud van de bepalingen vervat in huidige algemene verkoopvoorwaarden, inzake voltooiingstermijn van de werken, bijkomende werken, weglaten van werken, oplevering en aanvaarding, enz.

De voltooiingstermijnen zullen verlengd mogen worden, wanneer de weken volledig of gedeeltelijk onderbroken of geschorst zullen zijn tengevolge van overmacht of toeval, waaronder bij overeenkomst wordt verstaan: staking, oorlog, publieke of sociale onlusten, moeilijkheden veroorzaakt door een algemeen tekort aan geschoolde arbeidskrachten in het land vastgesteld door de overheid, aanhoudende regens, vorstperiode, weerverlet, vriesdagen, en in het algemeen alle andere factoren onafhankelijk van de wil van de verkoper.

In dat geval zullen de voltooiingswerken verlengd worden met het aantal dagen die verloren werden ingevolge deze voorvallen of omstandigheden, vermeerderd met tien (10) werkbare dagen per onderbrekingsperiode.

De verkoper behoudt zich het recht voor, zonder ingebrekestelling een verlenging van de oorspronkelijke termijn aan iedere verkrijger op te leggen, indien hij niet stipt betaalt.

Bij niet verantwoorde vertraging, te wijten aan de verkoper, inzake de voltooiingstermijn der werken, waardoor de uitbating of de normale bewoonbaarheid van een privaatief totaal onmogelijk wordt, zal de verkoper aan de kopers die er bij deurwaardersexploot om verzocht hebben, een vertragingsvergoeding dienen te betalen van ZESHONDERD euro NUL cent per maand vertraging (desgevallend pro rata temporis af te rekenen) voor wat betreft de lofts, DUIZEND TWEEHONDERD euro NUL cent per maand vertraging (desgevallend pro rata temporis af te rekenen) voor wat betreft de ruimtes, en ZESTIG euro NUL cent (€ 60,00) (desgevallend pro rata temporis af te rekenen) voor wat betreft de keldercompartimenten en hobbyruimten, en dit te rekenen vanaf het exploot, en met uitsluiting van elke andere schadevergoeding.

Ingeval echter de koper, die door de verkoper op de hoogte gesteld is dat zijn loft klaar is om opgeleverd te worden, tot deze oplevering binnen de termijn zoals hierna bepaald en overeenkomstig de bedingen terzake, niet zou overgaan, zal aan de koper geen enkele vergoeding voor vertraging bij de levering verschuldigd zijn.

De inbezitneming van verkochte goederen door de koper, brengt eveneens de verzaking aan iedere vertragingsvergoeding met zich mede.

2.2. OPLEVERING - AANVAARDING - WAARBORGEN - BORGSTELLING

1. Voorlopige oplevering der privatieven.

Zodra de werken voltooid zijn zal de verkoper de koper uitnodigen voor een plaatsbezoek aan zijn privaatief, om de conformiteit der werken met de *Beschrijving van de verbouwingswerken LOODS 22* vast te stellen en over te gaan tot de voorlopige oplevering.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring in door de koper van de hem afgeleverde werken en sluit ieder verhaal van zijnentwege voor de zichtbare gebreken uit.

De werken die in staat van oplevering bevonden zijn, worden geacht, behoudens tegenbewijs, in deze staat geweest te zijn op de datum van voltooiing die de verkoper heeft aangeduid.

De werken zijn klaar om in voorlopige oplevering te worden genomen, wanneer zij in hun geheel voltooid zijn, niettegenstaande de niet-uitvoering van kleinere werken of verfraaiingen of niettegenstaande de vaststelling van onvolmaaktheden die tijdens de waarborgtermijn hersteld kunnen worden: dit wil zeggen wanneer het goed zich bevindt in staat van normale en voldoende bewoonbaarheid, die het gebruik ervan toelaat overeenkomstig zijn bestemming.

De voorlopige oplevering der privatieven zal geschieden op tegenspraak tussen de verkoper en de koper, met dien verstande dat het aan deze laatste geoorloofd is zich hierin op zijn kosten te laten bijstaan door om het even welke technicus of deskundige naar zijn keuze.

Een proces-verbaal zal het bewijs van voornoemde oplevering zijn.

Het bevat de opsomming van de werken die niet aanvaard werden omdat zij niet in orde zijn of nog niet werden uitgevoerd.

De sleutels zullen enkel na betaling van de integrale koopsom aan de koper overhandigd worden bij de ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering.

Niet-afgewerkte kleinere werken alsook de vastgestelde onvolmaaktheden die tijdens de waarborgtermijn hersteld kunnen worden, mogen niet als voorwendsel voor inhoudingen op de aankoopprijs ingeroepen worden.

Iedere vertraging in de levering die het gevolg is van niet-betaling, valt uitsluitend ten laste van de koper, die derhalve geen aanspraak kan maken op de vergoeding wegens laattijdige oplevering of op welke andere schadevergoeding ook.

De reden van gebeurlijke weigering van de koper om tot de oplevering over te gaan of ze te aanvaarden dient per aangetekend schrijven aan de verkoper, binnen de tien dagen na de uitnodiging door deze laatste, bekendgemaakt te worden.

De overhandiging van de sleutels zal voor de koper het genot door zakelijk bezit, met inning van de burgerlijke vruchten van de verworven goederen tot gevolg hebben.

Indien de koper evenwel het goed vóór de voorlopige oplevering betreft of gebruikt, onder meer door aan derden de uitvoering van om het even welke werken toe te vertrouwen, zonder tussenkomst of geschreven akkoord van de verkoper, wordt hij geacht de voorlopige oplevering van zijn privatieven te aanvaarden.

De koper wordt eveneens geacht de voorlopige oplevering van zijn privatieven te aanvaarden:

1. indien hij het verzoek van de verkoper om genoemde oplevering op een bepaalde datum te laten geschieden zonder gevolg laat en indien hij nalaat

binnen de vijftien dagen nadat hij door de verkoper werd aangemaand, op de daarin gestelde datum, voor de oplevering te verschijnen.

OF

2. indien hij het privaat geheel of gedeeltelijk in bezit neemt of er enig gebruik van maakt. Onder gebruik of bezit dient worden verstaan: het ophalen van de sleutels, het ter plaatse brengen van meubels, het ter plaatse sturen van arbeiders voor het uitvoeren van werken van welke aard ook zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkoper, de effectieve bewoning, de uitvoering van inrichtingswerken.

Teneinde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voorlopige betrekking te vermijden, ontzeggen de kopers zich het recht bezit te nemen van hun privaat vóór de volledige uitvoering van de werken door de verkoper.

Onder geen beding kunnen de inrichtingswerken door de koper van start gaan zolang er geen voorlopige oplevering heeft plaatsgevonden en de volledige koopsom niet betaald werd. Werkzaamheden die de promotor nog dient uit te voeren aan de gemene toegangswegen van het gebouw (hallen, trappen, liften, omgeving) die met het oog op het voorkomen van beschadigingen door de aannemers van de kopers werden uitgesteld, kunnen geen aanleiding geven tot inhouden van betalingen.

2. Definitieve oplevering der privatieven

De definitieve oplevering der privatieven geschiedt automatisch en stilzwijgend door verloop van één vol jaar na de voorlopige oplevering, indien de koper niet binnen het jaar en bij aangetekend schrijven zijn opmerkingen aan de verkoper heeft laten geworden.

Zijn er opmerkingen, dan wordt hiervan een proces-verbaal opgemaakt, zoals bij de voorlopige oplevering.

3. Voorlopige oplevering der gemene delen

Ter gelegenheid van de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars, welke zal dienen plaats te vinden zodra de eerste privaatieve loft opgeleverd is, zal door de eigenaars der privatieven, die in algemene vergadering beraadslagen en beslissen, aan de beheerraad volmacht worden verleend om tot de voorlopige oplevering en aanvaarding der werken over te gaan.

De algemene vergadering kan beslissen dat de beheerraad volmacht worden verleend om tot de voorlopige oplevering en aanvaarding der werken over te gaan.

De algemene vergadering kan beslissen dat de beheerraad zich hierbij, op haar kosten, door een deskundige moet laten bijstaan.

In bevestigend geval zal de beheerraad de deskundige benoemen.

Hij of zij mag in geen geval een mede-eigenaar zijn.

Het proces-verbaal vermeldt, benevens de opmerkingen over de nog uit te voeren werken of herstellingswerken, de eventuele beschadigingen veroorzaakt aan de gemene delen, ingevolge het betrekken van het gebouw door zijn bewoners, of ingevolge de uitvoering van bepaalde privaatieve werken en hun herstellingen.

Deze beschadigingen en hun herstelling mogen niet ten laste van de

verkoper worden gelegd.

De eventuele weigering van de beheerraad om tot de voorlopige oplevering over te gaan, dient met redenen omkleed aan de verkoper, per aangetekend schrijven te worden meegedeeld.

Indien de met redenen omklede weigering van de mandataris om tot de voorlopige oplevering der gemene delen over te gaan of deze te aanvaarden, aan de verkoper betekend werd, kan deze laatste de redenen van weigering aanvaarden en, na uitvoering van de bevolen herstellingswerken, een nieuwe oplevering vragen, ofwel, in der minne of, bij ontstentenis hiervan, gerechtelijk, om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid ervan zal onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken zal vastleggen.

Deze deskundige zal soeverein beslissen.

Zijn beslissing zal binnen de twee maand na zijn aanstelling genomen dienen te worden en hij zal het deel der kosten vastleggen dat elke partij zal dienen te betalen.

Gezien voor geldigheid van de voorlopige oplevering der gemene delen de aanwezigheid van de beheerraad vereist is, zal de rechtbank, als deze laatste verzuimt te verschijnen binnen een redelijke termijn die de verkoper hem bij een ter post aangetekende brief gesteld heeft, over de oplevering beslissen.

Indien de deskundige, door de beheerraad op verzoek van de algemene vergadering aangesteld, weigert te verschijnen, of in de onmogelijkheid daartoe verkeert, zal de beheerraad binnen de tien dagen in zijn vervanging voorzien.

Zoniet zal de voorlopige oplevering ten overstaan van de beheerraad alleen geschieden.

De kosten van aanmaning, vaststelling en betekening zijn ten laste van de gemeenschap.

Indien de verkoper op het ogenblik van voorlopige oplevering der gemene delen nog eigenaar is van een deel van het gebouw dat hij ter oplevering geeft, zal hij maximaal een recht van mede-eigendom van één/vierde van alle kwotiteiten kunnen doen gelden bij de oplevering der gemene delen.

De bewoning of het in gebruik nemen van de gemeenschappelijke delen wordt als stilzwijgende aanvaarding van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen aanzien.

Wordt eveneens aanzien als ingebruikname: het ophalen van de sleutels, het uitvoeren van decoratie- of inrichtingswerken, het laten uitvoeren door derden van werken welke aard ook zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkoper.

4. Definitieve oplevering der gemene delen

De definitieve oplevering der gemene delen, met inbegrip van de toegang en die een normale bewoonbaarheid verzekeren, zal ten minste één jaar na hun voorlopige oplevering en volgens dezelfde procedure geschieden.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat het proces-verbaal van definitieve oplevering uitsluitend zal vermelden:

1. de erkende en aangenomen opmerkingen die in het proces-verbaal van voorlopige oplevering opgenomen zouden zijn en die het voorwerp van enig voorbehoud zouden uitmaken;

2. de opmerkingen die het voorwerp zouden uitmaken van een nauwkeurig omschreven voorbehoud per aangetekend schrijven ter kennis gebracht van de verkoper binnen de tijdspanne van één jaar, te rekenen vanaf de datum van de voorlopige oplevering.

Deze opmerkingen zullen echter nooit op gebreken, tekortkomingen, of beschadigingen die aan de bewoning van het gebouw of aan normale slijtage der plaatsen te wijten zijn, mogen slaan.

5. Waarborgen

De datum van voorlopige oplevering zal het vertrekpunt zijn van de tienjarige aansprakelijkheid, ingesteld krachtens de artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, zowel voor de privatieve als voor de gemene delen.

Indien het gekochte goed geheel of gedeeltelijk teniet gaat door een gebrek in de bouw, zelfs door ongeschiktheid van de grond, zijn de architect en de aannemer, evenals de verkoper, daarvoor gedurende tien jaar solidair aansprakelijk.

De eigenaars zijn verplicht het gebouw te laten onderhouden, zowel wat de privatieve delen als wat de gemene delen betreft, volgens de onderrichtingen aangegeven in het “onderhoudsboekje van gebouwen”, opgesteld door de Nationale Raad van de Orde van Architecten (Livornostraat 160 te 1050 Brussel), met medewerking van:

- het Nationaal College van Deskundigen Architecten van België, Livornostraat 160 te 1050 Brussel;
- de Nationale Confederatie van het Bouwbedrijf (NCB), Lombardstraat 32-34 te 1000 Brussel;
- het Controle bureau voor de veiligheid in de Bouwnijverheid (SECO) - Bureau SECO, Aarlenstraat 53 te 1040 Brussel;
- het Wetenschappelijk en technisch centrum voor het Bouwbedrijf (W.T.C.B.), Lombardstraat 41 te 1000 Brussel.

In toepassing van de artikelen 1642 en 1643 van het Burgerlijk Wetboek, moet de verkoper voor de verborgen gebreken instaan.

Anderzijds wordt bepaald dat de uitrustingen zoals verwarming, loodwerken, glaswerken en liften door de installateurs overeenkomstig het gebruik gewaarborgd zijn.

De waarborgen beperken zich uitsluitend tot de vervanging of verbetering, in de kortst mogelijke termijn, van het gedeelte met gebreken en dit zonder enige schadeloosstelling.

De verkoper subrogeert de kopers uitdrukkelijk in alle rechten die hij tegenover de architect, de aannemer en zijn onderaannemers kan hebben, voor het geval zijn rechten en waarborgen verder zouden gaan dan de verbintenissen die hijzelf tegenover voornoemde kopers, krachtens de verkoopovereenkomsten aangegaan heeft.

De kopers zien anderzijds af van elk verhaal tegen de verkoper uit hoofde van de algemene conceptie en plannen van het gebouw, die uitsluitend tot de opdracht van de architect en de ingenieur behoren.

2.3. PRIJS - HERZIENING - BETALING - REGELING - LASTEN

2.3.1. HERZIENING

Voor zover in de verkoopovereenkomst niet anders is voorzien, is de koopsom niet vatbaar voor herziening.

2.3.2. BETALING - UITVOERING

De kopers moeten alle betalingen in euro op de *rekening opgegeven op de factuur*.

Het opvragen van de gelden zal volgens de overeenkomsten geschieden.

Indien het privaatief de onverdeelde eigendom van meerdere personen is, zijn zij ieder hoofdelijk aansprakelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de bedragen verschuldigd in uitvoering van de overeenkomsten.

De verkoper zal naar zijn keuze de bevoegde hypotheekbewaarder ervan mogen ontslaan ambtshalve inschrijving te nemen om de betaling van het saldo van de verkoopprijs op de vastgestelde datum te verzekeren of een conventionele inschrijving mogen nemen waarvan de rang met haar neerlegging bepaald zou worden.

Daarom zullen de kopers in de verkoopakte een onherroepelijke volmacht geven om de verkochte goederen te hypothekeken en dit op eerste verzoek en in voordeel van de verkoper.

2.3.3. REGELING - SCHEMA

Het volgende werd overeengekomen:

De betalingen zullen geschieden met voorschotten die eisbaar zijn naargelang de werken vorderen.

De betalingstermijnen zullen benaderend beschouwd worden en dienen voldaan te worden ondanks het eventuele voorbehoud van de koper.

Er is uitdrukkelijk overeengekomen dat de prijs betaald zal worden zoals overeengekomen in de verkoopovereenkomst.

2.3.4. LASTEN

Behalve de aankoopprijs zal de koper moeten betalen en dragen:

1. de kosten van de notariële akte, van de basisakte met reglement van mede-eigendom; registratierechten en de BTW, de onroerende voorheffing en alle reeds bestaande taksen en belastingen of diegene die op de verkochte goederen zullen gelegd worden, met inbegrip van de eventuele bouwaksen en alle andere, gemeentelijke en provinciale taksen;

2. de aansluitingskosten op elektriciteit, gas en water voor het gebouw, alsook de plaatsings- en aansluitingskosten van de verschillende gemeenschappelijke meters; (de voorlopige aansluiting en het verbruik op de werf van water, elektriciteit en telefoon vallen ten laste van de verkoper);

3. de plaatsings- en aansluitingskosten der privé water-, elektriciteits- en gasmeters;

4. de aansluitings- en abonnementskosten voor telefonie en/of teledistributie (of eventueel van de installatie voor collectieve TV/HV-antennes die door de mede-eigendom geplaatst worden);

5. zijn aandeel in de eerste gemene lasten en deze van eerste plaatsing, die in een algemeen reglement van mede-eigendom aangaande privatieven bepaald zijn.

Door het enkel feit van hun verkrijging geven de kopers onherroepelijk volmacht aan de verkoper, om in hun naam en voor hun rekening, alle voorwaarden te bedingen voor de oprichting van het gebouw en voor zijn aansluiting op de rioleringen, water, elektriciteit, telefoon en desgevallend voor het afsluiten van een erfpacht van negenennegentig jaar of van een ander recht van gebruik met toegang voor de plaats bestemd om er de transformator van elektrische stroom in onder te brengen, en voor het sluiten van alle overeenkomsten die het gebruik van deze transformator voor het gebouw of voor de gebouwen in de buurt regelen, voor het vervullen van alle formaliteiten voor het onderzoek de commodo et incommodo, dat noodzakelijk is wegens het plaatsen van elektrische motoren die in het gebouw gebruikt worden, enzomeer

...

De verkoper behoudt zich het recht voor om met de kopers naar goeddunken alle afwijkingen van de bepalingen van deze overeenkomst te bedingen.

Deze afwijkingen mogen slechts aan de verkoper tegenstelbaar worden, indien zij uitdrukkelijk in de verkoopovereenkomst en/of verkoopakte bepaald zijn.

2.4. LAATTIJDIGE BETALING EN VERWIJLINTRESTEN IN GEVAL VAN GESCHIL

De tijdstippen op dewelke de kopers hun betalingen moeten doen, zullen hen betekend worden bij gewone brief, door de verkoper of zijn gevolmachtigde toegestuurd.

De facturen zijn betaalbaar binnen de vijftien kalenderdagen.

Zonder dat een nieuwe aanmaning of dagvaarding nodig is, zal een interest van één percent per begonnen kalendermaand aangerekend worden indien de schuldenaar in gebreke van betaling zou blijven, met een minimum van VIJFENTWINTIG euro NUL cent (€ 25,00).

Inningskosten zijn ten laste van de schuldenaar.

De ontvangst van de factuur geldt van rechtswege en volgens artikel 1139 van het Burgerlijk Wetboek als ingebrekestelling zonder dat er enige akte nodig is en alleen door het verstrijken van de termijn.

Het bedrag der onbetaald gebleven facturen zal daarenboven ten titel van forfait schadevergoeding, van rechtswege verhoogd worden met vijftien procent en met een minimum van VIJFENTWINTIG euro NUL cent (€ 25,00), vanaf de dag volgend op de vervaldag van de facturen, en dit zonder voorafgaande ingebrekestelling en onverminderd de hoofdsom, de nalatigheidsintresten, alle innings-, aanmanings- en vervolgingskosten.

Geen enkel geschil, wat ook de oorzaak ervan moge zijn, kan de koper toelaten zijn betaling te staken.

3. KREDIETVERLENING, VERVREEMDING, HYPOTHEEKSTELLING

De koper mag zijn eigendom niet vervreemden of met een hypotheek bezwaren vóór volledige betaling, tenzij na schriftelijk akkoord van de verkoper.

Wenst de koper zijn eigendom in hypotheek te geven, als waarborg voor een lening of kredietopening, ter betaling van de koopsom, dan zal de verkoper

zijn akkoord geven op voorwaarde dat de geldschietter zich ertoe verplicht, de gelden rechtstreeks aan de verkoper uit te betalen en dat het bedrag voldoende is om het saldo te dekken van de verkoopprijs, de kosten van bijwerking, enzovoort.

De aanvraag tot hypothekeren vermeldt het bedrag van de lening en de wijze van uitbetaling van het geleend geld.

Onder deze voorwaarden zal de verkoper akkoord gaan, om ten voordele van de geldschietter, afstand te doen van het voorrecht van de niet-betaalde verkoper, van de ambtshalve inschrijving en van de vordering tot ontbinding.

Deze bepalingen zijn essentieel en sine qua non voor huidige verkoop.

Niet-eeerbiediging ervan machtigt de verkoper om de verkoopvernietiging aan te vragen.

De verkoper verplicht er zich toe de eisbare sommen ter beschikking van de verkoper te stellen, overeenkomstig de modaliteiten tussen de partijen overeengekomen.

4. INBEZITNEMING

1. De kopers mogen de gekochte goederen niet in bezit nemen, noch geheel, noch gedeeltelijk of er enig gebruik van maken, vooraleer de ganse verkoopprijs betaald is.

Onder gebruik of bezit dient worden verstaan: het ophalen der sleutels, het ter plaatse vragen van meubels, het ter plaatse sturen van arbeiders voor het uitvoeren van werken van welke aard ook zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkoper, de effectieve bewoning, de uitvoering van schilder- of versieringswerken.

2. De verkoper mag de werken aan de kavels van de kopers stilleggen wanneer deze in gebreke blijven aan welke eisbare betaling ook te voldoen.

In dit geval mag de verkoper naar keus de verbreking van de verkoopsovereenkomst of de gedwongen tenuitvoerlegging ervan vervolgen, ongeacht de schadevergoeding en de intresten die hij zich voorbehoudt op te vorderen;

3. Elke vertraging in de betaling verlengt in dezelfde mate de termijn van afwerking.

5. GESCHILLEN

Alle geschillen die naar aanleiding van de uitvoering of interpretatie van deze overeenkomst zouden kunnen ontstaan, behoren, naargelang van het bedrag van de vordering, tot de uitsluitende bevoegdheid van de vrederechter van het Kanton of van de Rechtbanken van de plaats waar de zetel van de verkoper gevestigd is op het ogenblik van de ondertekening van de verkoopsovereenkomst.

6. VOORLOPIGE MAATREGELEN

6.1. VERZEKERINGEN

De verkoper behoudt zich het recht voor de eerste noodzakelijke verzekeringen voor een voldoende bedrag af te sluiten, teneinde op elk ogenblik alle risico's van brand, ontploffingen, bliksem en elektriciteitsongevallen volledig te kunnen dekken.

Meer algemeen behoudt hij zich het recht voor alle verzekeringen af te

sluiten die volgens het reglement van mede-eigendom, waarvan sprake in basisakte, verplicht dienen onderschreven worden, en dit voor een duur van tien jaar, te rekenen vanaf de eerste voorlopige oplevering van een privaatief.

Deze verzekeringen zullen door de mede-eigenaars dienen heraanagegaan te worden voor de termijn die in het contract bepaald is.

De algemene vergadering der mede-eigenaars, die samengeroepen wordt en die beraadslaagt zoals in het reglement van mede-eigendom voorzien is, zal, van zodra dit noodzakelijk is, alle nuttige beslissingen dienaangaande treffen.

6.2. SYNDICUS

De verkoper zal, volgens de noodwendigheden, aan de syndicus alle opdrachten geven, om alle contracten van onderhoud en controle van de toestellen in het gebouw die voor de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars in werking gesteld worden, af te sluiten.

7. DIVERSE BEPALINGEN

7.1. AANSLUITINGEN VAN DE NUTSLEIDINGEN

7.1.1. PRIVATE DELEN

Met betrekking tot de aansluiting op de nutsleidingen (water, elektriciteit, gas, enzovoort,...), het leveren en plaatsen van de meters en het verbruik, wordt het volgende bedongen:

De kosten van aansluiting zijn ten laste van de afzonderlijke verkrijgers of van de gemeenschap der mede-eigenaars, al naargelang de aansluiting individueel of collectief is.

De aankooprijs en de plaatsingskosten van de meters zijn ten laste van de afzonderlijke verkrijgers of van de gemeenschap der mede-eigenaars.

De verkrijgers geven, door het enkel feit van hun verkrijging, onherroepelijk volmacht aan de verkoper, om, in hun naam en voor hun rekening, met de distributiemaatschappijen alle voorwaarden te bedingen met betrekking tot de aansluiting op de nutsleidingen, meters, verbruik en onderhoud en abonnement in het gebouw, voorwerp dezer, en om alle mogelijke akten in dit verband te ondertekenen.

De verkrijgers zijn ertoe gehouden deze overeenkomsten over te nemen.

7.1.2. GEMENE DELEN

In geval voor de privatieve delen de aansluitingen op de nutsleidingen met individuele meters verwezenlijkt worden, zullen, ten behoeve van de gemene delen, eveneens afzonderlijke meters voorzien worden.

De aansluitingskosten vanaf de hoofdleiding, de aankooprijs van de meter, de plaatsingskosten ervan of de huurprijs en de eventuele waarborgsommen evenals het verbruik, zijn ten laste van de gemeenschap der mede-eigenaars.

Iedere mede-eigenaar zal bijdragen in verhouding tot het aantal delen dat zijn privaatief in de gemene delen heeft.

7.2. ELEKTRICITEITSBEDELING

1. Indien de distributiemaatschappij voor elektriciteit de plaatsing mocht eisen van een omvormings-verdelingspost (een zogenaamde transformatiekabine) in het gebouw, dan behoudt de verkoper zich het recht voor alle voorwaarden te bedingen in verband met de inrichting van deze post en

om alle mogelijke akten in dit verband te ondertekenen.

De eventuele kosten in dit verband zijn ten laste van de kopers.

2. Ingeval de stroomleverende maatschappij in dit verband zou overgaan tot de aankoop van zulk recht, dan heeft de verkoper alleen recht op de prijs.

Hij zal voor zijn rekening en uitsluitend in zijn voordeel de prijs hiervoor ontvangen en er geldige kwijting van geven, zonder dat enige verrekening of vergoeding aan de gemeenschap of de individuele verkrijgers van privatieven verschuldigd zou zijn.

3. Het lokaal waar gezegde omvormings- en verdelingspost geïnstalleerd zou worden, behoort tot de gemene delen van het gebouw en mag niet door de individuele verkrijgers gebruikt worden.

7.3. TELEFONIE - TELEVISIE – en RADIO DISTRIBUTIE / INTERNET

1. De verkoper behoudt zich het recht voor, om in naam van de verkrijgers en voor hun rekening alle voorwaarden te bedingen met de radio- en televisiedistributiemaatschappij in verband met de installatie van radio- en televisiedistributie in het gebouw, voorwerp dezer, en om alle mogelijke akten in dit verband te ondertekenen.

De verkrijgers zijn er dan ook toe gehouden de door de verkoper aangegane contracten zonder enig voorbehoud te eerbiedigen en voort te zetten.

Hetzelfde geldt volledig voor de aansluiting op Internet en/of telefonie

2. Ingeval de maatschappij zou overgaan tot de aankoop van welkdanig recht, dan heeft de verkoper alleen recht op de prijs.

Hij zal voor zijn rekening en uitsluitend in zijn voordeel, de prijs hiervoor ontvangen en er geldig kwijting van geven, zonder dat enige verrekening over vergoeding aan de gemeenschap of de individuele verkrijgers van privatieven zou verschuldigd zijn.

3. De lokalen of plaatsen waar de verschillende eenheden van de installatie geplaatst zouden worden, behoren tot de gemene delen.

4. Verder wordt uitdrukkelijk bedongen dat:

1) de installatie en materialen exclusief eigendom blijven van de radio- en televisiedistributiemaatschappij.

De mede-eigenaars verzaken het recht van natrekking in te roepen wat deze installaties en materialen betreft.

2) De toegangswegen naar en rond het geplaatst materiaal mogen betreden worden, zowel bij dag als bij nacht door de afgevaardigde van de radio- en televisiedistributiemaatschappij, met het oog op alle exploitatie-doeleinden.

3) Alle mogelijke onkosten, zoals installatiekosten, de kosten van onderhoud en verzekering, volledig ten laste van de maatschappij zijn.

Wijzigingen en uitbreidingen van de ontvangstmogelijkheden vallen eveneens ten laste van de maatschappij.

7.4. OPEN HAARDEN

De gebruikers van open haarden dienen zich in ieder geval te schikken naar de bepaling van het Koninklijk Besluit van 27 juli 1971 betreffende de

luchtverontreiniging (verschenen in het Belgisch Staatsblad van 5 augustus 1971).

7.5. BRANDVOORZORGSMAATREGELEN EN MAATREGELEN TEGEN LUCHTVERONTREINIGING

Indien de overheid op de verzekeringsmaatschappij het plaatsen van blusapparaten zou opleggen, zullen de kosten daaraan verbonden, namelijk huur, onderhoudskosten en andere, ten laste vallen van de verkrijgers van de appartementen en andere privatieve elementen, in evenredigheid tot hun aantal delen in de gemeenschappelijke delen.

De maatschappij die het risico van brand verzekert, kan het model en de inhoud van dit apparaat nader bepalen.

Dit alles natuurlijk op uitsluitenden kosten van de betrokken eigenaars.

Gehecht aan een akte, verleden voor Notaris Yves Tytgat te Gent op 6 september 2006 en door DE VERSCHIJNER en Ons, notaris, ondertekend.

(volgen de handtekeningen)

“Geregistreerd te GENT 6

de 11-09-2006

boek 6/29, blad 68, vak 25,

dertien rollen, geen verz.

Ontvangen vijftwintig euro (€ 25,00)

De Eerstaanwezend Inspecteur, K. Devos Bevernage”