

CHARTERBOEK VAN HET GEBOUWENCOMPLEX

ANTWERPSESTRAAT 441 TE BOOM

FLASH DESIGN TOWER

Het jaar tweeduizend en acht
Op heden acht mei

Voor mij Meester **PATRICK VANDEPUTTE**, notaris met standplaats te Antwerpen
Borgerhout

ZIJN VERSCHENEN :

De **besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid I.F.L. maatschappelijke zetel te Evergem Tuinwijk 6B** met als ondernemingsnummer **0414344705**.

Opgericht onder de vorm van een personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid Diamina op vier november negentienhonderd achtenvijftig, en gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twintig november nadien onder nummer 28.511 en waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en voor de laatste maal ingevolge proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering gehouden voor notaris Patrick Vandeputte te Antwerpen Borgerhout op achttien mei tweeduizend en vier, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zestien juni nadien onder nummer 200406160-88849..

Alhier vertegenwoordigd door haar zaakvoerder **de heer PATRICK VAN PASSEL** wonende te Hemiksem Kerkeneinde 134 en woonstkiezend te Wilrijk Boomsesteenweg 93 RR 51122445775 hiertoe aangesteld ingevolge voormeld proces verbaal van buitengewone algemene vergadering gehouden voor notaris Jorissen te Antwerpen op negenentwintig september negentienhonderd tweeënnegentig, gepubliceerd zoals hoger vermeld en handelend ingevolge artikel twaalf en dertien der statuten.

Hierna ook als 'bouwheer' en/of "eigenaar" aangeduid.

De bouwheer/eigenaar verklaart mij notaris hetgeen volgt :

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

De bouwheer/eigenaar verklaart eigenaar te zijn van de hiernabeschreven goederen :

Beschrijving van het gebouw

Gemeente BOOM, eerste afdeling, Antwerpsestraat 441 :

Een onroerend complex, genaamd "**FLASH DESIGN TOWER**", omvattende :

- een torengedebouw met appartementen en acht bovengrondse parkeerplaatsen
- een ondergrondse parkeergarage
- acht patiowoningen
- een appartementsgebouw

op en met grond en alle aanhorigheden, gelegen Antwerpsestraat 441, ten kadaster bekend Antwerpsestraat 441, Antwerpsestraat +389 en ter plaatse "De Steylen", onder sectie A nummers 15-Y, 16-A-2 en deel van nummers 18-W-2, 15-X en 15-W, met een totale oppervlakte volgens meting van drieduizend zeshonderd en twee vierkante meter.

Grondplannen:

Voorschreven goederen komen in gele tint ingekleurd voor op twee plannen opgemaakt door beëdigd landmeter Fred Cleiren van studiebureel Hevec te Rumst, op zeven november tweeduizend en zes en op vier juli tweeduizend en vijf, beide plannen gehecht aan het proces verbaal van toewijs zoals opgemaakt door geassocieerd notaris Tobback te Boom op drie en vierentwintig april tweeduizend en zeven.

Dertigjarige oorsprong van eigendom

Voormelde goederen te Boom horen de comparante in deze toe om het haar te zijn toegewezen ingevolge akte inhoudende proces verbaal van definitieve toewijzing opgemaakt door geassocieerd notaris Tobback te Boom op vierentwintig april tweeduizend en zeven overgeschreven op het derde Hypotheekkantoor te Antwerpen onder formaliteit 59-T-20/06/2007-10900 ten verzoeken van de cooperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid GOED WONEN.RUPELSTREEK die er sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden eigenares van was.

1. De bouwheer heeft het voornemen om het bestaande torengedebouw te verbouwen tot een appartementsgebouw met veertig appartementen en/of kantoren en op voormelde grond meerdere residenties op te richten die, met het oog op de verkoop aan derden, zullen geplaatst worden onder het regime van gedwongen mede-eigendom overeenkomstig artikel 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.
2. Door de gemeente Boom werden stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd op **vijftien april tweeduizend en acht** onder het dossiernummer 11005-G-2008/0204 en van de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de **Gemeente Boom** op **tweeëntwintig april tweeduizend en acht** onder het dossiernummer **11005-G-2008/0228**
3. Rekening houdend met de omvang van het project heeft de bouwheer besloten dit project in verschillende fasen uit te voeren, waarbij thans het torengedebouw verbouwd en het ondergrondse parkingcomplex gebouwd zal worden en dus als volgt :
 - fase I: Verbouwing Torengedebouw tot veertig appartementen en acht bovengrondse parkeerplaatsen
 - fase II: bouwen van een ondergronds parkingcomplex
 - fase III : bouwen van acht patiowoningen op de bovengrond van het ondergrondse parkingcomplex
 - fase IV : bouwen van een appartementsgebouw aan de straatzijde van het gebouwencomplex kant Antwerpsestraat.

Deze vier fasen vormen afzonderlijke entiteiten doch zullen samen onder het statuut van mede-eigendom geplaatst worden overeenkomstig artikel 577-3 van het Burgerlijk

Wetboek, doch de opsplitsing van de onderscheiden entiteiten kan in latere akten inhoudende wijzigende of aanvullende statuten opgenomen worden. De akte inhoudende het charterboek alsmede de akten inhoudende statuten van het gebouwencomplex horen samen en vormen één geheel.

De bouwheer wenst thans enkele rechten en plichten vast te leggen voor al de toekomstige eigenaars van het torengebouw en de acht bovengrondse parkeerplaatsen alsmede het ondergrondse parkingcomplex.

GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN VAN HET GEBOUWENCOMPLEX 'FLASH DESIGN TOWER'.

1. Wegenis

Alle wegenissen binnen het complex zijn gemeenschappelijk aan alle mede-eigenaars van een privatieve kavel, overeenkomstig artikel 577-2 §9 van het Burgerlijk Wetboek en worden aangelegd op kosten van de bouwheer. Over deze wegenissen is enkel zwaar vervoer toegelaten ingeval van verhuizing evenals voor de aannemers en de bouwheer tijdens de duur van de werken.

Het onderhoud en de herstelling van deze wegenissen valt onder de gemeenschappelijke kosten waarvan hierna sprake, met uitzondering echter van de bepalingen betreffende de kosten van de in- en uitrit van het ondergronds parkingcomplex en het aan de patiowoningen toebedeelde exclusieve genot van een perceel grond voor hun woning zoals bepaald in de akte inhoudende statuten van het gebouwencomplex.

Indien de administratieve overheid zou beslissen dat deze wegenissen ten kosteloze titel dienen te worden afgestaan aan of geruild met de gemeente, dan zullen alle eigenaars van een privatieve kavel, door het ondertekenen van de aankoopakte, geacht worden volmacht gegeven te hebben aan de bouwheer om de akte van grondafstand of grond- en/of gebouwuil te tekenen. Indien er occasionele schade wordt aangericht aan de wegenis dient dit hersteld te worden door diegene die de schade heeft veroorzaakt.

2. Groenvoorzieningen

De groenvoorzieningen binnen het gebouwencomplex zijn eveneens gemeenschappelijk aan alle mede-eigenaars van een privative kavel overeenkomstig artikel 577-2§9 van het Burgerlijk Wetboek. Zij zullen aangelegd worden door de bouwheer, op zijn kosten, met uitzondering van de aanleg van de tuinen voorwerp van een privaat gebruiksrecht (zoals voor de patiowoningen en het appartementsgebouw aan de straatzijde van het gebouwencomplex en zoals bepaald verder in deze akte en zoals vermeld wordt of zal worden in de akte inhoudende statuten van het gebouwencomplex of haar entiteiten) en welke zullen doorgerekend worden aan de kopers van deze privatieve kavels.

Het onderhoud en heraanleg van de groenvoorzieningen gebeurt ook gemeenschappelijk en valt onder de gemeenschappelijke kosten waarvan hierna sprake met uitzondering den de kosten van onderhoud en heraanleg van de tuinen voorwerp van een privaat gebruiksrecht die door de respectievelijke eigenaars betaald dient te worden.

De nog op te stellen akten inhoudende statuten of wijzigende en/of aanvullende statuten van het gebouwencomplex en haar entiteiten kunnen een particulier gebruiksrecht toekennen aan de eigenaars van een patiowoning of de eigenaars van een gelijkvloers appartement in het appartementsgebouw aan de straatzijde van het gebouwencomplex.

3. Leidingen – nutsvoorzieningen

Ook de hoofdrielingen en hoofdleidingen van water, gas, elektriciteit, teledistributie en telefoon zijn, voorzover zij geen eigendom zijn van de instellingen van openbaar nut die

deze diensten leveren, eveneens gemeenschappelijk aan alle eigenaars van een privatieve kavel. Het onderhoud en herstelling hiervan vallen onder de gemeenschappelijke kosten waarvan hierna sprake.

4. **Bouwwerken**

Zolang het volledige domein niet is uitgebouwd zal de bouwheer en of zijn aangestelde steeds gebruik mogen maken van de grond en de gemeenschappelijke delen van de respectievelijke fases/entiteiten om er haar materiaal en machines te plaatsen en aldus de nodige verdere werken te kunnen uitvoeren.

5. **Publiciteitsborden**

De bouwheer heeft het recht om te allen tijde publiciteitsborden op het domein aan te brengen tot de verkoping van de laatste kavel.

6. **Gemeenschappelijke kosten**

De gemeenschappelijke kosten zijn de kosten die gemeen zijn aan gans het domein zoals hoger vermeld en zoals opgenomen in onderhavige akte, de akten inhoudende statuten van het gebouw en of aanvullende en/of wijzigende statuten. De kosten van onderhoud van de wegenissen dienende tot de voorlopige oplevering van gans het gebouwencomplex dienen betaald te worden door de eigenaars van de gebouwen waarvan de gemene delen voorlopig zijn opgeleverd.

7. **Erfdienstbaarheden**

De bouwheer verklaart dat zij zelf geen erfdienstbaarheden op voorschreven goed heeft gevestigd, met uitzondering van de onderscheiden wegenissen, rechten van doorgang en leiding teneinde de normale werking van het gebouwencomplex en haar respectieve entiteiten mogelijk te maken en zoals opgenomen in deze akte, en de akten inhoudende statuten van het gebouw en/of aanvullende en/of wijzigende statuten.

Tevens meldt de bouwheer dat er in voormelde akten geen erfdienstbaarheden vermeld werden met uitzondering van deze opgenomen in de akte van definitieve toewijzing opgemaakt door geassocieerd notaris Tobback te Boom op vierentwintig april tweeduizend en zeven – zoals hoger vermeld – en welke onder andere als volgt luiden :
‘...3. Ingevolge vroegere overeenkomsten heeft verzoekster aan de gemeente Boom en de lokale politiediensten (Politiezone Rupel) een gebruiksrecht verleend en toestemming gegeven om op het Torengedouw zendmasten en bijhorende apparatuur voor het lokale communicatienetwerk te plaatsen. Deze zendmasten en apparatuur zijn daadwerkelijk geplaatst op het dak van het Torengedouw. Deze installaties met hun toebehoren horen aldus toe aan de genoemde instanties en zijn derhalve niet in de verkoop begrepen. Ten titel van erfdienstbaarheid zal de koper deze toestand moeten laten bestaan en deze installaties op hun huidige ligging dulden.

Daarenboven behoudt verzoekster zich het opstalrecht voor op het gehele dak van het Torengedouw, voor een duur van vijftig jaar ingaande op de datum van de eindelijke toewijzing, teneinde op dit dak de bestaande zendinstallaties te wijzigen, te vervangen en/of uit te breiden, alles uiteraard mits het verkrijgen van de nodige vergunningen. Verzoekster zal dit opstalrecht naar goeddunken aan derden kunnen overdragen, om niet of te bezwarende titel. De op het dak geplaatste installaties en constructies zullen aldus krachtens dit opstalrecht aan de opstalhouder blijven toebehoren gedurende de gehele duur van het opstalrecht.

Koper zal dit recht van opstal moeten eerbiedigen.

Eveneens ten titel van erfdienstbaarheid zal de koper aan de eigenaars van de zendmasten, aan de bevoegde publiekrechtelijke of privaatrechtelijke rechtspersonen of aan de door deze instanties aangeduide personen, rechtspersonen of aangestelden, een recht van doorgang en toegang toestaan van en naar de op het Torengedebouw geplaatste zendmasten, zoals deze erfdienstbaarheid gevestigd en meer omschreven wordt onder de hoofding "erfdienstbaarheden" verder in dit lastenkohier. Aldus zal de koper, mits voorafgaande aankondiging door vermelde instanties twee werkdagen tevoren, een recht van toegang dienen te verlenen tot het Torengedebouw aan de begunstigden van de erfdienstbaarheid of de door deze begunstigden aangeduide aangestelden om onderhouds-, herstellings- en vervangingswerken aan de zendmasten uit te voeren of om nieuwe apparatuur te plaatsen. Indien evenwel de omstandigheden een dringende interventie vereisen, zal koper dit recht van toegang onmiddellijk moeten toestaan.

...

6. Erfdienstbaarheden:

a) Ten titel van erfdienstbaarheid vestigt verzoekster volgende rechten van uitweg:

* De garages gelegen op het kadasterperceel nummer 22-S, thans nog toehorende aan verzoekster, hebben te allen tijde recht van uitweg, te voet en met alle vervoer, over het bij deze te koop gestelde kadasterperceel nummer 18-W-2, van en naar de Kruiskenslei. Dit recht van uitweg zal genomen worden over een vijf meter brede grondstrook die met rode stippellijn is aangeduid op het aan dit lastenkohier gehechte grondplan.

Aanleg van wegbedding en -verharding van deze uitweg zal geschieden door toedoen en op kosten van verzoekster in deze, binnen een termijn van één jaar te rekenen vanaf de eidelijke toewijzing.

Dit alles behoudens andersluidende overeenkomst in onderling overleg tussen partijen bedongen, zowel wat betreft de ligging en de aanleg van de weg als wat betreft de uitvoeringstermijn.

* De woningen Kruiskenslei die met hun tuin palen aan de bij deze te koop gestelde parking, evenals de naastliggende woningen Kruiskenslei tot op de hoogte van de garages op het kadasterperceel nummer 22-S, alle thans nog toehorende aan verzoekster, hebben eveneens te allen tijde recht van uitweg, doch enkel te voet en met rijwielen, over de hiervoren vermelde uitweg over kadasterperceel nummer 18-W-2. Te dien einde zullen deze eigendommen een doorgang mogen maken in de afsluiting tussen de percelen.

* De bij deze te koop gestelde onroerende goederen hebben te allen tijde recht van uitweg, te voet en met alle vervoer, van en naar de Kruiskenslei, via de wegbedding gelegen op het gedeelte van kadasterperceel nummer 18-W-2, dat blijft toebehoren aan verzoekster in deze.

b) Ten titel van erfdienstbaarheid vestigt verzoekster een recht van doorgang in voordeel van het Torengedebouw van en naar de Antwerpsestraat, over de naastgelegen weg op kadasterperceel nummer 15-W, eigendom van verzoekster, doch enkel voor het ledigen, aanvoeren en afvoeren van de afvalcontainers van het Torengedebouw.

c) Uit oogpunt van brandbestrijding en hulpverlening vestigt verzoekster ten titel van erfdienstbaarheid een recht van doorgang van en naar het Torengedebouw, over de aanpalende terreinen die haar nog toebehoren. Dit recht zal gelden voor brandweer en hulpdiensten, opdat dezen het Torengedebouw vanuit de Antwerpsestraat en de Kruiskenslei zullen kunnen bereiken. Dit recht van doorgang zal genomen kunnen worden over een minimale breedte van vier meter.

Koper zal eveneens met deze veiligheidsvoorschriften rekening moeten houden, in voorkomend geval op het aangekochte goed een vrije doorgang van vier meter creëren om een optimale bereikbaarheid van het Torengedebouw te waarborgen.

d) Ten titel van erfdienstbaarheid vestigt verzoekster volgende rechten:

Zoals hoger uiteengezet, heeft verzoekster ingevolge vroegere overeenkomsten aan de gemeente Boom en de lokale politiediensten (Politiezone Rupel) een gebruiksrecht verleend en toestemming gegeven om op het Torengedebouw zendmasten en bijhorende apparatuur voor het lokale communicatienetwerk te plaatsen. Deze zendmasten zijn daadwerkelijk geplaatst op het dak van het Torengedebouw. Deze installaties met hun toebehoren horen aldus toe aan derden en zijn derhalve niet in de verkoop begrepen.

Ten titel van erfdiensbaarheid bedingt verzoekster dat deze installaties zullen behouden blijven op hun huidige plaats. Koper zal de installaties aldus moeten laten bestaan, de in dit verband afgesloten overeenkomsten moeten eerbiedigen en alle verbintenissen van verzoekster overnemen.

Zoals hoger vermeld, behoudt verzoekster zich bovendien het opstalrecht voor op het gehele dak van het Torengedouw, voor een duur van vijftig jaar ingaande op de datum van de eindelijke toewijzing, teneinde op dit dak de bestaande zendinstallaties te wijzigen, te vervangen en/of uit te breiden, alles uiteraard mits het verkrijgen van de nodige vergunningen. Verzoekster zal dit opstalrecht naar goeddunken aan derden kunnen overdragen, om niet of te bezwarende titel. De op het dak geplaatste installaties en constructies zullen aldus krachtens dit opstalrecht aan de opstalhouder blijven toebehoren gedurende de gehele duur van het opstalrecht. Koper zal dit recht van opstal moeten eerbiedigen.

Ten titel van erfdiensbaarheid vestigt verzoekster in voordeel van de eigenaars van de zendmasten, van de bevoegde publiekrechtelijke of privaatrechtelijke rechtspersonen of van de door deze instanties aangeduide personen, rechtspersonen of aangestelden, een recht van doorgang en toegang van en naar de op het Torengedouw geplaatste zendmasten. Aldus zullen de begunstigen van de erfdiensbaarheid of de door deze begunstigen aangeduide aangestelden, mits voorafgaande aankondiging door vermelde instanties twee werkdagen tevoren, een recht van toegang tot en van doorgang door het Torengedouw hebben om onderhouds-, herstellings- en vervangingswerken aan de zendmasten uit te voeren of om nieuwe apparatuur te plaatsen. Indien evenwel de omstandigheden een dringende interventie vereisen, zullen toegang en doorgang onmiddellijk kunnen genomen worden.

Kopers worden dienaangaande gesteld in de rechten en verplichtingen van verkopers. Door verzoekster werden geen andere erfdiensbaarheden ter kennis gebracht van de werkende notaris. Verzoekster heeft evenmin kennis van bijzondere erfdiensbaarheden die in vroegere verwervingsakten zouden zijn opgenomen.'

Diverse slotbepalingen.

Keuze van woonplaats.

De comparant doet keuze van woonplaats in haar maatschappelijke zetel.

Bevestiging identiteit

Ondergetekende minuuthoudende notaris bevestigt dat de identiteit van de verschijnende natuurlijke personen die hem niet bekend zijn, hem aangetoond werd aan de hand van hun identiteitskaart.

Bekwaamheid

Alle verschijnende partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet getroffen te zijn door een maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling voorlopig bewindvoerder, enzovoort.

WAARVAN AKTE

Verleden te Antwerpen Borgerhout op datum als voormeld.

Nadat de akte integraal werd voorgelezen en werd toegelicht, ondertekenden comparanten en wij, notaris.

1

FLASH DESIGN TOWER CHARTER