

B A S I S A K T E .

Residentie "GREEN PARK" (Deel I).

Het jaar negentienhonderd drie en zeventig, de vijf en twintig januari.

Voor Meesters Jean Paul DECKERS, bewaarder der minuut, en Jacques DE RIDDER, beiden notaris te Borgerhout.

IS VERSCHENEN:

de Heer Jaak Julien SOMERS, aannemer van bouwwerken, geboren te Kontich op twee februari negentienhonderd zes en dertig, wonende te Hove, Jan Frans Gellincklaan, 32.

Dewelke, voorafgaandelijk aan de basisakte, voorwerp dezer, de volgende uiteenzetting heeft gedaan:

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING.

1° Beschrijving van het goed.

De komparant is eigenaar van:

Gemeente Borgerhout:

Een perceel bouwgrond gelegen aan de hoeken der Valkenputstraat, Bikschootelaan en Lode Van Berckenlaan, gekadastreerd wijk B delen van nummers 860/h en 859/r/16, groot vijfduizend honderd een en tachtig vierkante meter, afgebeeld op een grondplan opgemaakt door de Heer W. Maldoy, reetkundige schatter van onroerende goederen te Antwerpen west op twintig november negentienhonderd een en zeventig, gehecht gebleven aan nagemelde verkoopakte.

2° Op te richten gebouwen.

De Heer Somers is voornemens op voorschreven grond een gebouwencomplex op te richten, bestemd voor de verkoop, dat zal omvatten:

Blok I. Hoofdflatgebouw langs de Bikschootelaan met:

- kelderverdieping bestemd voor privatieve en gemeenschappelijke kelders;
- benedenverdieping bestemd voor appartementen, winkels of kantoren;
- acht verdiepingen bestemd voor appartementen.

Blok II. Ondergrondse ruimte gelegen achter het hoofdgebouw, onder de binnenhof, bestemd voor zes en zestig auto-standplaatsen met inrit en doorrij - manoeuvreeruitmen.

Blok III. Commercieel gebouw zonder bovenverdiepingen, op te richten dwars en gedeeltelijk onder de zuidelijke zijgevel van het hoofdgebouw Blok I, langsheen de Lode Van Berckenlaan en bestemd voor: cafetaria met eigen keldering; vijf winkelruimten; en, eventueel, een ondergrondse bowling-inrichting.

3° Verdeling van de grond.

Willende dat elk van deze drie kavels een eigen zakelijk bestaan zou verkrijgen, zonder onderling verband voor wat



T 127351

eerste blad.

Handwritten marks and initials, including 'de' and a signature.

betreft het vaststellen en de toekenning der onverdeelde kwotiteiten in de gemeenschap, verbonden aan de verschillende privatieve loten, heeft de komparant voorbeschreven grond onderverdeeld in drie kavels, zoals afgebeeld op bijgevoegd grondplan, te weten:

"Blok I" : Hoofdgebouw, groot tweeduizend tweehonderd vierkante meter	2.200
"Blok II" : Ondergrondse garageverdieping, met in-rit, groot duizend zeshonderd tachtig vierkante meter	1.680
"Blok III": Commercieel zijgebouw, met openlucht parkings, groot duizend driehonderd en een vierkante meter	1.301
Totaal groot: vijfduizend honderd een en tachtig vierkante meter	5.181

In voormelde oppervlakten zijn begrepen, de oppervlakten der open ruimten (voor- en binnentuinen, terras), theoretisch verbonden aan de respektievelijke kavels of blokken.

II. STELSEL VAN MEDE-EIGENDOM.

Dit uiteengezet zijnde heeft de Heer Somers ons verzocht authentieke akte op te maken van zijn wil de te bouwen onroerende goederen te stellen onder het stelsel van de mede-eigendom in overeenstemming met de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig vormende artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek.

III. BIJVOEGSELS.

Met het oog op hetgeen voorafgaat, heeft hij ons afgegeven om aan tegenwoordige akte te worden gehecht:

1° Verschillende bouwplannen, ten getalle van dertien, zijnde:

- Plan nr.16: Parking samentrekking (schaal 1/200);
- Plan nr.17: Keldering - Parking (schaal 1/100);
- Plan nr.18: Gelijkvloers (schaal 1/100); plan nr.19: ?
- Plan nr.20: Voorgevel (schaal 1/50);
- Plan nr.21: Achtergevel (schaal 1/50);
- Plan nr.22: Zijgevel (schaal 1/50);
- Plan nr.23: Zijgevel-doorsnede (schaal 1/50);
- Plan nr.24: Doorsnede (schaal 1/50);
- Plan nr.25: Keldering (schaal 1/50);
- Plan nr.26: Gelijkvloers (schaal 1/50);
- Plan nr.27: Verdiepingen (schaal 1/50);
- Plan nr.28: Liggingsplan (schaal 1/500);
- Plan distributiepost "E.B.E.S." nr.934

Deze plannen werden opgesteld door de Heer Karel Angst, wonende te Borgerhout, Weversfabriekstraat 35 in april negentienhonderd twee en zeventig.

Zij worden hier vermeld ten titel van eenvoudige aanwijzing, de bouwer zich het recht voorbehoudend de gebouwen te wijzigen tot op het ogenblik van hun verkoping.

Verdiepingen
(schaal 1/100);
Terzending goed.

J!
7

Nochtans zullen deze wijzigingen generlei de structuur en de stevigheid van het gebouw kunnen benadelen.

Bovendien, ingeval de stevigheid of de veiligheid van het gebouw het zou eisen, zal de bouwer op alle ogenblikken in de loop van de bouwwerken alle wijzigingen die hij nodig zal achten mogen aanbrengen, zowel aan de privatieve elementen dan aan deze bestemd tot het gemeen gebruik, verkocht of niet.

Een afschrift van bovengemelde plannen zal afgeleverd worden aan elk der kopers.

2° Bouwvergunning: De fotokopie der bouwvergunning, afgeleverd door de Gemeente Borgerhout op vier december negentienhonderd twee en zeventig nr 0/72/251.

3° Het bijzonder lastenkohier dat het aannemingskontraakt beheerst met beschrijving van de werken en van de te gebruiken materialen.

4° Het bijzonder reglement van mede-eigendom, met de beschrijvende staat van verdeling van de gebouwen en de tabel van verdeling der kwotiteiten in de gemeenschappelijke delen.

Deze dokumenten vormen samen met het nagemeld algemeen reglement van mede-eigendom de basisakte van het onroerend goed.

Zij vervolledigen elkander en vormen een geheel, zij moeten gelezen en geïnterpreteerd worden de enen in functie van de anderen.

Bijgevolg, zullen deze dokumenten aan deze gehecht blijven, na echt verklaard te zijn geweest, getekend "ne varietur" door de Heer Somers en bekleed met de melding van bijlage door ondergetekende notarissen, zij zullen tegelijk met onderhavige akte geregistreerd worden en zullen voortaan integreerend deel uitmaken van onderhavige akte.

IV. ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Behoudens tegenstrijdige beschikkingen van huidige basisakte of bijzonder reglement van mede-eigendom, wordt het onroerend goed eveneens beheerd door het algemeen reglement van mede-eigendom, waarvan een exemplaar gehecht werd aan een basisakte verleden voor ondergetekende notarissen op twaalf september negentienhonderd negen en zestig, en mede overgeschreven ten tweede hypotheekkantoor te Antwerpen de dertig oktober volgende deel 5359 nr.10.

V. VERKOOP VAN LOTEN.

De verkoop van appartementen, winkels, burelen en autostaanplaatsen zal slaan op volledig afgewerkte appartementen, winkels, burelen en autostaanplaatsen, zoals deze beschreven zijn in de bijlagen van onderhavige akte, gebeurlijk aangevuld door afzonderlijke overeenkomsten.

VI. VOORWAARDEN VAN DE VERKOPING.

T. 127352

tweede blad

Jr

JP



4.

Behoudens uitdrukkelijke afwijking, zal de verkoop geschieden onder volgende voorwaarden:

A. Betaling van de prijs.

De kopers zullen de prijs betalen zoals voorzien in de verkoopsovereenkomst.

In elk geval en ten minste, zullen zij bij het verkrijgen van de authentieke verkoopakte gehouden zijn te betalen, de prijs van het aandeel in de grond, evenals de kostprijs van het aandeel in de gebouwen, die er alsdan zouden opgericht zijn.

Wat het overschot van de prijs betreft, zal de Heer Somers de koper door het opzenden van een faktuur of ander dokument berichten, hem verwittigende van het vorderen der werken op het stadium vermeld in de verkoopsovereenkomst, de bedongen betaling verrechtvaardigend.

Bij gebreke aan betaling op de vastgestelde datum en na een herinnering gegeven op acht volle dagen per ter post aangetekende brief, zal alle niet betaalde som terugwerkend vanaf de vervalddag tot aan de volledige betaling een jaarlijkse intrest opbrengen van acht frank ten honderd vrij van alle hoegenaamde taksen en belastingen gelegd of te leggen op deze sommen, deze zijnde ten laste van de koper.

B. Hypotheek - Verkoop vóór afbetaling.

De koper die verlangt zijn eigendom te hypothekeren vooraleer er de prijs integraal van betaald te hebben, zal voorafgaandelijk aan de Heer Somers de schriftelijke verbintenis moeten geven vanwege zijn schuldeiser, dat de geleende som gestort zal worden, rechtstreeks aan de Heer Somers, overeenkomstig de betalingsvoorwaarden aangeduid in voormelde verkoopsovereenkomst.

Ingeval hij zijn eigendom zou wensen te verkopen vóór algehele betaling van de prijs zal hij voorafgaandelijk de uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Heer Somers moeten bekomen.

C. Kosten - Forfait.

De verkoopprijs is te beschouwen als een absolute "forfait" en begrijpt dus alle hoegenaamde kosten en lasten, zoals: registratierechten op de grond, notariskosten, bouw-taks, belasting op de toegevoegde waarde, alle aansluitingen van openbaar nut, aanleg groene zone en wegenis, erelonen van architect en ingenieur, kosten in verband met alle tellers van water, gas en elektriciteit, aansluiting en plaatsing der gemeenschappelijke televisie antenne.

De prijs is alleen vatbaar voor herziening, rekening houdend met de schommelingen van de lonen en sociale lasten en index prijzen van materialen en grondstoffen, indien deze herziening voorzien is in de verkoopsovereenkomst en overeenkomstig de aldaar bedongen formules.

D. Toegang tot de werf.

Vanaf de ondertekening van een verkoopcompromis, aldus de beide partijen verbindend, zal de koper alleen of vergezeld van een deskundige, de werf mogen bezichtigen. In dit geval zal de Heer Somers ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheden voor welke reden het ook moge wezen.

E. Verzekering.

De eerste verzekeringen zullen door de Heer Somers-verkoper gesloten worden. De koper zal gehouden zijn gezegde kontrakten voort te zetten.

F. Oprichting in twee fasen.

Het hiervoor beschreven perceel grond groot vijfduizend honderd een en tachtig vierkante meter (eerste fase), paalt ten westen aan een andere bouwgrond, groot drieduizend acht honderd drie en veertig vierkante meter (tweede fase) op dewelke de Heer Somers een aankoopoptie heeft.

Ingeval deze laatstvermelde aankoop zou verwezenlijkt worden, zal de Heer Somers op deze grond ook konstrukties oprichten.

De konstrukties van gans het complex zullen dan uitgevoerd worden in twee fasen. De eerste fase zal omvatten het ~~linkse gedeelte~~, waarover onderhavige basisakte zal handelen, en dat zal opgericht worden op een deel van de grond, namelijk datgene afgebeeld onder de aanduiding Deel I en groot vijfduizend honderd een en tachtig vierkante meter, op het plan opgemaakt door de Heer W. Maldoy, hoger aangehaald; de tweede fase zal omvatten het rechtse gedeelte genaamd Deel II, dat gebeurlijk zal opgericht worden op het overige deel van de grond en eveneens aangeduid op gezegd plan. Voor deel II zal de indeling en de basisakte later opgemaakt worden.

Indien de verkoop van deel II aan de Heer Somers tot stand komt, is het nochtans zo dat beide eigendommen, en de gronden waarop zij rusten in het gebruik een groot geheel zullen vormen, ondermeer doch niet beperkend voor alle doorgangen, - in -, af - en doorritten, genot van binnehovingen, sommige gemene diensten, enzomeer.

Van nu af worden dan ook in voor- en nadeel van beide grondstukken en van de respektievelijk er op te richten gebouwen, ten algemene titel gevestigd alle aktieve en passieve erfdienstbaarheden welke later nodig of nuttig zouden kunnen blijken om een goede en/of normale uitbating, werking en/of verstandhouding te bevorderen.

Door het ondertekenen van hun aankoopakten geven de toekomstige mede-eigenaars in één der gebouwen, van nu af en voor alsdan, onherroepelijk volmacht aan de Heer Somers ten einde al die erfdienstbaarheden en alle diensten, aansluitingen enzomeer in detail te bepalen en uit te breiden of te beperken tot die gemene delen van de eigendommen welke hij nuttig zal vinden.

G. Tenlastneming der gemeenschappelijke uitgaven en der openbare lasten.

De kopers en meesters van het werk, zullen de gemeenschappelijke lasten moeten betalen en dragen zodra hun lokalen in staat zullen zijn gebruikt te worden overeenkomstig hun bestemming; zij zullen er de openbare lasten en onroerende voorheffing van betalen en dragen vanaf het verlijden van de authentieke verkoopakte.

H. Verwarming vóór ontvangst.

Tegensprekelijk met hetgeen hiervoren gezegd, vertegenwoordigen de kosten van werking van de centrale verwarming voor ontvangst, een gemeenschappelijke last die verdeeld zal worden tussen al de mede-eigenaars vanaf zijn in werkingstelling.

Deze matige verwarming heeft voor doel een snellere en een meer hygienische bewoonbaarheid van de lokalen te verzekeren en zekere elementen van de constructie te beschermen.

I. Voorbehoud van gemeenschap.

De Heer Somers behoudt zich het zakelijk recht van gemeenschap slagende op de scheidingsmuren op te richten te paard op de scheidingslijnen van de grond, gemeenschappelijk deel van de naburige erven.

Dit voorbehoud laat de Heer Somers toe alleen te zijne uitsluitelijk voordeel de vergoeding te innen die verschuldigd zal zijn door de bouwer die van deze muren gebruik zal mogen maken.

Maar dit voorbehoud scheidt voor de Heer Somers geen enkele verbintenis ten overstaan van de mede-eigenaars noch geen enkele hoegenaamde verantwoordelijkheid, deze laatsten zich verbindend zo nodig tussen te komen bij alle akten waar hun medewerking vereist zou zijn.

J. Erfdienstbaarheden.

A. Toegang tot de autostaanplaatsen.

Ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid lastens aandelen I en II (Hoofdgebouwen), in voordeel van de ondergrondse garageruimten, zullen de eigenaars of gebruikers der autostaanplaatsen aldaar voorzien of te voorzien, steeds recht van doorrij hebben op de doorritten en manoeuvreerruimten van dit ondergrondse garagegebouw en aldus gebruik maken van de in - afrit (behorend tot deel I - Blok II) en van de uit-oprit (behorend tot deel II)

B. Onderhoud.

Alle hoegenaamde kosten van onderhoud en herstelling, van de gemeenschappelijke inrit van Blok II zullen uitsluitend ten laste vallen van de eigenaars of gebruikers van de autostaanplaatsen, in verhouding tot hun aantal.

Alle welkdanige taksen of bijdragen die thans of in de toekomst zouden kunnen geheven worden in verband met de inrit, zullen eveneens uitsluitend gedragen worden door de

mede-eigenaars van Blok II, onder voorbehoud van wat bepaald in artikel 6 van het bijzonder reglement van mede-eigendom, ingeval van uitbreiding van deze garageverdieping, bij eventuele uitvoering van fase II.

C. Rioleringen - leidingen - werken.

Ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid lastens Blok II in voordeel van Blokken I en III wordt er bepaald:

- 1) de rioleringen, leidingen, aflopen en andere normale nuttige voorzieningen dienstig voor blokken I en III en, eventueel voor deel II bij geval van uitbreiding van het projekt (fase II), zullen eventueel mogen aangebracht worden op Blok II;
- 2) Bovendien zullen de eigenaars en gebruikers van Blok II de uitvoering moeten gedogen van alle werken nodig voor de normale uitbating, onderhoud en instandhouding van Blokken I en III, zowel gewone onderhoudswerken als grove herstellingswerken, zonder aanspraak te kunnen maken op enig verhaal of schadevergoeding.

D. Blok II - Lokaal voor omvormings-verdelingspost electriciteit.

Artikel 1. De Heer Somers en zijn rechtsopvolgers vestigen hierbij ten voordele van de naamloze vennootschap E.B.E.S. of haar rechtsopvolgers of rechtverkrijgers, voor gans de duur van de bevoorrading in elektrische energie van het grondgebied van de gemeente door "EBES" of haar rechtsopvolgers of rechtverkrijgers, hetzij rechtstreeks, hetzij onrechtstreeks, een recht van erfpacht voor de duur van negen en negentig jaar op het lokaal aangeduid op het plan nr.934, dat aan deze akte zal gehecht blijven.

De zijden en de afmetingen op dit plan aangeduid kunnen om technische redenen steeds gewijzigd worden, steeds mits schriftelijke goedkeuring van E.B.E.S., en op voorwaarde dat door de veranderingen de structuur en de stevigheid van het gebouw niet geschaad worden.

Tevens wordt aan E.B.E.S. of haar rechtsopvolgers of rechtverkrijgers een erfdienstbaarheid van doorgang verleend zowel bij dag als bij nacht voor het lokaal waarop de voormelde erfpachtheid slaat, naar de straat, langs de gemeenschappelijke delen van het gebouw, in de mate dit voor het volledig genot van de erfpacht noodzakelijk is, meer bepaald ten voordele van alle aangestelden van de erfpachter, zonder beperking en van alle door deze aangestelde te vervoeren materialen, zonder beperking.

De duur van deze erfdienstbaarheid hangt af van de duur van de voormelde erfpacht.

Artikel 2. Het is uitdrukkelijk verstaan dat het genot van de erfpachter onder meer inhoudt het opstellen, onderhouden, exploiteren en ter plaatse brengen van om het even welk zwaar hogespannings- en laagspanningsmateriaal, nodig voor de uitrusting van de omvormingspost, alsook het

