

74

BASISAKTE BLOK A

BASISAKTE
11.12.1993

Heden, negentienhonderd drieënnegentig
Op elf december

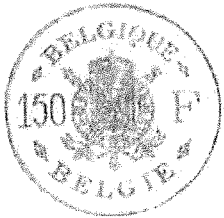
Voor ons, PIERRE DE BRABANDER, notaris te Lokeren met
standplaats te Eksaarde, minuuthouder, en PAUL LAMMENS, nota-
ris te Melsele

VERSCHEEN :

naamloze vennoot-

(
C
V
C
F
F
F
:

1
M
t
C
V
r
h
c
e
:



0579715



EERSTE BLAD

Handwritten signature or initials.

I. BIJLAGEN

Deze akte vult de ALGEMENE BASISAKTE met haar bijlagen aan en maakt er één geheel mee uit.

De plannen betreffende Blok A, opgemaakt door architect Pascal Mariman te Lokeren, Oudstrijderslaan 57 op vijf oktober negentienhonderd drieënnegentig, werden goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Lokeren op twee december negentienhonderd drieënnegentig en blijven gehecht aan de algemene basisakte.

II. JURIDISCHE SPLITSING - INDELING - BESCHRIJVING - ONTLEDING DER PLANNEN VAN HET BLOK A.

Comparante verklaart dat overeenkomstig artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek de privaatieve gedeelten een afzonderlijke eigendom dienen te vormen, derwijze dat er over elk privaatief afzonderlijk beschikt mag worden, hetzij ten bezwarende hetzij ten kosteloze titel of dat elk privaatief afzonderlijk met zakelijke rechten bezwaard kan worden.

Comparante verklaart de privaatieven van het Blok A te splitsen volgens de beschrijving en de plannen hierna. Dit geeft aanleiding tot het juridisch ontstaan van privaatieven met hun aanhorigheden.

Dit ontstaan verandert niets aan de bevoegdheid om de wijzigingen aan te brengen, waarvan sprake in de Algemene Basisakte.

Het juridisch ontstaan van privaatieven brengt noodzakelijkerwijze gemene delen met zich mee :

a) ALGEMENE GEMENE DELEN :

Zij zijn nader bepaald door de Algemene Basisakte en gesplitst in tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000), die door comparante als volgt toebedeeld werden :

1. Blok A : tweeduizend tweehonderd twintig/tienduizendsten (2.220/10.000)
 2. Blok B : tweeduizend tweehonderd twintig/tienduizendsten (2.220/10.000)
 3. Blok C : duizend zeshonderd vijftig/tienduizendsten (1.750/10.000)
 4. Blok D : tweeduizend honderd tachtig/tienduizendsten (2.180/10.000)
 5. Blok Garageboxen : duizend zeshonderd dertig/tienduizendsten (1.630/10.000)
- Totaal : tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000)

b) BIJZONDERE GEMENE DELEN VAN BLOK A :

Zij worden gesplitst in tweeduizend tweehonderd twintig/tweeduizend tweehonderd twintigsten (2.220/2.220) en hierna beschreven. Blok A zal samengesteld zijn uit :

- de gelijkvloerse verdieping;
- de eerste verdieping;
- de tweede en derde verdieping.

ONTLEDING DER PLANNEN VAN BLOK A.

a) Op het plan van de gelijkvloerse verdieping merkt men onder meer :

A. Bijzondere gemene delen :

Voorportaal, inkomhall, postbussen, bellen en parlofoon, trappen, enzovoort.

B. Privatieven :

* Appartement 12, gelegen aan de straatkant, kan beschreven worden als volgt : inkomhall, toilet, leefruimte, keuken, berging, twee slaapkamers en badkamer.

* Appartement 1, palend aan appartement 12, kan beschreven worden als volgt : inkomhall, toilet, leefruimte met keuken, badkamer en twee slaapkamers.

b) Op het plan van de eerste verdieping merkt men onder meer :

A. Bijzondere gemene delen :

Toegang, trappen, meters, enzovoort.

B. Privatieven :

* Appartement 13, gelegen aan de straatkant, kan beschreven worden als volgt : inkomhall, toilet, leefruimte, keuken met berging, twee slaapkamers, badkamer.

* Appartement 5, palend aan appartement 13, kan beschreven worden als volgt : inkomhall, toilet, leefruimte, keuken, berging, badkamer en twee slaapkamers.

c) Op het plan van de tweede en derde verdieping merkt men onder meer :

A. Bijzondere gemene delen :

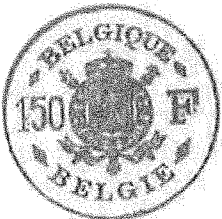
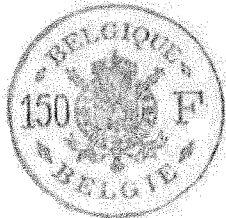
Toegang, trappen, meters, enzovoort.

B. Privatieven :

* Studio 5, gelegen op de tweede verdieping aan de straatkant, kan beschreven worden als volgt : inkomhall, toilet, leefruimte met keuken, slaapkamer en badkamer.

* Studio 6, gelegen op de tweede verdieping aan de straatkant, kan beschreven worden als volgt : inkomhall, toilet, slaapkamer, badkamer en leefruimte met keuken.

* Duplex 1, gelegen op de tweede (aan de tuinkant) en derde verdieping palend aan studio 5 en duplex 2, kan beschreven worden als volgt : inkomhall, toilet, leefruimte met keuken, trap en berging, nachthall, berging, badkamer, toilet en twee slaapkamers.



M
A

* Duplex 2, gelegen op de tweede (aan de tuinkant) en derde verdieping palend aan studio 6 en duplex 1, kan beschreven worden als volgt : inkomhall, toilet, leefruimte met keuken, trap en bergruimte, nachthall, badkamer, toilet en drie slaapkamers.

d) Het dak boven de derde verdieping is zadelvormig en de dakbedekking is een gemeen deel van het flatgebouw samen met alle schoorstenen die het bevat.

BEPALING EN VERDELING DER BIJZONDERE GEMENE DELEN.

A. De bijzondere gemene delen van blok A omvatten onder meer :

- het dak boven de derde verdieping van Blok A alsook de gaten en afvoerbuisen; de buizen en leidingen van alle aard : verwarming, water, electriciteit (met uitzondering evenwel van de gedeelten van buizen en leidingen die uitsluitend voor een privaat dienen).

- het betonnen geraamte (steunmuren, peilers, balken, muurwerk enzovoort ..), het ruw metselwerk, de gevelmuren, binnenmuren, scheidingsmuren, de buitenversieringen van gevels en ramen, zelfs indien ze afhangen van privatieven, de vensterbanken, de waterstorting der toiletten; de leidingen van alle aard voor het bijzonder gemeenschappelijk gebruik, alle verlichtingsapparatuur der bijzondere gemene delen van Blok A.

- de terrassen of balkons met hun leidingen en afvoerbuisen; de terrassen of balkons echter die uitsluitend door een privaat gebruikt worden, moeten door de eigenaar onderhouden worden, maar enkel voor wat betreft de schilderwerken, bekleding (vloeren, enzovoort ..) en, in het algemeen, voor wat schade betreft veroorzaakt door het gebruik.

Deze opsomming moet worden beschouwd als een lijst bij wijze van voorbeeld en is niet beperkend.

De bijzondere gemene delen mogen slechts vervreemd, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden met de privatieven waarvan zij accessorium zijn en voor de quotiteiten die hun toegewezen werden.

De hypotheek en elk zakelijk recht op een privaat, bezwaren van rechtswege het splitsen der bijzondere gemene delen, dat er als onafscheidbaar accessorium van afhangt.

B. Verdeling van de bijzondere gemene delen :

De geheelheid van de bijzondere gemene delen van Blok A wordt vertegenwoordigd door tweeduizend tweehonderd twintig/tweeduizend tweehonderd twintigsten (2.220/2.220). Dit is tweeduizend tweehonderd twintig/tienduizendsten (2.220/10.000) in de algemene gemene delen van het complex " Residentie Bridge ", zoals hoger beschreven.

GELIJKVLOERSE VERDIEPING :

- * Appartement 12 met het privaat gebruik van tuin 1 : vierhonderd veertig/tweeduizend tweehonderd twintigsten (440/2.220)
- * Appartement 1 met het privaat gebruik van tuin 2 : vierhonderd en vijf/tweeduizend tweehonderd twintigsten (405/2.220)

EERSTE VERDIEPING :

- * Appartement 13 met balkon : tweehonderd vijfentachtig/tweeduizend tweehonderd twintigsten (285/2.220)
- * Appartement 5 met balkon : tweehonderd negentig/tweeduizend tweehonderd twintigsten (290/2.220)

TWEEDE EN DERDE VERDIEPING :

- * Studio 5 : honderd twintig/tweeduizend tweehonderd twintigsten (120/2.220)
- * Studio 6 : honderd en vijf/tweeduizend tweehonderd twintigsten (105/2.220)
- * Duplex 1 : tweehonderd vijfentachtig/tweeduizend tweehonderd twintigsten (285/2.220)
- * Duplex 2 : tweehonderd negentig/tweeduizend tweehonderd twintigsten (290/2.220)

Hetzij in totaal voor Blok A : tweeduizend tweehonderd twintig/tweeduizend tweehonderd twintigsten (2.220/2.220sten).

Dit vertegenwoordigt voor dit Blok A tweeduizend tweehonderd twintig/tienduizendsten (2.220/10.000) in de algemene gemene delen van het immobiliëncomplex " RESIDENTIE BRIDGE ".

WIJZIGINGEN

A. Wijzigingen aan de goederen en hun weerslag op de quotiteiten in de bijzondere gemene delen.

B. Mandaat tot wijziging.

Voor beide punten A en B wordt verwezen naar de Algemene Basisakte.

III. ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

Het Algemeen Reglement van Medeëigendom, gehecht aan de Algemene Basisakte, verleden voor ondergetekende notarissen op heden, is van toepassing op Blok A.

Comparante verklaart uitdrukkelijk en geheel in te stemmen met dit reglement. Het zal in zoverre huidige akte er niet van afwijkt, verplicht zijn voor allen die eigenaar, medeëigenaar of rechthebbende ten welke titel ook, in een deel van het gebouw zijn.

Voormeld reglement omvat een Zakelijk Statuut dat aan allen tegenstelbaar zal zijn door overschrijving van huidige

akte en een Reglement van Inwendige Orde dat geen zakelijk statuut bevat, maar verplicht opgelegd zal worden aan al diegenen die in de toekomst eigenaar of rechthebbende van om het even welk deel van het gebouw zullen zijn.

Genoemd zakelijk statuut en reglement van inwendige orde worden aangevuld of er wordt van afgeweken als volgt :

1/ door de bijzondere voorwaarden nopens Blok A, in huidige basisakte opgenomen;

2/ door de afwijkingen of aanvullingen die voorzien zullen worden in de bijzondere voorwaarden van Blok B, Blok C, Blok D en de Blok Garageboxen, opgenomen in de desbetreffende basisakten.

Er weze opgemerkt dat de bijzondere voorwaarden waarvan sprake hiervoor, alleen van toepassing zijn op het Blok of op de blokken waarop zij betrekking hebben.

IV. ALGEMENE EN BIJZONDERE GEMENE LASTEN

Uit gelijkheidsoverwegingen in de verdeling van de gemene lasten, worden deze verdeeld in algemene gemene lasten ten laste van de medeëigenaars in verhouding tot de respectievelijke waarde van hun privatieve delen, en in bijzondere gemene lasten ten laste van de medeëigenaars in verhouding tot het nut dat de goederen of diensten die tot deze lasten aanleiding geven, hebben voor elk privaatief deel.

A) ZIJN ONDER ANDERE ALGEMENE GEMENE LASTEN :

- uitgaven in verband met bewaring, onderhoud, gebruik, reiniging, herstelling van gemene delen en de verbruikskosten van gemeenschappelijke installaties, met uitzondering van de uitgaven en kosten die beperkend werden opgesomd onder de bijzondere gemene lasten;

- de schadeloosstelling verschuldigd door de gemeenschap van medeëigenaars ten gevolge van een veroordeling of minnelijke schikking;

- de verscheidene verzekeringspremies betreffende de gemene zaken, de burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaars of voortvloeiende uit de wettelijke bepalingen;

- de kosten van wederopbouw van vernielde gemene zaken met uitzondering van deze die beperkend worden opgesomd onder de bijzondere gemene lasten;

- alle belastingen en taksen die op gemene delen en zaken zouden kunnen betrekking hebben;

- de procedurekosten betreffende de medeëigendom;

- en in het algemeen alle andere kosten en lasten veroorzaakt door alle medeëigenaars of verschuldigd door de gemeenschap zoals onder andere de wedde en de sociale lasten van de huisbewaarder, de werkingskosten van de raad van zaakvoerders, de kosten betreffende het brandvoorzienings- en bestrijdingsmateriaal, de kosten van bestuur en beheer, hierin begrepen de emolumenten van de syndicus.

Deze lasten worden verdeeld onder de medeëigenaars

T
- de uitgaven in verband met de bouw, het onderhoud en de herstelling van de verhuurde flaten van de parkeerplaats van de appartementen gebouwd op de plaatsen A, B, C en D) te schrijven door de verhuurders en waarbinnen de kosten van de huur worden verrekend.

verzekering post-geleend

K
B

en/of bewoners op basis van de kwotiteiten in de gemene delen die aan elk privaatief verbonden zijn, zoals vermeld op de tabel van de kwotiteiten opgenomen in de basisakte(n).

B) ZIJN BIJZONDERE GEMENE LASTEN :

- de uitgaven in verband met onderhoud en herstelling van de voorportalen en inkomhallen;
 - de uitgaven in verband met onderhoud en herstelling van de trappen en de trappenhuisen;
 - de uitgaven in verband met de doorgang en doorrit naar de garageboxen;
 - de uitgaven in verband met de aanleg en onderhoud van de gemeenschappelijke tuinen in privaatief gebruik gegeven, T
- Deze lasten worden verdeeld onder de medeëigenaars en/of bewoners op basis van afzonderlijk berekende kwotiteiten die aan elk privaatief verbonden zijn, zoals vermeld op de tabel van de kwotiteiten opgenomen in het reglement van medeëigendom.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT.

Ondergetekende notarissen bevestigen aan de hand van stukken door de wet vereist dat de identiteit van comparante is, zoals hoger vermeld.

- 1 WAARVAN AKTE.
- 2 Opgemaakt te Lokeren (Eksaarde) op het kantoor van
- 3 ondergetekende notaris De Brabander, op voormelde datum.
- 4 Na voorlezing heeft comparante, hier vertegenwoordigd
- 5 zoals hoger vermeld, samen met ons, notarissen, deze akte
- 6 getekend.

Overstrijpskosten

De overstrijpskosten van alle metrondingen en/of de kosten van dienstbiedingen zijn ten laste van de verkopers van de respectieve privé-eigendommen.

Grondelicheid

De Scheidingsmuur met grondvesten en dakverhouding met oorpakhuizen en (sluis langs de Oude Emptouan) perken, de linker zijgevel van Blok A) behaart tot de bijzondere gemene delen van Blok A; doch de gemeenmaking of grondelicheid behaart de bouwkosten voortaan zich voor die alleen hiervan dat beschikken en de vergoeding hiervan ontvangen.

Waarvan alle

Opmerking op het liquitor van aardegeteunde metair
Dd Brokandri te doeren (Ekschaude), op vor-
melde statum
Ina vorlesing heft comparaute, vertipen wonslipd kaab
hoger sumpt, samen mer on, metairson, dese
alle geteund.

Goedgekeurd
de aardegeteunde
van des lijnen

11

Geregistreerd te Lokeren
mee bladen twee
op 14. december 1993
1900
boekblad 6, vak 20.
Ontvanger

EEN DUIZEND FR (1.000 FR)

DE ONTVANGER

BEW nr 13579 Overgeschreven ten
kantore v. d. ... ten ...
monde II ... 22/12/93
boek 4415 nr 9 en ambtshalve
ingeschreven boek ... nr ...
O: lyngen 1710