

BV *notarissen*
Lauranne ROOMAN
& An BERGHMANS

Doss.2220449-1

Ref. LR

**Statuten mede-ei-
gendom/basisakte**

Akte 2023/0970

Datum 11/10/2023

Bijlagen

RoG € 100,00

HET JAAR TWEEDUIZEND DRIEËNTWINTIG

OP ELF OKTOBER

Voor mij, **Lauranne ROOMAN**, notaris met standplaats te
Leuven, eerste kanton,

ZIJN VERSCHENEN:

Hierna genoemd "**de eigenaar**".

De identiteit van de comparanten wordt bevestigd en
gewaarmerkt aan de hand van het rijksregister van natuurlijke
personen en hun identiteitskaart.

VOORAFGAANDE TOELICHTING

BESCHRIJVING VAN HET GOED

Stad BERINGEN, eerste afdeling (71004):

Een **gebouwencomplex** met aanhorigheden en tuin, gelegen
Lummenseweg 28, gekadastraerd volgens recent kadastraal uit-
treksel **sectie B, nummer 654Y P0002**, met een oppervlakte
volgens titel en kadaster van dertien are tweeënvijftig cen-
tiare (13a 52ca);

in de laatste eigendomstitel werd dezelfde geografische
ligging en kadastrale beschrijving vermeld.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

ADMINISTRATIEVE EN BURGERLIJKE VOORSCHRIFTEN

Ruimtelijke ordening

De Stad Beringen beschikt over een goedgekeurd **plannen- en vergunningenregister**.

Het stedenbouwkundig uittreksel betreffende de voormelde goederen, minder dan één jaar voor vandaag verleend, vermeldt onder meer:

- uitgereikte bouwvergunningen, stedenbouwkundige vergunningen en omgevingsvergunningen voor **stedenbouwkundige handelingen**: vergunning 71004_2004_677 van 4 mei 2005 voor het bouwen van een handelsruimte (bakkerij met winkel) met bovenliggende woning en een losstaand bijgebouw (garage/tuinberging/wasruimte); vergunning 71004_2007_643 van 10 januari 2008 voor aanleg van tweede inrit/uitrit tegen linker perceelsgrens, wijzigen van parking aan voorzijde en verplaatsen van 4 bomen op openbaar domein.

- meest recente stedenbouwkundige bestemming: **woongebied met landelijk karakter** en deels (achterliggend) in

woonuitbreidingsgebied volgens het Gewestplan Hasselt-Genk;

- werd een maatregel opgelegd als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (**rechterlijke of bestuurlijke maatregel**), of is een procedure tot het instellen van dergelijke maatregel hangende: *nihil*;

- **voorkooprecht**: *Geen publiekrechtelijk voorkooprecht*;

- verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het **verkavelen** van gronden: 71004_1957_6 en 71004_2003_83 zijn vervallen voor dit perceel;

- voorkeursbesluit of projectbesluit inzake **complexe projecten**: *nihil*.

- andere inlichtingen: **milieuvergunning** MD/RC/975.23/2008.21 van 15 januari 2009 voor het uitbaten van een bakkerij voor de fabricage van en klein- en groot-handel in brood- en bakkerijproducten.

De instrumenterende notaris verwijst de partijen naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, betreffende de **vergunningsplichtige handelingen**.

Sanering van verontreinigde bodems

1. De eigenaar verklaart dat de grond die deel uitmaakt van voormeld goed bij zijn weten **geen risicogrand** is, zoals bedoeld in artikel 2, 13°, van het bodemdecreet.

2. De eigenaar verklaart met betrekking tot deze grond **geen** weet te hebben van **bodemverontreiniging** die aanleiding zou kunnen geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

3. De eigenaar legt het **bodemattest** voor met betrekking tot het voormeld goed, afgeleverd door de OVAM op 6 juli 2022, waarvan de inhoud luidt:

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is **niet opgenomen** in het **grondeninformatieregister**.

2.0 EXTRA INFORMATIE: Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas

vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

De instrumenterende notaris bevestigt dat de bepalingen van hoofdstuk VIII van het bodemdecreet werden toegepast.

STATUTEN VAN HET GEBOUWENCOMPLEX

Aangezien de privaatieve kavels van het gebouwencomplex bestemd zijn om verkocht te worden, verklaart de eigenaar over te gaan tot de horizontale verdeling van de hierboven beschreven grond en het gebouwencomplex, ze te onderwerpen aan het stelsel van de gedwongen mede-eigendom en te voorzien van statuten.

De partijen komen bij toepassing van artikel 3.84, eerste lid, in fine, van het nieuw burgerlijk wetboek bij eenparigheid overeen dat de gedwongen mede-eigendom die tot stand gebracht wordt met betrekking tot het hierboven beschreven goed geen rechtspersoonlijkheid zal hebben, en evenmin een syndicus en een commissaris zal moeten aanduiden, gelet op de aard van de gemene delen, en meer in het bijzonder het feit dat er slechts twee private kavels zijn en uiterst weinig gemeenschappelijke delen zijn. Tevens komen zij overeen dat, terwijl artikelen 3.78 tot 3.83 van het nieuw burgerlijk wetboek ten volle toepasselijk zullen zijn op onderhavige mede-eigendom, daarentegen de artikelen 3.84 en volgende van het nieuw burgerlijk wetboek slechts in de hierna bepaalde en beperkte mate toepasselijk zullen zijn.

Neergelegde bescheiden

Aanstands heeft de eigenaar mij de navermelde bescheiden overhandigd, die ter bewaring bij onderhavige akte gevoegd worden:

Een kopie van het grondplan.

Dit plan vormt samen met de basisakte en het reglement van mede-eigendom de statuten van het gebouwencomplex. Zij vullen elkaar aan en vormen een geheel, zodat ze als geheel dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden.

Dit plan zal aan ondergetekende akte zal gehecht blijven, na door verschijners en door ons, notarissen, ne varietur ondertekend te zijn.

BASISAKTE

De eigenaar verklaart de gebouwen te verdelen in private kavels.

Deze wilsverklaring, geakteerd in onderhavige akte, brengt vanaf heden deze private kavels tot stand, onder de vorm van onderscheiden goederen die elk afzonderlijk kunnen overgedragen worden onder de levenden en kunnen overgaan wegens overlijden, het voorwerp kunnen uitmaken van verbintenissen en waarop zakelijke rechten kunnen gevestigd worden. Er kan echter geen zakelijk recht toegekend worden op een deel van een kavel.

Elke private kavel omvat:

- a) een deel in private eigendom;
- b) aandelen in de grond en de gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex, onderworpen aan het stelsel van de gedwongen mede-eigendom.

Elke overdracht onder de levenden en overgang wegens overlijden van een kavel, omvat noodgedwongen de overdracht of overgang van zowel het privaat deel, als van de aandelen in de gemeenschappelijke delen (grond en gemeenschappelijke delen gebouw), die er als bijhorigheid onafscheidbaar mee verbonden zijn. Evenzo bezwaart een hypotheek of elk ander zakelijk recht steeds zowel het privaat deel als de eraan gekoppelde aandelen in de gemeenschappelijke delen.

1. Beschrijving van het eigendom

De beschrijving van de grond werd opgegeven in de aanhef van onderhavige akte.

De gebouwen worden weergegeven op het plan dat het voorwerp uitmaken van bijlage en de goedgekeurde bouwplannen.

Het gebouwencomplex omvat delen waarvan iedere mede-eigenaar het privaat eigendomsrecht heeft, alsook gemeenschappelijke delen waarvan het eigendomsrecht op onverdeelde wijze zal toebehoren aan alle mede-eigenaars, ieder voor bepaalde aandelen.

De privaat delen worden *appartement of ambachtelijke en handelsruimte*, of in het algemeen kavel genoemd.

I. gemeenschappelijke delen:

De gemeenschappelijke delen van het goed omvatten:

a) wat de grond betreft:

- de gehele **grondoppervlakte**;

b) wat de gebouwen aangaat:

- **structuur**: de funderingen, de gevelmuren, de steunmuren en andere dikke muren, het betonnen geraamte van de gebouwen en van de terrassen van het hoofdgebouw;

- **daken:** de daken die alle onderdelen van het hoofdbouw bedekken met hun geraamte, draagbalken, bedekking, dakgoten en aflopen voor regenwater;

- **gevels:** de uitwendige versiering van de gevels van het hoofdbouw, met inbegrip van de drempels van deuren en vensters, doch met uitzondering van de privatieve ingangdeuren, van de vensters met hun glasraam, en in voorkomend geval van de rolluiken, luiken en zonnetenten, die privatief blijven (bij vernieuwing en bij onderhoudswerken van deze privatieve delen moet evenwel de eenvormigheid en het uitzicht van het geheel geëerbiedigd worden); de terrassen met hun betonnen geraamte, waterwering en leuning, met uitzondering van de vloerbekleding en eventuele chape (indien de vloerbekleding en chape moet vervangen worden omwille van werken aan de gemeenschappelijke delen, zullen de kosten hiervan gedragen worden door de vereniging van mede-eigenaars); in voorkomend geval is ook gemeenschappelijk de gevelverlichting die op de straatgevel is aangebracht;

- **gedeelten voor gemeenschappelijk gebruik:** is gemeenschappelijk de strook grond gelegen voor het hoofdbouw en rechts van het perceel, aangeduid als lot 2 op het plan.

- **nutsleidingen en aflopen:** de leidingen voor koud water, gas, elektriciteit en telecommunicatie, vanaf de openbare nutsleidingen tot aan de aftakkingen en meters voor iedere privatieve kavel; de aflopen voor huishoudelijk en sanitair water en regenwater en hun verluchting, met uitzondering van het gedeelte van die aflopen dat zich in de kavels bevindt en dat bestemd is tot het uitsluitend gebruik van deze kavel;

- het **reservekapitaal** dat door de algemene vergadering kan opgericht worden;

- **in het algemeen:** al de andere delen van de gebouwen die niet bestemd zijn tot het privatief gebruik van een kavel of die gemeen zijn krachtens de wet of het gebruik.

II. Private kavels:

Het gebouwencomplex omvat **twee private kavels**, waaronder een ambachtelijke- en handelsruimte en een duplex-appartement.

De kavels worden genummerd volgens de verdieping waar ze zich bevinden, te beginnen met het gelijkvloers en te eindigen met de verdiepingen.

De beschrijving van de private kavels luidt als volgt:

Kavel 1: een ambachtelijke- en handelsruimte (die evenwel zal mogen omgevormd worden tot appartement), gelijkvloers gelegen, en omvattende thans: ondergronds: de volledige kelderverdieping bestaande uit vijf kelders, waarvan een met trap; gelijkvloers: het volledige gelijkvloers van het hoofdbouw, met uitzondering van de inkom met trap naar de verdiepingen, thans bestaande uit winkel, bergplaats, inkomgang, keuken en bureel, dames- en

herentoiletten en verschillende plaatsen dienstig voor de bakkerij en het stockeren; het volledige bijgebouw, bestaande uit tuinbergplaats, wasplaats met toilet, garage en zolder; het privaat gebruik van de grond gelegen rond de gebouwen, met uitzondering van de loten 1 en 2 aangeduid op het plan.

Kavel 2: een duplex-appartement, omvattende: gelijkvloers: de inkom en trap naar de verdieping; op de eerste verdieping: een hal met trappen en toilet, een eetkamer, een wasplaats en bergplaats, een geïnstalleerde keuken, een bureau, een zithoek en een groot tuinterras; op de tweede verdieping: een overloop, een dressing, twee geïnstalleerde badkamers en drie slaapkamers; het privaat gebruik van de grond gelegen tegen de Lummenseweg, aangeduid als lot 1 op het plan, met inbegrip van het poortje.

Elke private kavel omvat de volgende bestanddelen:

- **muren**: de inwendige scheidingswanden van de private kavels en de muurgemeenschap van de muren die de scheiding vormen van twee private kavels of van een private kavel en een gemeenschappelijk lokaal, en die niet als gevelmuren, de steunmuren en andere dikke muren kunnen beschouwd worden;

- **bekleding**: de vloerbekleding met ondervloer of chape, van private lokalen en terrassen, de muurbekleding en de zolderingen, met hun isolatiemateriaal en hun versiering;

- **deuren en vensters**: de private ingangs- en verbindingdeuren, de vensters met glasraam, in voorkomend geval de lichtkoepels, rolluiken, luiken en zonnetenten;

- **leidingen en aflopen**: alle leidingen en aflopen gelegen binnen de appartementen en deze gelegen buiten de appartementen, doch uitsluitend bestemd voor het privaat gebruik, tot aan de aansluiting op de gemeenschappelijke leidingen en aflopen;

- **roerende goederen, onroerend door bestemming**: de private sanitaire, bad- en keukeninrichtingen, de ingemaakte kasten en dergelijke meer;

- de **brievenbussen**;

- **centrale verwarming**: de individuele centrale verwarmingsinstallatie, met de gasbrander, radiatoren en leidingen of, indien de installatie zou vervangen worden door een warmtepomp of een andere techniek, de bijhorende installatie die enkel gebruikt wordt door de individuele kavel;

- de **verhardingen** die aangebracht zijn op de gronden waarvan de kavels het privaat gebruikrecht genieten en de erop aangebrachte **bepantingen**;

- alle bestanddelen van het **bijgebouw**, dat volledig toebehoort aan kavel 1 en geen gemeenschappelijke delen bevat.

Samengevat, al hetgeen uitsluitend tot het gebruik van de eigenaar of gebruiker van een private kavel dient, zelfs indien het zich niet binnen deze kavel bevindt.

2. Tabel van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van de gebouwen en in de grond per kavel:

De grond en de gemeenschappelijke delen in het gebouwencomplex worden verdeeld in honderd aandelen, toebedeeld aan de private kavels volgens de tabel hierna.

Het getal van de aandelen in de gemeenschappelijke delen dat aan elke private kavel toebedeeld werd, wordt bepaald volgens hun waarde, zodat deze aandelen als basis kunnen dienen voor de verdeling van de gemeenschappelijke lasten, overeenkomstig artikel 3.81 van het nieuw burgerlijk wetboek.

Deze verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen kan enkel gewijzigd worden:

a) bij notariële akte ingevolge een beslissing van de algemene vergadering bij eenparigheid van stemmen, op voorlegging van een met reden omkleed verslag opgesteld door een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar;

b) bij notariële akte, wanneer de algemene vergadering bij gekwalificeerde meerderheid een beslissing neemt over werken, over de verdeling of de samenvoeging van kavels of over beschikkingshandelingen, ingevolge een beslissing genomen met dezelfde meerderheid door de algemene vergadering, wanneer de noodzaak van de wijziging van de aandelen in de gemene delen blijkt uit een met reden omkleed verslag opgesteld door een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar;

c) ingevolge een beslissing van de vrederechter, op verzoek van een mede-eigenaar.

KAVEL	AANDELEN
- Kavel 1: zevenenvijftig aandelen:	57
- Kavel 2: drieënveertig aandelen:	43
	<hr/>
Totaal van de aandelen: honderd aandelen:	100

REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

EERSTE AFDELING.- RECHTEN EN PLICHTEN VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR

Artikel 1.1 - Iedere mede-eigenaar heeft het recht over zijn kavel te **beschikken** en ervan te **genieten**, binnen de grenzen bepaald in dit reglement en op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars niet te schaden, noch handelingen te stellen die de stevigheid van het gebouw zouden kunnen schaden of in gevaar brengen.

Artikel 1.2 - Individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren hebben het wettelijke en kosteloze recht om

kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaars en gebruikers van de betrokken private kavels op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere mede-eigenaars hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemene delen bevindt ten titel van erfdiensbaardheid.

Daartoe zendt de mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voor de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste, per aangetekende zending, waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur.

De andere mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf werken ter optimalisatie uit te voeren, in welk geval zij op de in vorig lid vermelde wijze de mede-eigenaar of operator die de werken voorstelde op de hoogte moeten brengen van hun voornemens. Deze werken moeten een aanvang nemen binnen zes maanden na ontvangst van de aangetekende zending waarvan sprake in dit lid.

Op straffe van verval, kunnen de mede-eigenaars binnen twee maanden na de ontvangst van deze aangetekende zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een rechtmatig belang doet zich voor in volgende situaties:

- er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemene delen in het gebouw;
- de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemene delen, het gebruik van de gemene delen, de hygiëne of de veiligheid ervan;
- geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.

Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die de minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen. De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

Artikel 1.3 - De **bestemming** van de private kavels mag gewijzigd worden voor zover de activiteiten die er plaats

hebben geen buitengewone hinder veroorzaakt voor de andere gebruikers van het gebouw.

Het is verboden om in kavel 1 een horeca/traiteurzaak in te richten en/of een fitness. (met dien verstande dat het organiseren en uitoefenen van het vrij beroep van kinesitherapeut wel toegelaten is).

Aldus mag de eigenaar van kavel 1 deze kavel een andere professionele bestemming geven of bestemmen voor bewoning en hiertoe alle vereist aanpassingen uitvoeren behalve hetgeen hierboven vermeld.

Wanneer een bestemmingswijziging vergunningsplichtig is, kan deze slechts doorgang vinden na het bekomen van de vereiste vergunning.

Artikel 1.4 - Iedere mede-eigenaar kan naar eigen goeddunken de **inwendige verdeling** van zijn kavel wijzigen, maar op zijn verantwoordelijkheid en risico voor het geval er zich verzakkingen, beschadigingen en andere schade, ongemakken of ongelukken zouden voordoen aan de gemeenschappelijke delen en de kavels van de andere eigenaars.

Wijzigingen aan de steunmuren en andere gemeenschappelijke delen, zelfs binnen de private kavels, zijn slechts toegelaten na voorafgaande instemming van alle mede-eigenaars.

Artikel 1.5 - De mede-eigenaars mogen privaatieve **laadpalen**, verbonden met hun elektriciteitsmeter, plaatsen bij hun parkeerplaatsen. Tevens kan de vereniging van mede-eigenaars beslissen om gemeenschappelijke laadpalen voorzien.

Artikel 1.6 - Wanneer dit vereist is voor het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke delen, of voor werken die ten laste van de gemeenschap vallen, moeten de mede-eigenaars **toegang** verschaffen door hun privaatieve kavel.

Artikel 1.7 - Er mogen op de **daken** van het hoofdgebouw slechts installaties geplaatst worden mits unaniem akkoord van alle mede-eigenaars (zoals antennes, warmtepompen, zonnepanelen, airco, enzovoort). De mede-eigenaar die dergelijke installatie plaatst blijft evenwel aansprakelijk voor alle schade die door deze installatie zou veroorzaakt worden, zowel bij de plaatsing als nadien, en is gehouden deze op zijn kosten en risico te onderhouden en te verwijderen wanneer ze buiten gebruik gesteld wordt.

TWEEDE AFDELING. - VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 2.1 - De **gemeenschappelijke lasten** worden onderverdeeld in:

a) de algemene gemeenschappelijke lasten die gedragen door alle mede-eigenaars, ieder naar evenredigheid van het getal van zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen, omdat zij in het belang van alle mede-eigenaars zijn;

b) de bijzondere gemeenschappelijke lasten die gedragen worden door bepaalde mede-eigenaars, in verhouding tot het nut voor elke kavel van dit goed of deze dienst die de gemeenschappelijke lasten veroorzaken.

Artikel 2.2 - Worden beschouwd als **algemene gemeenschappelijke lasten**:

a) de onderhouds-, herstellings- en wijzigingskosten van de gemeenschappelijke delen die door alle mede-eigenaars gebruikt worden en de onderhouds- en vervangingskosten van de gemeenschappelijke meubelen en materieel;

b) de administratiekosten en, in voorkomend geval, de kosten van de syndicus;

c) de verzekeringspremies van de gemeenschappelijke delen en van de private kavels en van de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars indien beslist wordt een gezamenlijke polis te onderschrijven;

d) de vergoedingen verschuldigd door de mede-eigenaars in die hoedanigheid en de burgerlijke aansprakelijkheid uit hoofde van de gemeenschappelijke delen, ongeacht het verhaal tegen de verantwoordelijke mede-eigenaar of derde;

e) de kosten van wederopbouw van het gebouw;

f) de belastingen en taksen die het gebouwencomplex aanbelangen, maar niet rechtstreeks van de privatieve eigenaars gevorderd worden;

g) in het algemeen alle lasten van het gebouw die niet door dit reglement of door een besluit van de algemene vergadering als bijzondere gemeenschappelijke lasten beschouwd worden.

Artikel 2.3 - Wanneer een mede-eigenaar, of degene die uit zijn hoofde het gebouwencomplex bewoont of betreedt, door **fout of nalatigheid** de gemeenschappelijke lasten verhoogt, zal de betrokken mede-eigenaar die verhoging alleen moeten dragen, ongeacht het verhaal dat in voorkomend geval rechtstreeks tegen de verantwoordelijke kan ingesteld worden en het terugvorderingsrecht dat de mede-eigenaar na betaling tegen deze laatste kan uitoefenen.

Artikel 2.4 - De **nutsvoorzieningen** zijn private lasten en geen gemeenschappelijke lasten, tenzij ze betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen. Het verbruik wordt als volgt bepaald: voor het water-, het gas- en het elektriciteitsverbruik bestaat er één teller per kavel. Iedere eigenaar of bewoner van een appartement, draagt zijn de kosten van zijn verbruik, de huur van de meters en de belastingen die op basis van dit verbruik geheven worden.

Deze tellers bevinden zich in de inkomhal van kavel 2. De eigenaars of gebruikers van kavel 1 mogen toegang vragen bij noodzaak. De eigenaars van kavel 1 dienen de tellers die betrekking hebben op hun kavel op hun kosten te verplaatsen naar hun kavel binnen zes maanden na de verkoop van kavel 1

door de huidige eigenaars, waarna ze geen toegang meer zullen hebben tot de inkomhal van kavel 2.

Artikel 2.5 - Tot het **uitvoeren van herstellingswerken** wordt als volgt besloten:

a) de hoogdringende herstellingen, zoals lekken, kortsluiting en uitvallen elektriciteit, door de meest gerede mede-eigenaar.

b) alle andere herstellingen mits eenparig akkoord van alle mede-eigenaars.

DERDE AFDELING. - DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 3.1 - Iedere eigenaar van een kavel is **lid** van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. Zij is de opperste macht voor het beheer van het gebouw, in zoverre de gemeenschappelijke belangen betrokken zijn.

Artikel 3.2 - De algemene vergadering is alleen dan rechtsgeldig **samengesteld** wanneer alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Artikel 3.3 - Telkens dit nodig is, **komen** de mede-eigenaars in algemene vergadering **bijeen** op initiatief van de meest gerede mede-eigenaar.

Artikel 3.4 - De algemene vergadering **beraadslaagt** volgens de gewone principes die beraadslagende vergaderingen beheersen. De mede-eigenaars kunnen ook tot schriftelijke besluitvorming overgaan.

Artikel 3.5 - Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met het getal van zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen.

De besluiten van de algemene vergadering worden bij **éénparigheid** van stemmen genomen.

Echtgenoten en samenwonende of onverdeelde mede-eigenaars die eigenaars zijn van dezelfde kavel mogen allen de algemene vergadering bijwonen, doch slechts éénmaal stemmen.

Artikel 3.6 - De algemene vergadering mag volmacht geven aan een mede-eigenaar om het gemeenschappelijk beheer waar te nemen of een **syndicus** aanwijzen, waarvan zij de bevoegdheden bepaalt.

Artikel 3.7 - De algemene vergadering kan de bepalingen van de derde afdeling vervangen door een **reglement van interne orde**, opgesteld bij onderhandse akte.

VIERDE AFDELING. - VERZEKERING

Artikel 4.1 - De mede-eigenaars kunnen een **collectieve** polis aangaan voor **verzekering** van het geheel van de gebouwen, zowel voor de gemeenschappelijke delen als voor de privatieve kavels. Deze verzekering zal minstens de risico's van brand, blikseminslag, ontploffing, waterschade, ongevalen veroorzaakt door elektriciteit, val van vliegtuigen, stormschade, het verhaal van derden, de huurdering en de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars dekken.

Artikel 4.2 - Wanneer het verzekeringscontract van de goederen (brandverzekering en andere risico's) een **eigen risico** voorziet ten laste van de verzekerde of verzekerden, zal dit gedragen worden door:

1° de vereniging van de mede-eigenaars, bij wijze van gemeenschappelijke last, indien de schade ontstond in een gemeenschappelijk deel;

2° de eigenaar van de privaatieve kavel, indien de schade ontstond in zijn privaatieve kavel. Indien het gebouw globaal evenwel onderhouds- en herstellingswerken vereist, zal de eigenaar van deze kavel enkel gehouden zijn tot betaling van het eigen basisrisico, waarbij het eventueel verhoogd eigen risico ten laste van de vereniging van mede-eigenaars is.

3° de eigenaars van de privaatieve kavels, in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, indien de schade gezamenlijk in meerdere privaatieve kavels ontstond.

Wanneer het verzekeringscontract burgerlijke aansprakelijkheid een eigen risico voorziet ten laste van de verzekerde of verzekerden, vormt dit eigen risico een algemene gemeenschappelijke last.

Artikel 4.3 - De **bijpremie** verschuldigd wegens redenen persoonlijk aan één of meer mede-eigenaars, zoals bijvoorbeeld uit hoofde van eigen personeel of van het eigen beroep of deze van de gebruiker, zal uitsluitend door de betrokken mede-eigenaars gedragen worden.

Artikel 4.4 - De mede-eigenaar die van oordeel is dat de algemene vergadering de verzekerde bedragen van de collectieve polissen te laag bepaald heeft, mag op zijn kosten een **aanvullende verzekering** sluiten.

VIJFDE AFDELING. - BEVOEGDHEID

Artikel 5.1 - Voor alle betwistingen die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met het mede-eigendom en zijn statuten en reglementen, tussen de mede-eigenaars en de bewoners en gebruikers van het gebouwencomplex, zullen uitsluitend het **vredegerecht van het kanton Beringen** en de rechtbanken van het arrondissement Hasselt bevoegd zijn.

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (wetboek diverse rechten en taksen):

Het recht bedraagt honderd euro.

WAARVAN AKTE

Opgesteld en verleden te Leuven, in mijn kantoor.

De verschijners verklaren het ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben op 5 oktober 2023, deze voorafgaande mededeling als voldoende tijdig te aanzien en er kennis van genomen te hebben. Nadat de akte werd voorgelezen in de mate bepaald door het vierde lid van artikel 12 van de Organieke wet Notariaat en volledig toegelicht, ondertekenden de verschijners met mij, notaris.

(Volgen de handtekeningen)

VERKLARING VAN DE NOTARIS VOOR DE ALGEMENE ADMINISTRATIE VAN DE PATRIMONIUMDOCUMENTATIE

Ondergetekende notaris Lauranne Rooman verklaart bij deze dat:

- Kavel 1 het volgende individuele partitienummer heeft:
654Y P0004
- Kavel 2 het volgende individuele partitienummer heeft:
654Y P0003

- dat er een materiële vergissing gebeurd is in de oorsprong van eigendom: de akte van notaris Rooman de dato 25 maart 2021 werd overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Hasselt 2 onder nummer 71-T-09/04/2021 - 03402, en niet zoals verkeerdelijk werd vermeld.

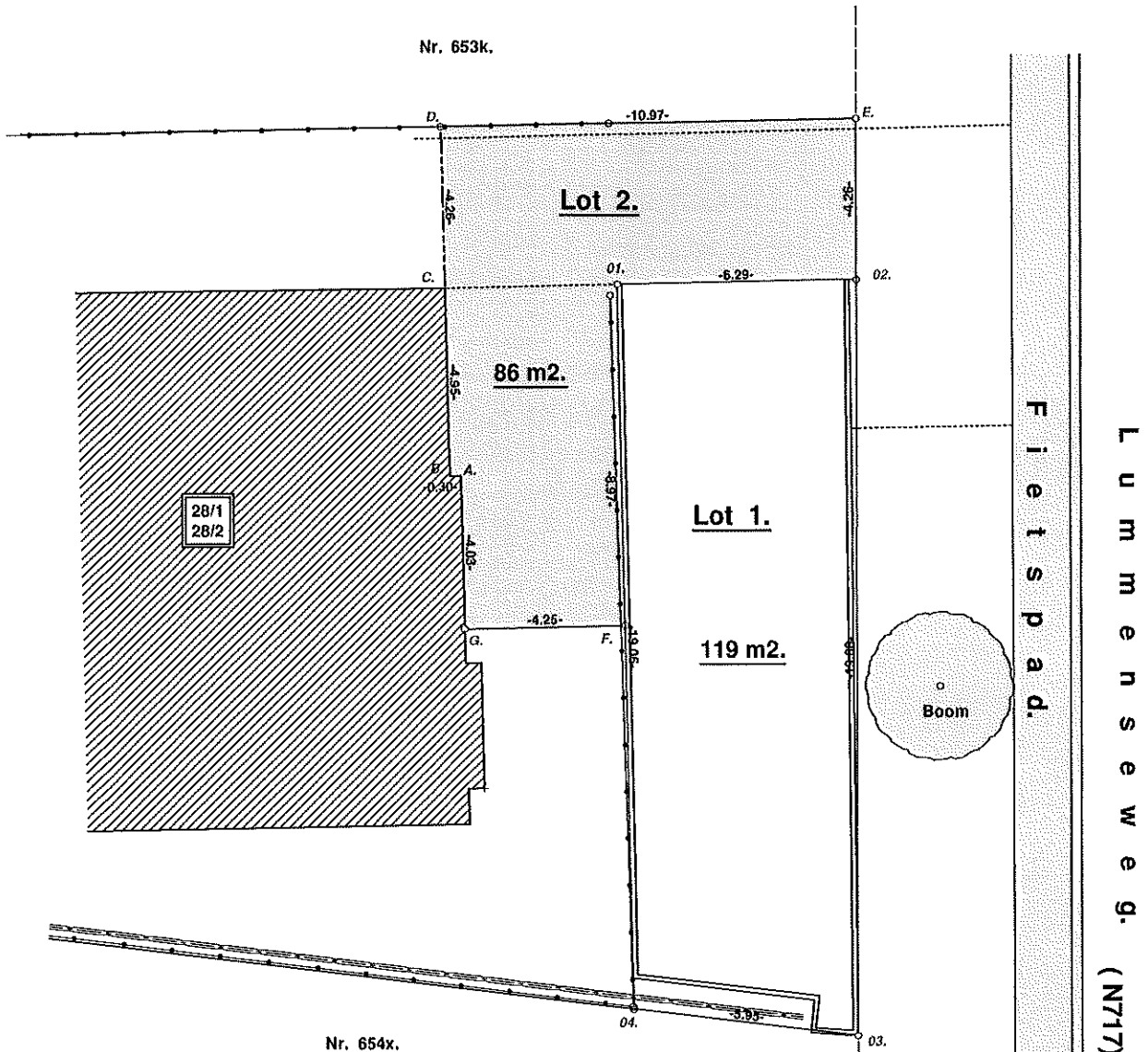
(volgen de handtekeningen)

Stad BERINGEN.

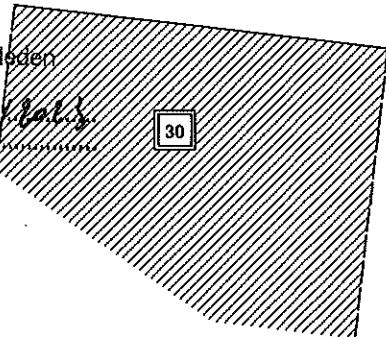
VERDELINGSPLAN.

Perceelnr. 654y.

1e Afdeling - Sectie B.



Bijlage gevoegd bij een akte verleden voor mij Lauranne ROOMAN notaris te Leuven, op 17/10/2023 inhoudende Basisakte na door de partijen "ne varietur" ondertekend te zijn.


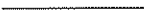


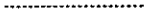
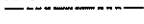


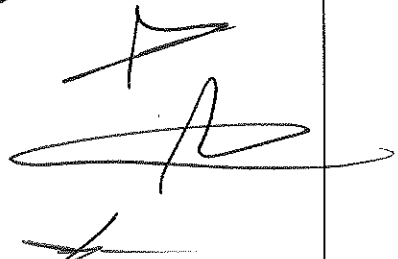
SCHAAL: 1/125.



Opgemaakt te Sint-Lambrechts-Herk

de 07 augustus 2023.

-  Huisnummer.
-  Perceelgrens.
-  Haag.
-  Afsluiting metalen palen / gladde draad.
-  Inrit.
-  Erfdienstbaarheid van doorgang.



Hendrik APPELTANS,
Landmeter Expert.
Beëdigd door de Rechtbank van
Eerste Aanleg van Hasselt.
Inschrijvingsnummer: LAN 04 0777

Katlendansstraat 68,
3500 St.-Lambrechts-Herk (Hasselt).
Tel. 0473-69 55 79.
Email: info@landmeterappeltans.be

Verslag over de berekening van de aandelen die aan elke private kavel worden toegekend van het gebouwencomplex te Beringen, Lummenseweg 28.
opgesteld door notaris Lauranne ROOMAN, te LEUVEN, Diestsestraat 77.

Met het bijgebouw wordt geen rekening gehouden, daar het geen gemeenschappelijk delen bevat en volledig toebehoort aan kavel 1. Met de oppervlakte van de tuinen, wegen, paden en buitenparkeerplaatsen, die louter privaat zijn, wordt evenmin rekening gehouden.

Het hoofdgebouw zal bestaan uit twee kavels, verdeeld over vier bouwlagen.

De aandelen worden verdeeld onder de private kavels volgens de volgende principes :

- Er wordt van uitgegaan dat de waarde van de verschillende kavels per vierkante meter dezelfde is, zodat de verdeling tussen de kavels gebeurt volgens het aantal vierkante meters vloeroppervlakte van elke private kavel, zoals deze oppervlakte berekend werd door ondergetekende notaris op de bouwplannen.
- De oppervlakte van de kelders worden weerhouden voor de helft, omdat het hoofdzakelijk een ruwbouw betreft.
- De oppervlakten van het terras wordt voor één vierde van hun oppervlakte weerhouden, omdat het enkel een bevoering betreft.

De berekening geeft de volgende resultaten :

Privatieve kavel	m ² gewoon	m ² kelders (1/2)	M ² terras (1/4)	Aangepaste m ² vloeroppervlakte	Aandelen
Kavel 1:	286	140		356	57
Kavel 2:	251		80	271	43

Te Leuven, op 11 oktober 2023

Bijlage gevoegd bij een akte verleden
voor mij An BERGMANS *Jurianne ROOMAN*
notaris te Leuven, op *14/05/2023*
Inhoudende *basissak*
na door de partijen "ne varietur"
ondertekend te zijn.



Two handwritten signatures are present. The one on the left is a circular, stylized signature. The one on the right is a more linear, angular signature. Below the right-hand signature is a small horizontal mark.

VOLMAGT - BIJZONDERE VOLMAGT

Rep. 2023/24677

- o kosteloze registratie
- o collega

Recht op geschrift: €0,00
Dossier: 2023 \ 00-02-1326/001 \ GG

Volmacht

9.10.2023

Het jaar tweeduizend drieëntwintig.

Op negen oktober.

Voor mij, Meester **Ruud JANSEN**, notaris met standplaats te Lommel.

IS VERSCHENEN:

De heer **TIRPAN, Mickaël Sylvain**, geboren te Anderlecht op 23 oktober 1993, rijksregisternummer 93.10.23-309.54, echtgenoot van mevrouw SENTE Avelien Cato Annabel, wonende te Kemberburgaz Tesisleri (Club): Mimar Sinan Mah, Bahcekoey Cad. Catal Ciftlik Sokak N° 26 Kemberburgaz, Eyup, Istanbul (Turkije).

Gehuwd te Halen op 22 mei 2018 onder het wettelijk stelsel, bij afwezigheid van een huwelijkscontract, niet gewijzigd tot op heden zoals hij verklaart.

Hierna genoemd "**de lastgevers**".

Die verklaren volmacht te verlenen aan: alle medewerkers van het notariskantoor van Lauranne Rooman & An Berghmans te Leuven, woonst kiezend op het notariskantoor te 3000 Leuven, Diestsestraat 77, met macht afzonderlijk te handelen.

Hierna genoemd "**de lasthebbers**".

Elk dezer kunnende afzonderlijk en alleen optreden.

Die deze laatste gelasten om hem te vertegenwoordigen:

A. Bij het verlijden van de basisakte van het hierna beschreven goed:

STAD BERINGEN, eerste afdeling (71004):

Een **gebouwencomplex** met aanhorigheden en tuin, gelegen Lummenseweg 28, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel **sectie B, nummer 654Y P0002**, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van dertien are tweeënvijftig centiare (13a 52ca); in de laatste eigendomstitel werd dezelfde geografische ligging en kadastrale beschrijving vermeld.

B. bij het verlijden van de authentieke akte(n) houdende verkoop van het geheel of een deel van de volgende onroerende goederen:

STAD BERINGEN, eerste afdeling (71004):

In een **gebouwencomplex**, gelegen Lummenseweg 28, gekadastraerd volgens kadastraal uittreksel, minder dan één jaar oud, **sectie B, nummer 654Y P0002**, met een oppervlakte volgens titel en volgens kadaster van dertien are tweeënvijftig centiare (13a 52ca):

Een duplexappartement, genummerd:

- volgens de basisakte: kavel 2

- volgens de gemeente: 28/0002

- volgens het kadaster: LUMMENSEWEG 28/2 (A1.2) – partitienummer privaatief deel 0654YP0003

en omvattende volgens de basisakte:

- in private eigendom:

gelijkvloers: de inkom en trap naar de verdieping;

op de eerste verdieping: een hal met trappen en toilet, een eetkamer, een wasplaats en bergplaats, een geïnstalleerde keuken, een bureau, een zithoek en een groot tuinterras; op de tweede verdieping: een overloop, een dressing, twee geïnstalleerde badkamers en drie slaapkamers;

het privaatief gebruik van de grond gelegen tegen de Lummenseweg, aangeduid als lot 1 op het plan dat al bijlage gevoegd is gebleven aan de hiernavermelde basisakte van het gebouw, met inbegrip van het poortje;

deze indeling werd niet gewijzigd;

- in gedwongen mede-eigendom: de drieënveertig/honderdsten (43/100sten) van de gemene delen, waaronder de grond; (KI €1.287,00)

in de laatste eigendomstitel werd dezelfde geografische ligging en kadastrale beschrijving vermeld.

Eerste blad



24.677

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 lasthebbers zullen goedvinden.

Verder zijn de lasthebbers bevoegd om, voor zover het de vertegenwoordiging van de lastgevers bij het verlijden van de authentieke akte(n) van verkoop van voormelde goederen niet te buiten gaat:

- Alle lastenkohieren te ondertekenen onder de lasten, bedingen en voorwaarden welke de lasthebbers zullen goedvinden, 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 ingenotreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, van de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

- Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk 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 aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

- Van de kopers, toewijzelingen en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

- Ingeval één of verschillende der hoger gemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze in het kader van de vertegenwoordiging van de lastgevers bij het verlijden van de authentieke akte van verkoop goed te keuren en te bekrachtigen.

C. bij het verlijden van de aan voormelde basisakte en voormelde akte van verkoop voorafgaande nuttige of noodzakelijke akten, met betrekking tot de voormelde goederen, meer bepaald alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten, reglementen en soortgelijke akten, inclusief authentieke akten van gratis-grondafstand, dit alles onder de lasten, bedingen en voorwaarden die de lasthebbers mogen bepalen.

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, 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, dit alles voor zover het kadert binnen de vertegenwoordiging van de lastgevers bij het verlijden van de voormelde authentieke akten in het kader van de verkoop van de voormelde goederen.

Vrijstelling van registratierechten en recht op geschriften

Deze volmacht sorteert uitsluitend effect binnen een termijn van 6 maanden vanaf heden en is uitsluitend bestemd om een of meer partijen te laten vertegenwoordigen bij het verlijden van een authentieke akte.

De instrumenterende ambtenaar vraagt geen ereloon, vacaties of kosten.

Bijgevolg is deze volmacht dus vrijgesteld van het registratierecht en van het recht op geschriften.

Bevestiging identiteit

De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de lastgevers hem werd aangetoond aan de hand van stukken door de wet vereist.

Tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen

De lastgever erkent dat hem door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De lastgever erkent dat de notaris hem gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 §1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

Uitgifte van de akte

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuuthoudende notaris. De lastgever is geweest op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, hetzij via www.naban.be, hetzij via www.myminf.be, hetzij via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten.

De lastgever verklaart te volstaan met deze mogelijkheden.

De lastgever verklaart te weten dat ondergetekende notaris op eerste verzoek (doch slechts eerst na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten) een officieel afschrift zal sturen naar het adres per post of e-mail dat vermeld wordt in de aanvraag. Een eerste afschrift zal steeds kosteloos worden afgeleverd.

IZIMI-digitale kluis - toegang tot NABAN

De lastgever verklaart te zijn geïnformeerd over de digitale kluis die ter beschikking wordt gesteld door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) via het platform www.izimi.be.

Via zijn digitale kluis heeft de lastgever toegang tot het gedematerialiseerd afschrift van zijn notariële akte bewaard in NABAN (=de authentieke bron van notariële akten - eveneens te raadplegen via notaris.be).

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Lommel, in het kantoor.

De comparant verklaart en erkent:

1. een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen op 9 oktober 2023; dat, hoewel het ontwerp van de akte hem meegedeeld werd minder dan vijf werkdagen voor het verlijden van de akte, hij deze voorafgaandelijke mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanzien, en dat hij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp heeft nagelezen.
2. dat deze akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp.
3. dat de gehele akte door ondergetekende notaris werd toegelicht ten behoeve van de comparant.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, heeft de comparant getekend samen met mij, notaris.

Tweede en laatste
blad



VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE

Voor akte met repertoriumnummer 2023/0970, verleden op 11 oktober 2023

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd veertien blad(en), nul verzending(en)

op het Kantoor Rechtszekerheid Hasselt 2 op 7 november 2023

Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 18341

Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).

De ontvanger

BIJLAGE

Geregistreerd vier blad(en), nul verzending(en)

op het Kantoor Rechtszekerheid Hasselt 2 op 7 november 2023

Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 3118

Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).

De ontvanger

HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Hasselt 2 op 30 oktober 2023

Referentie: 71-T-30/10/2023-09901.

Bedrag: tweehonderdveertig euro (€ 240,00)