



### **Syndicus**

Jurimmo BV  
Mechelsesteenweg 34 bus 201  
BE 2018 Antwerpen

KBO: 0436.734.382  
BIV: 202.424

Tel: 032306884  
Fax:

e-mail:  
Web: [www.jurimmo.be](http://www.jurimmo.be)

### **Residentie**

Peter Benoit  
Kipdorp 61/Prinsesstraat  
BE 2000 Antwerpen

Dossier nummer: 063

**Satuten ( 2000)**

S T A T U T E N van het gebouw te Antwerpen Kipdorp -  
Prinsesstraat genaamd residentie "Peter Benoit"  
Het jaar tweeduizend  
Op éérentwintig november

Voor Ons, [REDACTED], notaris ter standplaats Antwerpen, tevens handelend als zaakvoerder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [REDACTED], met maatschappelijke zetel te Antwerpen, Te Antwerpen, Van Breestraat 33,

ZIJN VERSCHENEN:

De naamloze vennootschap "RESIDENTIE PETER BENOIT" gevestigd te Antwerpen district Wilrijk Boomsesteenweg 75, opgericht bij akte verleden voor notaris [REDACTED] op zestien juli negentienhonderd tweeënnegentig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeven augustus daarna onder nummer 264, laatst gewijzigd bij akte verleden voor ondergetekende notaris [REDACTED] op heden, BTW-nummer: 447.906.012., alhier vertegenwoordigd door de heer [REDACTED], gedelegeerd bestuurder, wonende te Antwerpen Markgravestraat 6, , benoemd bij beslissing van de algemene vergadering de dato twintig november tweeduizend voormeld, handelend overeenkomstig de machten hem verleend in de statuten, eigenaar van de grond en van de op te richten gebouwen,

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN:

De naamloze vennootschap "RESIDENTIE PETER BENOIT", vertegenwoordigd als voormeld, verklaart eigenaar te zijn van:

BESCHRIJVING VAN DE GROND:

Stad Antwerpen:

Percelen grond gelegen te Antwerpen (tweede afdeling) voorheen ten kadaster gekend Prinsesstraat 48 wijk B nummer 2056/B groot vijftig vierkante meter, Kipdorp 61 wijk B nummer 2050/G groot zevenhonderd achttien vierkante meter, Kipdorp 63 - Prinsesstraat 54 wijk B nummer 2051/G groot honderd achtendertig vierkante meter, Prinsesstraat 52 wijk B nummer 2053/C groot vierenvestig vierkante meter, Prinsesstraat 50 wijk B nummer 2055/C groot tweeëntwintig vierkante meter, Prinsesstraat 46 wijk B nummer 2057/A groot zevenenvestig vierkante meter en Prinsesstraat 44 wijk B nummer 2057/B groot veertig vierkante meter, en thans ten kadaster gekend Kipdorp wijk B nummer 2050/G groot zevenhonderd achttien vierkante meter en Prinsesstraat wijk B nummer 2057/C groot driehonderd zesenvestig vierkante meter hetzij samen duizend vierenzestig vierkante meter.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven percelen grond horen de NV Residentie Peter Benoit toe als volgt:



Martens-Latem, de heer [redacted]  
industrieel, te Zomergem, [redacted]  
[redacted], beheerder, te Sint-Martens-Latem, mevrouw [redacted]  
mevrouw [redacted], onder beroep, te Gent,  
Gent, de heer Dirk [redacted], [redacted], te  
Gent en de heer [redacted], student, te  
student, te Gent. ingevolge akte deling aanbedeling verleden  
voor meester [redacted], notaris ter standplaats Ledeberg,  
onder het voorzitterschap van de vrederechter van het eerste  
kanton Gent, [redacted], bijgestaan door de heer  
[redacted], hoofd-griffier, te Gent, werd voorschreven  
goed toebedeeld aan mevrouw [redacted]

[redacted], allen voornoemd. De akte werd  
overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op  
zeven februari negentienhonderd tachtig, deel 5593 nummer 3.  
-deels ingevolge akte verleden voor notaris [redacted], op  
zeventien juli negentienhonderd tweeënnegentig, van de  
naamloze vennootschap "A.B.C.-IMMO", te Antwerpen, voor wat  
betreft Kipdorp 63 - Prinsesstraat 54 wijk B nummer 2051/G  
groot honderd achtendertig vierkante meter, Prinsesstraat 52  
wijk B nummer 2053/C groot vierenzeventig vierkante meter,  
Prinsesstraat 50 wijk B nummer 2055/C groot tweeëntwintig  
vierkante meter, Prinsesstraat 46 wijk B nummer 2057/A groot  
zevenenzeventig vierkante meter en Prinsesstraat 44 wijk B  
nummer 2057/B groot veertig vierkante meter, met de alsdan er  
opgerichte gebouwen voor wat betreft Prinsesstraat 44-46-50 en  
52. De akte werd overgeschreven op het eerste  
hypotheekkantoor te Antwerpen op drieëntwintig juli daarna  
deel 7233 nummer 14. De goederen hoorden de NV "A.B.C.-IMMO"  
toe om ze te hebben verkregen ingevolge akte verleden voor  
notaris [redacted] te Antwerpen, met tussenkomst van  
notaris [redacted] te Mortsel, op veertien juli  
negentienhonderd zevententachtig, van mevrouw [redacted]  
mevrouw [redacted]

[redacted], allen voornoemd. De  
akte werd overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te  
Antwerpen, op drie augustus negentienhonderd zevententachtig,  
deel 6469 nummer 13. De goederen Prinsesstraat 50, 52 en 54  
hoorden persoonlijk toe aan mevrouw [redacted] om ze te hebben  
aangekocht bij proces-verbaal van eidelijke toewijs,  
opgemaakt door notaris [redacted] te Berchem op vijftwintig  
januari negentienhonderd vierenzeventig. De akte werd  
overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op  
drieëntwintig juli daarna deel 4995 nummer 7. Het goed  
Prinsesstraat 46 hoorde mevrouw [redacted] persoonlijk toe om het te



"Residentie Peter Benoit" ter goeder trouw afgelegd werden, dienen de toekomstige eigenaars de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich te nemen, en zal voormelde grondeigenaar tot geen vrijwaring gehouden zijn.

Verder verklaart de NV "Residentie Peter Benoit" dat tot op heden geen oriënterend bodemonderzoek heeft plaats gehad van voormelde goederen.

Het schrijven vanwege OVAM de dato veertien oktober tweeduizend vermeldt letterlijk hetgeen volgt voor ieder der percelen:

"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 bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 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. te Mechelen, veertien oktober tweeduizend getekend ir.lic.jur. Wilfried De Nijs, inspecteur-"generaal."

**STATUTEN:**

Comparant verklaart aan ondergetekende notaris bij onderhavige authentieke akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-2 § 9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, van de STATUTEN van het hierna nader beschreven gebouw.

Deze statuten bestaan enerzijds uit de BASISAKTE van het gebouw, en anderzijds uit het REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

Voor al wat niet in onderhavige statuten geregeld is, wordt door comparant uitdrukkelijk verwezen naar de artikelen 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "gedwongen medeëigendom in het algemeen", en "gedwongen medeëigendom van gebouwen en groepen van gebouwen" in het bijzonder.

Onderhavige akte zal, overeenkomstig artikel 1 van de Hypotheekwet, worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor, en krijgt uitwerking van zodra minstens één privaatieve kavel wordt overgedragen of toebedeeld.

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

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

Ingevolge deze verdeling bekomt vanaf heden elke studio-studentenkamer, elke kantoorruimte, de kelderruimte en elke ander privaatief met inbegrip van de eraan verbonden fracties in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, en wel zo dat er vanaf heden afzonderlijk over beschikt kan worden, ten bezwarenden titel of ten kostelozen titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan bezwaard worden. Voor de tegenwerpelijke van de statuten, alsook van het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de desbetreffende wettelijke bepalingen (art. 577-10 B.W.).

#### RECHTSPERSONLIJKHEID VAN DE VERENIGING:

De vereniging van medeëigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid en voor zover de statuten werden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

Zij draagt de benaming: "Vereniging van medeëigenaars", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw, "Vereniging van medeëigenaars van het gebouw Peter Benoit Prinsesstraat - Kipdorp te Antwerpen".

Zij heeft haar zetel in het complex.

De vereniging van medeëigenaars 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.

Onverminderd artikel 577-9, § 5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere medeëigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

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

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

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

#### ERFDIENSTBAARHEDEN

Alle medeëigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in het gebouw, zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die spruiten uit de titels van eigendom van comparanten en of hun rechtsvoorgangers, in al de rechten en verplichtingen die kunnen voortspruiten uit de aktieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet

voortdurende erfdienstbaarheden, die het goed kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen gelden, en zich tegen de andere te verzetten, maar alles op eigen kosten en gevaar en zonder verhaal tegen de verschijner en zonder dat de tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie dan ook dan er uit geregistreerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspruiten, en zoals ondermeer deze vermeld in de akte verleden voor notaris [REDACTED] voormeld, de dato zeventwintig april negentienhonderd negentig, en welke luiden als volgt:

« I° Les murs qui séparent la propriété vendue avec toutes  
« autres propriétés attenantes appartenant aux vendeurs et  
« non vendues par la présente seront mitoyens dans toute  
« leur hauteur et épaisseur.

« Dans le mur sépocatif entre la cour et la cuisine de la  
« maison rue de l'Empereur, 78 connue au cadastre section B  
« n° 2002 B et la remise de la maison Kipdorp 69 connue au  
« cadastre section B n° 2050 E se trouvent :

« 1/ aux points a, b, c, d du plan ci-annexé à une distance  
« de deux mètres cinquante sept centimètres à partir du sol  
« de la cour de la maison rue de l'Empereur 78, un jour de  
« souffrance munis de huit barreaux en fer de deux  
« centimètres sur deux centimètres, il a un mètre cinquante  
« et un centimètre de hauteur, et lui se pénétrer la lumière  
« dans la remise de la maison Kipdorp 69 ;  
« 2/ aux points e, f, g, h, à une distance de quatre mètres  
« septante quatre centimètres à partir du sol de la cour de  
« la maison rue de l'Empereur 78 une fenêtre munie de cinq  
« barreaux en fer de deux centimètres sur deux centimètres et  
« en seize claies. Celle-ci peut s'ouvrir, elle a une mètre  
« onze centimètres de longueur (onleesbaar) sur un mètre  
« quatorze centimètres de hauteur et procure air et jour à  
« une petite chambre établie au dossur de la remise de la  
« maison Kipdorp 69.

« II° L'écoulement des eaux du toit de la remise de la maison  
« Rue Kipdorp 69 se fait actuellement sur la plateforme en  
« zinc de la cuisine de la maison rue de l'Empereur 78.  
« Tant que cette remise existe les deux ouvertures dont  
« question ci-dessus pourront être maintenances à charge par  
« les acquéreurs de ne plus ouvrir la fenêtre au premier  
« étage et d'appliquer aux deux ouvertures des verres  
« dormants et des treillis en fer spécifiés dans l'article  
« 676 du code civil. Si la dite remise est démolie aucune  
« ouverture ne pourra plus être pratiquée dans le marmitoyen  
« (onleesbaar).

« Le vendeur déclare ne pas savoir s'il existe des  
« communautés de faits entre la propriété objet de la

« présente vente et les immeuble attenants restant lui  
« appartenir.  
« Il est convenu que si des communautés existaient elles  
« pourront être maintenus jusqu'à reconstructions.  
« L'écoulement des eaux dont questions ci-dessus sans le  
« numéro II pourra également se maintenir jusqu'à  
« reconstruction.  
« III° La cheminée de la cuisine de la maison rue de  
« l'Empereur 78 s'appuie contre le mur séparatif dont  
« question ci-dessus, cette cheminée pourra être maintenue  
« telle qu'elle existe le jour de souffrance dont question  
« ci-dessus aux points a, b, c, d est en verre dormant et ne  
« peut s'ouvrir.  
« En dehors de ce qui est dit ci-dessus, les propriétés  
« seront vendues libres de la destination du père de famille  
« de sorte qu'elles devront être considérées à partir de ce  
« jour comme n'ayant mais appartenu avec d'autres propriétés  
« à un seul et même propriétaire (articles six cent nonante  
« deux et six cent nonante trois du code civil). »

In de akte verleden voor notarissen [redacted] en  
[redacted] te Antwerpen op tien april negentienhonderd  
vierentachtig werd ten behoeve van het pand Kipdorp 61 een  
recht van noodweg voor voetgangers gevestigd luidend als  
volgt:

"Het bij deze verkochte onroerend goed gelegen te Antwerpen,  
"met inrij aan de Prinsesstraat, nummer 42/A, bekend ten  
"kadaster Antwerpen, tweede afdeling, sectie B, deel van  
"nummer 2050/F, zal onvergeld bezwaard zijn, ten titel van  
"erfdienstbaarheid, ten voordele van het nijverheidscomplex  
"gelegen te Antwerpen, Kipdorp 61, bekend ten kadaster onder  
"zelfde voormelde afdeling, en sectie en deel van het nummer  
"050/F, met een recht van doorgang voor voetgangers naar de  
"Prinsesstraat, dit bij wijze van nooduitgang, het alles  
"zoals het nu geschiedt. Deze erfdienstbaarheid zal ophouden  
"van zodra aan de goederen, gelegen te Antwerpen  
"Prinsesstraat, nummer 44/46, een verbouwing gebeurt of  
"indien deze goederen zouden gesloopt worden."

In het lastenkohier opgemaakt door notaris [redacted] te  
Antwerpen op éénendertig oktober negentienhonderd tweeëndertig  
staat tevens letterlijk vermeldt wat volgt:

"Desaangaande wordt er vermeld dat de huidige eigenaars  
"volgens hun aangehaalden eigendomstitel, de verplichting  
"hebben alle gemeenschappen van born- beir- en  
"regenwaterputten, waterafleidingen, riolen en ander welke  
"zouden kunnen bestaan lastens het te koop gestelde goed en  
"de aanpalende of ander goederen op den hedendaagsche voet  
"voort te zetten, welke verplichting bij deze aan de

"toekomstige koper wordt overgezet en opgelegd."  
Door de juridische verdeling van het complex in privaatieve kavels ontstaan er erfdienslbaarheden omwille van de aard en de indeling van het gebouw.

Zij vinden ondermeer hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, in de wil van de bouwheer, in de plans en bestekken van de architect, in de uitvoering van de werken, in het doelmatig gebruik dat van het gebouw gemaakt wordt.

Dit geldt ondermeer:

- voor de zichten en lichten tussen de kavels onderling en op de gemeenschappelijk delen,
- voor de doorgangen tussen de kavels onderling of met de gemeenschappelijke delen en die niet privaatief zijn,
- voor de gemene delen van leidingen en kanalen van alle aard voor het ganse complex, zoals voor water, electriciteit, telefoon, antennes voor radio en televisie of andere, luchtkokers en schouwen, evenals het onderhoud ervan.

#### VOORBEHOUD VAN OPENBAAR NUT:

Het kan gebeuren dat de bouwheer ten behoeve van bepaalde diensten van openbaar nut ertoe verzocht wordt een strook grond of ruimte behorend tot de gemeenschappelijke gedeelten af te staan en dit in het algemeen belang.

In dit geval en om het even wanneer dit feit zich voordoet zal de bouwheer optreden als lasthebber van alle medeëigenaars, ingevolge een onherroepelijke volmacht. Zijn handtekening op de akte afstand verbindt rechtsgeldig alle medeëigenaars. Bijgevolg en bij toepassing van dit voorbehoud zal de bouwheer ertoe gemachtigd zijn eventueel een eigendomsrecht over te dragen, een erfdienslbaarheid te vestigen, in huur te geven, de statuten te wijzigen.

#### I. BASISAKTE

In de basisakte wordt opgenomen:

- A. een beschrijving van het gebouw,
- B. een specifieke beschrijving van de privaatieve en gemeenschappelijke gedeelten, alsook
- C. de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaatief is verbonden.

#### A. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL:

Het gebouw, welk wordt opgetrokken op percelen grond thans ten kadaster gekend Antwerpen (tweede afdeling) Kipdorp wijk B nummer 2050/G groot zevenhonderd achttien vierkante meter en Prinsesstraat wijk B nummer 2057/C groot driehonderd zesenvestig vierkante meter hetzij samen duizend vierenzestig vierkante meter, omvat een kelderruimte, stockruimte, vijf kantoorruimten, twee winkels, een conciërgewoning en tweeënzestig studio's-studentenkamers.

Alle opgenomen aanduidingen zoals links, midden, rechts,

boven, onder, voor en achter worden telkens gegeven staande op de Prinsesstraat en kijkende naar het gebouw.

Het onroerend goed omvat delen, waarvan ieder eigenaar het privaatieve eigendomsrecht zal hebben, en gemene delen waarvan het eigendomsrecht in onverdeeldheid zal toebehoren aan al de eigenaars.

De privaatieve delen worden hierna ondermeer genoemd "studio's" of "studio's - studentenkamers" en "kantoorruimten".

De gemene delen worden verdeeld in aandelen, die toegekend worden aan elk privaatief.

Deze aandelen worden door allen als vast en onveranderlijk aanvaard, welke wijzigingen ook aan de privaatieve delen toegebracht zouden kunnen worden door verbeteringen, verfraaiingen of anderszins.

#### **BOUWPLANNEN:**

De bouwplannen gehecht aan de bouwvergunning opgemaakt door Architectenbureau Laurent Bellis BVBA destijds gevestigd te Antwerpen Oude Leeuwenrui 7-11, en gedagtekend twintig april negentienhonderd achtennegentig en de uitvoeringsplannen opgemaakt de Architectenassociatie ATRIO NV, met maatschappelijke zetel te Bilzen Nieuwstraat 26, en gedagtekend zes september tweeduizend dienende tot uitbreiding op de bestaande bouwaanvraag, zullen na waarmeding door comparanten en ondergetekende notaris, aan deze akte gehecht blijven en er mede worden geregistreerd. Een door ondergetekende notaris voor eensluitend verklaard afschrift ervan zal, overeenkomstig artikel 577-5 van het Burgerlijk Wetboek, als bijlage op het bevoegde hypotheekkantoor worden neergelegd ter gelegenheid van de overschrijving van onderhavige akte.

#### **Beschrijving van de plannen:**

##### **A. Plannen Bouwvergunning:**

plan 1/9: kelder  
plan 2/9: gelijkvloers  
plan 3/9: verdieping  
plan 4/9: verdieping 5  
plan 7/9: gevel Prinsesstraat  
plan 8/9: snede A-A'  
plan 9/9: snede B-B'

##### **B. Uitvoeringsplannen:**

plan 1/10 : Kelderplan  
plan 2/10 : Grondplan  
plan 3/10 : Verdieping 1-3  
plan 4/10 : Verdieping 4  
plan 5/10 : Verdieping 5  
plan 6/10 : Dakenplan  
plan 7/10 : Gevel Kipdorp

plan 8/10 : Gevel Prinsesstraat  
plan 9/10 : Doorsnede A-A  
plan 10/10: Doorsnede B-B.

**BOUWVERGUNNING**

De bouwvergunning voor het in deze statuten beschreven gebouw werd verleend op één juli negentienhonderd negenennegentig (bouwvergunning AN1/1998/B/0559/983033) en zal aan deze akte gehecht blijven om er mede te worden geregistreerd en overgeschreven.

De vergunning werd van rechtswege verlengd tot één juli tweeduizend en één.

Is alhier tussengekomen:

**HET UNIVERSITAIR CENTRUM ANTWERPEN**, gevestigd te Antwerpen Groenenborgerlaan 171, alhier vertegenwoordigd door de heer

**[REDACTED]**, rector Universitair Centrum Antwerpen, wonende te Brasschaat Brechtsebeaan 115, nummer identiteitskaart: 006-0069943-74, benoemd tot rector bij besluit van de Vlaamse Gemeenschap van Onderwijs en Ambtenarenzaken van zeventwintig mei negentienhonderd zevenennegentig, met ingang van één oktober negentienhonderd zevenennegentig voor een termijn van vier jaar, en welk besluit is verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twaalf juli daarna onder nummer en handelend overeenkomstig de machten hem verleend bij bijzonder decreet van de Vlaamse Gemeenschap van zeventwintig juni negentienhonderd éénennegentig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negentwintig juni daarna onder nummer 91-1656., die uitdrukkelijk verklaart kennis te hebben van het feit dat voormelde bouwvergunning verleend werd voor honderd negentien studentenkamers. Dat op haar uitdrukkelijke vraag een uitbreiding op deze bouwvergunning werd aangevraagd voor de functiewijziging (kantoorruimte) en dit overeenkomstig het van toepassing zijnde Bijzonder Plan Van Aanleg.

De beschrijving van de privatieven waarvoor een uitbreiding werd aangevraagd gebeurt volgens deze aanvraag en worden aldus beschreven conform de uitvoeringsplannen.

Tevens wordt alhier aangehecht na "ne varietur" te zijn ondertekend door mij notaris en de naamloze vennootschap "Residentie Peter Benoit" het schrijven van de Stad Antwerpen de dato twee november tweeduizend waaruit blijkt dat het pand:

"gelegen is in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;

"onderworpen is een de bepalingen van het gewestplan

"Antwerpen."

**B.SPECIFIEKE BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN:**

Algemeen:

De gemene delen omvatten namelijk, en deze opsomming is niet beperkend, doch wordt enkel gegeven als aanduiding:

- de grond in zijn geheel, zo bebouwd als open ruimte;
- de ondergrond;
- de funderingen;
- de hoofdmuren en kolommen;
- de voor- en achtergevels;
- de dragende muren en betonnen geraamten;
- de afsluitingen;
- de doorgang fietsen;
- de binnenkoer;
- de trappen en trappenhallen (indien niet privaatief);
- de fietsenberging;
- de lift en liftinstallaties;
- de verluchtungskokers en andere kokers als geheel van de constructies, of voor zover deze voor gemeenschappelijke geleidingen dienstig zijn;
- de dakconstructies met dakbedekking;
- de geleidingen en andere instellingen van algemeen nut van welke aard ook, zoals water, gas en elektriciteit, enz., die zich niet binnen de privaatieven bevinden en zelfs diegenen binnen de privaatieven, wanneer zij voor de dienst van meer dan één privaatief bestemd zijn;
- de betonnen geraamten en betonnen platen tussen de keldering en het gelijkvloers, alsmede tussen de verschillende verdiepingen onderling;
- de afvoerbuizen van de dak- en huishoudelijke waters naar de gemene verzamelplaats of put;
- de afvoerbuizen naar de gemene septische putten;
- ook de kokers waarin deze gemene afleidingsbuizen alsook elektriciteit-, gas-, water- en andere gemeenschappelijke leidingen zich bevinden;
- de afvoerleidingen en de controleputjes naar de straatriool en alle leidingen van welke aard ook die voor gemeenschappelijk gebruik dienen; (behoren afzonderlijk toe aan de eigenaars van elk privaatief: de delen van de leidingen, afvoerleidingen en aansluitingsbuizen van die appartementen die zich binnenshuis bevinden of vandaar leiden naar de gemeenschappelijke leidingen of afvoerleidingen); de leidingen van water, gas, elektriciteit en overige nutsvoorzieningen;

verder in het algemeen alle delen en zaken die niet uitsluitend ten dienste van één of ander privaatief zijn en die gemeenschappelijk zijn ingevolge de geldende rechtsopvattingen.

Het aan een privaatief verbonden aandeel in de gemene zaken kan niet vervreemd noch met zakelijke rechten of inbeslagnemingen

belast worden, dan wel samen met de privatieve delen, waarvan het de bijhorigheid uitmaakt. Het hypotheek- of elk ander zakelijk recht op een privaatief deel gevestigd, bezwaart insgelijks en van rechtswege de breuk van de gemene delen die ervan afhangen of eraan toegekend zijn.

De algemene vergadering der medeëigenaars heeft wel het recht, bij meerderheid van vier/vijfden van de stemmen, een beslissing te nemen inhoudende een wijziging van bestemming van gemeenschappelijke onroerende delen die dan afzonderlijk zouden kunnen vervreemd worden, of met zakelijke rechten bezwaard.

#### Statuut van de fietsenberging:

De fietsenberging maakt deel uit van de gemeenschappelijke delen. Het genot komt enkel toe aan de eigenaars of gebruikers van de studio's-studentenkamers, de kantoorroimten, de conciërgewoning, het personeel van de Universitaire Instellingen van het Universitair Centrum Antwerpen, en haar genodigden.

#### Statuut van de doorgang fietsen en de binnenkoer:

De doorgang fietsen en de binnenkoer maken deel uit van de gemeenschappelijke delen. Het genot komt enkel toe aan de eigenaars of gebruikers van de studio's-studentenkamers, de kantoorroimten, de conciërgewoning, het personeel van de Universitaire Instellingen van het Universitair Centrum Antwerpen en haar genodigden.

#### Beschrijving van de gemeenschappelijke delen per verdieping:

##### Ondergrondse verdieping

De funderingsmuren, septische en andere putten en putjes, liftschachten, sifonput, rioleringen, afvoerleidingen, leidingen van water, elektriciteit en andere nutsvoorzieningen, de aardingslus, de trappenhal, het tellerlokaal, de liften en in het algemeen alle elementen en delen bestemd voor het algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut of gebruik.

##### Gelijkvloers:

De buitenmuren, doorgang fietsen, de fietsenberging, de binnenkoer, de inkomdeuren, de inkomhallen, het sas, de traphal, de liften en de liftkokers, de overlopen, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

##### Eerste, tweede en derde verdieping:

De buitenmuren, de traphal, de trap, de overloop, de liften en de liftkokers, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

##### Vierde verdieping:

De buitenmuren, de traphal, de trap, de overloop, de liften en de liftkokers, het dak, de dakbedekking, de schouwen, de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen,

alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

Vijfde verdieping:

De buitenmuren, de traphallen, de trap, de overloop, de liften en de liftkokers, het dak, de dakbedekking, de schouwen, de ruimten voor verluchting, de afvoer, aanvoer en leidingen, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot gemeenschappelijk nut of gebruik.

PRIVATIEVE GEDEELTEN:

Onderdelen van privaatieve kavels:

Elke privaatieve kavel behelst (ter uitzondering van de gemene delen) de samenstellende delen van elk privaatief en wel met name:

-de vloer, de tegelvloer en/of andere bekledingen, met de onderbevloering aansluitend op het weltsel, dat gemeen is,

-de niet-dragende binnenafsluitingen,

-de deuren uitgevend op gemeenschappelijke gedeelten, de deuren binnen de kavels en de deuren van privaatieve afhankelijkheden, de vensters begrijpende het raam en glaswerk en eventuele rolluiken of luiken,

-alle binnenleidingen van de privaatieven in zoverre zij niet tot gemeen gebruik bestemd zijn,

-de individuele sanitaire toestellen als daar zijn lavabo's, bad, wc, enz., de betegeling van de muren, de radiatoren, en voor zover aanwezig, de individuele branders of boilers van de centrale verwarming op ieder privaatief en de verwarmingsleidingen die zich binnenin elk privaatief bevinden;

algemeen alles wat zich binnenin de privaatieven bevindt en al wat tot de uitsluitende dienst van de eigenaars of bewoners dient of geschikt is te dienen;

-binnen de privaatieven de apparaten van parlofoon en deuropener;

-zelfs al wat zich buiten die plaatsen zou bevinden doch tot uitsluitende dienst of exclusief gebruik van die plaats zou dienen of bestemd zijn, zoals bijzondere meters, bijzondere leidingen van water, gas, elektriciteit, verwarming, telefoon, bellen, brievenbussen, drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon, enz.

BESCHRIJVING PER KAVEL:

De hierna volgende beschrijving van de kavels geschiedt conform de uitvoeringsplannen alhier aangehecht:

In de kelderverdieping:

De kelderruimte, omvattende:

in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de inrijpoort, de inrit, dertig enkele parkings, drie dubbele parkings, de manoeuvreerruimte, de trappen en traphal gelegen

achter de parkings genummerd 4-5-6, het onderhoudslokaal en de stockruimte 1,  
in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
duizend honderd vierenveertig/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond,

De stockruimte 2, omvattende:

in privatieve en uitsluitende eigendom:  
de stockruimte zelf,

in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

veertig/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond,

Op het gelijkvloers:

de kantoorruimte, omvattende:

in privatieve en uitsluitende eigendom:

vier kantoren genummerd 0.1 tot en met 0.4, de berging, de gang, de vergaderruimte, het leslokaal, de sanitaire ruimte en de trappen en trappenhal gelegen naast kantoor 0.1,

in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zevenhonderd achtentachtig/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond,

De winkelruimte 1, gelegen hoek Kipdorp - Prinsesstraat, omvattende:

in privatieve en uitsluitende eigendom:

de winkelruimte en de ruimte voor sanitair,

in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderd zesenzeventig/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond,

De winkelruimte 2, gelegen Prinsesstraat, omvattende:

in privatieve en uitsluitende eigendom:

de winkelruimte en de ruimte voor sanitair,

in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderdtweeennegentig/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond,

De conciërgewoning, omvattende:

in privatieve en uitsluitende eigendom:

hal, W.C., berging (wasplaats), nachthal, badkamer, twee slaapkamers, living met eetplaats en open keuken met berging,

in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

driehonderd/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond,

De studio's-studentenkamers, genummerd 0.1 en 0.2., omvattende ieder:

in privatieve en uitsluitende eigendom:

leefruimte met kitchenette en badkamer,

in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweënvijftig/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond,

Op de eerste, tweede en derde verdieping:

De kantoorruimte, omvattende ieder:

in privaatieve en uitsluitende eigendom:

elf kantoorruimten respectievelijk genummerd 1.1, 2.1 en 3.1 tot en met 1.11, 2.11 en 3.11, de sanitaire ruimten, de ruimte poetsgerief, de gang, de gang leidende naar de lift en de trappen en trappenhal gelegen naast kantoor respectievelijk genummerd 1.1, 2.1 en 3.1,

in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zevenhonderd achtentachtig/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond,

De studio's-studentenkamers, respectievelijk genummerd 1.1, 2.1, 3.1 tot en met 1.10, 2.10 en 3.10, en 1.13, 2.13 en 3.13, omvattende ieder:

in privaatieve en uitsluitende eigendom:

leefruimte met kitchenette en badkamer,

in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweënvijftig/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond,

De studio-studentenkamers genummerd 1.11, 2.11, 3.11, 1.12, 2.12, 3.12, 1.14, 2.14 en 3.14 omvattende ieder:

in privaatieve en uitsluitende eigendom:

leefruimte met kitchenette en badkamer,

in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zesenvijftig/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond,

Op de vierde verdieping:

De kantoorruimte, omvattende:

in privaatieve en uitsluitende eigendom:

elf kantoorruimten genummerd 4.1 tot en met 4.11, de sanitaire ruimten, de ruimte poetsgerief, de gang, de gang leidende naar de lift en de trappen en trappenhal gelegen naast kantoor genummerd 4.1,

in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zevenhonderd achtentachtig/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond,

De studio-studentenkamers, respectievelijk genummerd 4.1 tot en met 4.10 en 4.13 omvattende ieder:

in privaatieve en uitsluitende eigendom:

leefruimte met kitchenette en badkamer,

in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweënvijftig/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond,

De studio-studentenkamers genummerd 4.11, 4.12 en 4.14 omvattende ieder:

in privaatieve en uitsluitende eigendom:

leefruimte met kitchenette en badkamer,

in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zesenvijftig/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond,

Op de vijfde verdieping:

De kantoorruimte, omvattende:

in privaatieve en uitsluitende eigendom:

elf kantoorruimten genummerd 5.1 tot en met 5.11, de sanitair ruimten, de ruimte poetsgerief, de gang, de gang leidende naar de lift en de trappen en trappenhal gelegen naast kantoor genummerd 5.1,

in medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid:

zevenhonderd achtentachtig/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond,

De studio-studentenkamer, genummerd 5.1, 5.3 en 5.4, omvattende ieder:

in privaatieve en uitsluitende eigendom:

leefruimte met kitchenette en badkamer,

in medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid:

tweeënvijftig/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond,

De studio-studentenkamer genummerd 5.2, omvattende:

in privaatieve en uitsluitende eigendom:

leefruimte met kitchenette en badkamer,

in medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid:

honderd/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond.

C. BEPALING VAN HET AANDEEL VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN DAT AAN IEDER PRIVATIEF IS VERBONDEN

De gemeenschappelijke gedeelten worden aan de onderscheiden privaatieve kavels verbonden in verhouding tot hun aandeel in de nuttige bouwooppervlakte en hun waarde, hetzij:

De kelderruimte:	duizend	honderd	vierenveertig
/tienduizendsten			1.144/10.000sten
De stockruimte 2:	veertig/tienduizendsten		40/10.000sten
de kantoorruimte op het gelijkvloers:			
zevenhonderd achtentachtig /tienduizendsten			788/10.000sten
De winkelruimte 1, gelegen hoek Kipdorp - Prinsesstraat,			
tweehonderd zesenzeventig/tienduizendsten			276/10.000sten

De winkelruimte 2, gelegen Prinsesstraat: honderd drieënnegentig/tienduizendsten 192/10.000sten

Cconciërgewoning: driehonderd /tienduizendsten 300/10.000sten

De kantoorruimten op de eerste, tweede, derde, vierde en vijfde verdieping, ieder zevenhonderd achtentachtig /tienduizendsten, hetzij 3.940/10.000sten

De studio's-studentenkamers, respectievelijk genummerd 0.1, 0.2, 1.1, 2.1, 3.1, 4.1 tot en met 1.10, 2.10 en 3.10, 4.10 en 1.13, 2.13, 3.13, 4.13, 5.1, 5.3 en 5.4 ieder tweeënvijftig /tienduizendsten hetzij 2.548/10.000sten

De studio-studentenkamers genummerd 1.11, 2.11, 3.11, 4.11, 1.12, 2.12, 3.12, 4.12, 1.14, 2.14, 3.14 en 4.14 ieder: zesenvijftig/tienduizendsten hetzij 672/10.000sten  
De studio-studentenkamer genummerd 5.2 honderd /tienduizendsten 100/10.000sten

WIJZIGINGEN:

De samenstelling en de indeling van de privatieve en gemeenschappelijke delen van het gebouw, hier weergegeven of op de plannen voorkomende, hebben geen definitief karakter.

De naamloze vennootschap Residentie Peter Benoit behoudt zich het recht voor, zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, tijdens de konstruktiewerkzaamheden en/of de verkoopperiode wijzigingen aan te brengen aan de plannen en de uitvoering ervan om het gebruik van de gemene delen te verbeteren, in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning en volgens de regels van de kunst.

De naamloze vennootschap Residentie Peter Benoit behoudt zich tevens het recht voor tijdens deze periodes en voor zover het genot van de reeds verkochte kavels niet verminderd wordt en in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunningen:

- a) niet verkochte privatieve kavels of delen van niet verkochte privatieve kavels op te nemen in de gemene delen,
- b) van gemene delen bepaalde delen of ruimten af te nemen teneinde deze bij een privatieve kavel te voegen,
- c) de onderverdeling van de aandelen in de gemene delen van de niet-verkochte privatieve kavels te wijzigingen, zonder dat hierdoor het totaal aantal aandelen in de gemene delen wordt veranderd.
- d) na de hierboven vermelde wijzigingen uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting of tot ieder andere, verenigbaar met de techniek en de stevigheid van het gebouw.
- e) ingeval de stevigheid en/of de veiligheid van het gebouw dit vereisen, wijzigingen aan te brengen die zij nuttig of nodig oordeelt en dit zowel aan de privatieven als aan de gemeenschappelijke delen.
- f) wijzigingen aan te brengen om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of privatieve besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen.

Alle maten op de plannen aangeduid worden slechts gegeven ten titel van inlichting, de werkelijke uitvoering van de constructies zal steeds primeren op de plannen, een afwijking is dus toegelaten tussen de opgegeven maten en de werkelijke toestand, zonder vergoeding noch verhaal.

De naamloze vennootschap Residentie Peter Benoit behoudt zich