

BASISAKTE – 9270 LAARNE – KALKEN – NERENWEG 34 – 34A

Het jaar TWEEDUIZEND VIJFENTWINTIG.

Op ZEVENENTWINTIG JANUARI.

Voor mij, Stijn URKENS, geassocieerd notaris met standplaats te Kalken, gemeente Laarne, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Notariaat Kalkense Meersen, geassocieerde notarissen", met zetel te 9270 Laarne-Kalken, Vaartstraat 90/2,

ZIJN VERSCHENEN:

1. *

*

2. *

*

*

*

*

*

3. *

*

*

eerste blad

Hierna (samen) genoemd “**de comparant(en)**”.

BEKWAAMHEID VAN DE PARTIJEN

De respectievelijke comparant verklaart bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen, zoals een faillissement, een collectieve schuldenregeling, een aanstelling bewindvoerder, enzovoort.

TOELICHTING – VOORLEZING

De volledige akte zal door de notaris worden toegelicht en het staat de respectievelijke comparant steeds vrij bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

De respectievelijke comparant erkent een volledige voorlezing te hebben gekregen van zijn voormelde identiteitsgegevens en van de naam, gebruikelijke voornaam en standplaats van de notaris, van de namen, gebruikelijke voornamen en woonplaats van de eventuele getuigen en van alle wijzigingen die werden aangebracht aan het hem overgemaakte ontwerp.

De respectievelijke comparant erkent dat zijn/haar voormelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De notaris deelt de comparanten vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen, indien zij hierop prijs stellen, alsook indien zij van oordeel zijn dat het ontwerp van deze akte hen niet tijdig is meegedeeld.

Hierop verklaren de comparanten dat zij het ontwerp tijdig hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen en dat zij geen volledige voorlezing van de akte wensen.

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

De comparanten hebben mij, notaris, het volgende verklaard:

dat zij de eigenaars zijn van het hierna vermeld goed:

A/ BESCHRIJVING VAN HET GOED:

GEMEENTE LAARNE – TWEDE AFDELING - KALKEN

Een opbrengsteigendom, bestaande uit een woongelegenheden met winkelruimte op het gelijkvloers en een woongelegenheden op de eerste verdieping, gelegen **Nerenweg 34 en 34A**, kadastraal gekend **sectie D**, volgens titel nummer 468/b/2 met een oppervlakte volgens titel van 252 vierkante meter en volgens huidig kadaster nummers **0468K2P0000** ('huis' – Nerenweg 34A) en **0468H2P0000** ('handelshuis' – Nerenweg 34) voor een zelfde totale/gezamenlijke oppervlakte.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 0468K2P0000 – Nerenweg 34A: € 815,00; 0468H2P0000 – Nerenweg 34: € 1.016,00;

OORSPRONG VAN EIGENDOM

B/ BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND

1. De respectievelijke comparant verklaart dat er op de respectievelijke grond die het voorwerp is van deze akte, bij zijn/haar weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van de Gemeente Laarne heeft bij uittreksels van 19 november 2024 geen melding gemaakt van enige milieuvergunning of omgevingsvergunning voor exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten die voor voorschreven grond werd afgeleverd.

2. De respectievelijke comparant heeft de bodemattesten die betrekking hebben op het voormelde goed en die werden afgeleverd door OVAM op 20 november 2024, voorgelegd voorafgaandelijk aan de ondertekening van deze akte.

De inhoud van elk van deze bodemattesten 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: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.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."

3. De respectievelijke comparant verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de latere koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. De notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

5. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

C/ RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

Ondergetekende notaris bevestigt dat de betreffende gemeente reeds beschikt over een goedgekeurd vergunningen- en plannenregister.

1. Met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en de respectievelijke comparant verklaart, zoals eveneens blijkt uit het respectievelijke stedenbouwkundig uittreksel:

1° dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt: voor 'bouwen van winkelhuis en woongelegenheid' op 10 juli 1978;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister "woongebied" is, overeenkomstig het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 2.14_12_1 – RUP 'Dorpskern Kalken' van 17 december 2015 (het gewestplan is vervangen door dit RUP);

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex

Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is, met uitzondering van verkavelingsvergunning 'Nerenweg' afgeleverd door de gemeente Laarne op 24 januari 1966, weliswaar 'opgeheven' door het voormelde RUP alzo bepaald in de respectievelijke stedenbouwkundige uittreksels;

6° (...)

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

8° het goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De comparant verklaart dat hij betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen, dat ten hoogste één jaar voor heden werd verleend, zijnde 19 november 2024.

Voor zoveel als nodig: ondergetekende notaris bevroeg de gemeente Laarne in verband met de stedenbouwkundige bestemming van het goed. De gemeente Laarne antwoordde bij e-mailbericht van 30 juli 2024 via haar omgevingsambtenaar letterlijk het volgende:

"... Op basis van de plannen lijkt het me dat dit gebouw als een meergezinswoning kan worden aanschouwd: twee entiteiten

** Gelijkvloers: 'winkelhuis' -> woongelegenheden + winkelruimte*

** Verdieping: woongelegenheden."*

De notaris wijst partijen erop dat voor het goed verschillende bouw- en stedenbouwkundige verordeningen van toepassing zijn dewelke uitvoerig in hogergemeld uittreksel beschreven zijn.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel.

De notaris doet louter een administratief onderzoek en gaat niet ter plaatse.

Dat er voor het goed een vergunning is verleend, impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn, noch dat ze zijn opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding, garandeert niet dat er geen stedenbouwkundige overtreding bestaat.

D/ ONROERENDERFGOEDDECREET - ONROERENDERFGOEDBESLUIT

De comparant verklaart dat er hem voor het verkochte goed geen voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten werd betekend, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering en dat zij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid.

De comparant verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen

vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed en de inventaris van landschappelijk erfgoed.

E/ WATERTOETS

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 19 november 2024 verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007, laatst gewijzigd bij KB van 30 mei 2021 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score: A (geen overstroming gemodelleerd).

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: A (geen overstroming gemodelleerd).

F/ STOOKOLIETANK

De respectievelijke comparant verklaart dat er zich in voorschreven goederen geen stookolietank bevindt, noch ondergronds, noch bovengronds.

II. BASISAKTE EN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

A/ PRINCIPE

Na deze voorafgaandelijke uiteenzetting heeft de comparant verklaard:

- dat hij voornemens is de bepaalde individuele kavels waaruit het goed is samengesteld, afzonderlijk te vervreemden;
- dat hij kennis heeft genomen van de bepalingen en het toepassingsgebied van de wet van 8 juli 1924 op de appartementsmede-eigendom, gewijzigd door de wet van 30 juni 1994, door de wet van 2 juni 2010, door de wet van 15 mei 2012, door de wet van 18 juni 2018 en recent door de wet van 4 februari 2020;
- dat hij op de hoogte is dat de opdeling van een gebouw in verschillende privatieven waaraan breukdelen in de gemene delen verbonden zijn, in beginsel het opstellen van statuten vereist, **tenzij de aard van de gemene delen dit niet rechtvaardigt, alle mede-eigenaars instemmen met deze afwijking en mits een basisakte, waarin afzonderlijke privatieve delen worden ingesteld waaraan gemeenschappelijke delen zijn verbonden, wordt voorzien;**
- dat hij voormeld goed onder het regime van mede-eigendom wenst te onderwerpen, en dat hij gebruik wenst te maken van de uitzondering zoals voorzien in artikel 3.84., eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, zodat de bepalingen van de artikelen 3.84. tot en met 3.99. van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zijn, en dit gezien de aard van de gemene delen zulks niet rechtvaardigt, mede gelet op het feit dat er slechts twee privatieve kavels zullen worden onderscheiden met slechts een zeer beperkt aantal gemeenschappelijke delen zoals hierna vermeld. De organisatie van het beheer van het gebouw zal geen behoefte hebben aan de zware constructie van een vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid;

derde blad

-dat hij, gelet op voorgaande en het feit dat de gemeenschappelijke delen *in casu* weinig onderhoud vergen, uitdrukkelijk het gebouw onttrekt aan de toepassing van de thans geldende appartementswet, zodat de hierna vermelde bepalingen niet zullen kunnen worden beschouwd als statuten van het gebouw in de zin van voormelde wet waarbij de overschrijving op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, rechtspersoonlijkheid zou verlenen aan de vereniging van mede-eigenaars;

Er zullen bijgevolg enerzijds privatieve en anderzijds gemeenschappelijke delen worden onderscheiden. Aan elk privaat onderscheiden kavel wordt een aandeel in de gemeenschappelijke delen verbonden.

Het eigendomsrecht van een kavel omvat noodzakelijkerwijze de eigendom én van de gebouwde privatieve gedeelten, én van de onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen, die er de onafscheidbare bijhorigheden van vormen.

Het ontstaan van die kavels doet tegelijkertijd de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw ontstaan. Ze maken het voorwerp uit van een gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak en zijn niet vatbaar voor afzonderlijke verdeling. Het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw kan niet afzonderlijk van het privatieve kavel worden overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden en slechts samen met het privatieve kavel, waarvan het onafscheidbaar is, worden overgedragen, bezwaard of uitgewonnen.

De verwervers van de privatieve kavels, evenals hun rechthebbenden of rechtsopvolgers uit gelijk welken hoofde, zullen gehouden zijn om onderhavige basisakte en reglement van mede-eigendom op alle punten te respecteren.

B/ GEEN OPRICHTING VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Overeenkomstig artikel 3.84. en art. 3.86. van het Burgerlijk Wetboek wordt naar aanleiding van de opmaak van de statuten van het gebouw onderworpen aan het appartementsrecht een vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid opgericht, als hoogste beheersorgaan van het gebouw en ontstaat deze rechtspersoon van zodra een privaat kavel wordt vervreemd. Aangezien de comparant heeft geopteerd om het regime van het bijzondere appartementsrecht uit te sluiten, wordt er geen vereniging van mede-eigenaars opgericht. Er wordt bij gebreke van een vereniging van mede-eigenaars evenmin voorzien in de organen van deze rechtspersoon, namelijk de Algemene Vergadering, de Syndicus, de Raad van Mede-eigendom en de Commissaris inzake de rekeningen.

C/ AANGEHECHTE DOCUMENTEN

De comparant heeft mij, notaris, volgende documenten overhandigd, die aan deze akte zullen gehecht blijven:

1/ de bouwvergunning voor “het bouwen van winkelhuis en woongelegenheid” van 10 juli 1978 en de bijhorende plannen;

2/ de met reden omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten opgemaakt door de heer Kevin De Guchtenaere, landmeter-expert, beëdigd door de rechtbank van eerste aanleg (LAN 12 1501), voor rekening van de besloten vennootschap “Meet- & Expertiseburo Arpenta”, opgemaakt op 30 oktober 2024;

3/ voor het bekomen van de gegevens inzake de prekadastratie werd een plan van het gebouw opgemaakt door de heer Kevin De Guchtenaere, voornoemd, op 28 oktober 2024; dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentnummer

42009-10440 en werd sindsdien niet meer gewijzigd; comparant vraagt toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° Wetboek Registratie en van artikel 3:30 §3 van het Burgerlijk Wetboek;

Alle voormelde bijlagen vormen één geheel met deze akte en zullen "ne varietur" gewaarmerkt worden door de comparanten en mij, notaris, om aan deze akte gehecht te blijven en ermee te worden geregistreerd, echter, de plannen sub 1/ en 3/ dienen noch aan de formaliteiten van registratie noch aan de formaliteiten van overschrijving onderworpen te worden.

D/ CONVENTIONELE ERFDIENSTBAARHEDEN OF ERFDIENSTBAARHEDEN DOOR BESTEMMING

D.1. Algemeen

De verdeling van het gebouw zoals beschreven en weergegeven op de hier aangehechte plannen en deze akte, zal tussen de verschillende privaatieve kavels, wanneer deze aan onderscheiden eigenaars toebehoren, erfdiensbaarheden doen ontstaan.

Deze aldus ontstane erfdiensbaarheden hebben hun uitwerking van zodra het heersend of lijdend erf aan een verschillende eigenaar zullen toebehoren; zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen partijen of ontstaan door menselijk handelen, overeenkomstig artikel 3.114 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit is onder meer het geval met:

- de zichten en lichtopeningen van één kavel op de andere;
- de doorgang van de ene entiteit naar de andere van leidingen en kanalisaties, van welke aard ook (regen- en afvalwaters-elektriciteit- telefoon), dienstig voor de ene en de andere kavel. Deze doorgang kan zich voordoen in de ondergrond, de grond of erboven.

En in het algemeen met: alle erfdiensbaarheden gevestigd op een kavel ten voordele van een andere, of tussen privaatieve delen en gemeenschappelijke delen, die voortvloeien uit de plannen of de uitvoering ervan, of uit de plaatselijke gebruiken.

De geschillen van welke aard ook, naar aanleiding van de bepaling van deze erfdiensbaarheden, (inzonderheid voor wat betreft hun instandhouding en hun uitvoering), zullen verwezen worden naar de bevoegde jurisdictie, onverminderd de mogelijkheid die partijen zich voorbehouden om, eens het geschil ontstaan, beroep te doen op arbitrage.

D.2. Erfdiensbaarheden vervat in vorige eigendomstitels

De eigenaars zullen alle erfdiensbaarheden met betrekking tot het voorschreven onroerend goed moeten eerbiedigen. Zij hebben het recht zich tegen de nadelige erfdiensbaarheden te verzetten en de voordelige erfdiensbaarheden te doen eerbiedigen, evenwel op eigen kosten en risico en zonder de tussenkomst van de voormelde comparanten te kunnen eisen.

De comparanten verklaren geen kennis te hebben van enige erfdiensbaarheid/bijzondere voorwaarde en er zelf geen te hebben toegestaan behoudens de voormelde sub D.1.

E/ POSTINTERVENTIEDOSSIER

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de comparant ontkennend, en bevestigt hij dat er aan voormeld goed sedert één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

vierde blad

F/ BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW EN VERDELING IN PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

F.1. Beschrijving van de privatieve kavels

F.1.1. Omschrijving van het begrip kavels

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privatief eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privatief gedeelte of kavel genoemd. Er worden twee (2) privatieve kavels onderscheiden te weten één op het gelijkvloers (woongelegenheid en winkelruimte) en één op de eerste verdieping (woongelegenheid).

F.1.2. Opsomming van de privatieve kavels

* De **woongelegenheid met winkelruimte** gelegen op de gelijkvloerse verdieping, **Nerenweg 34**, aangeduid als "A0.1." op het voormelde plan opgemaakt door de heer Kevin De Guchtenaere, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhal, berging, gang, leefruimte, badkamer, keuken, slaapkamer, kamer en inpandige garage;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderdenelf/duizendsten (511/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond;

c) in privatief genot: de koer, de tuin en oprit zoals deze zones zijn aangeduid in het blauw omljnd op het voormelde plan;

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer: D 468 R2 P0001.

* De **woongelegenheid** gelegen op de eerste verdieping (en de zolder) met aparte inkom vanop het gelijkvloers, **Nerenweg 34A**, aangeduid als "A1.1_1" en "A1.1_2" op het voormelde plan opgemaakt door de heer Kevin De Guchtenaere, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

op het gelijkvloers: de inkomhal/traphal; op de eerste verdieping: traphal en gang, drie slaapkamers, berging, keuken, badkamer en leefruimte en de zolder;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderdneuentachtig/duizendsten (489/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond;

c) in privatief genot: het balkon op de eerste verdieping alsook de oprit, zoals deze zones zijn aangeduid in het rood omljnd op het voormelde plan;

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer: D 468 R2 P0002.

F.1.3. Beschrijving van de privatieve delen

Iedere privatieve kavel omvat al de bestanddelen van het privatief met uitzondering van de hierna opgesomde gemeenschappelijke gedeelten.

Zo zijn volgende zaken privatief:

§1. De elementen waaruit de kavels en hun privatieve afhankelijkheden samengesteld zijn en die zich er binnen bevinden, onder meer:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk, de luiken en zonneblinden;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de portaaldeuren, de deuren binnen de kavel, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de schrijnwerkerij en het ijzerwerk;

- de sanitaire installaties;
- de verwarmings-installaties die autonoom werken voor elk privaat;
- de apparaten van parlo-of videofoon en deuropener, de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Voor zoveel als nodig wordt hier vermeld dat de beide private kavels – op heden – worden verwarmd via accumulatieverwarming (elektriciteit). De respectievelijke tellers bevinden zich in elk van de private kavels.

§2. Zelfs wat zich buiten de private kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel, is privaat, zoals : de apparaten van parlo-of videofoon en deuropener, de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich buiten de kavel bevindt, de afzonderlijke brievenbussen.

Samengevat zijn privaat: alles wat een geheel vormt met of als noodzakelijk bestanddeel afhangt van de zaken of delen hiervoor opgesomd en alles wat ten dienste is van één privaat en alles wat volgens de wet of de gebruiken aanzien wordt als privaat.

Voorlopende opsomming wordt weergegeven ten titel van voorbeeld en is geenszins beperkend.

F.1.4. Zonnepanelen en eventuele andere energiebronnen

F.1.4.1. Zonnepanelen

Het is een mede-eigenaar toegelaten zonnepanelen te plaatsen op het dak, dat een gemeen deel is, echter op zijn verantwoordelijkheid en kosten. Deze zonnepanelen dienen in onderling overleg te worden geplaatst, met dien verstande dat elke mede-eigenaar de mogelijkheid moet hebben om even veel zonnepanelen te plaatsen als de andere eigenaar (behoudens afwijking hiervan in onderling overleg). Deze (eventueel geplaatste) zonnepanelen zullen exclusief toebehoren aan de eigenaar(s) van de private kavel waaraan de zonnepanelen verbonden zijn. De respectieve leidingen, zonnepanelen, omvormers en alles wat dienstig is om de opgewekte energie tot bij de private kavel te brengen, behoort toe aan de betreffende private kavel aan welke deze verbonden zijn. Elk private kavel waaraan zonnepanelen zijn verbonden, zal voorzien zijn van een individuele private meter en private omvormer die de hoeveelheid opgewekte elektriciteit registreert. Het plaatsen, onderhoud en de herstelling van deze meter en omvormer is exclusief te dragen door de eigenaar of bewoner.

De eigenaars zullen zelf moeten instaan voor het meest efficiënte gebruik, beheer en onderhoud van hun respectieve zonnepanelen. De kosten betreffende het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de hernieuwing en het beheer van de zonnepanelen, zijn ten laste van de individuele eigenaars van de private kavel waaraan zonnepanelen verbonden zijn. De lasten betreffende het stroomverbruik, het onderhoud, de herstelling en de vervanging van de zonnepanelen op het dak en de eventuele schade die deze zouden veroorzaken is exclusief te dragen door de betreffende eigenaar.

De zonnepanelen zullen de exclusieve private eigendom zijn van de respectievelijke eigenaars van de private kavel aan welke deze verbonden zullen worden.

Aan de eigenaars van de private kavel waaraan zonnepanelen verbonden zijn, wordt het exclusieve en eeuwigdurende genot toegekend van het gedeelte van de daken van de residentie waarop deze zonnepanelen geplaatst worden.

Dit genot vormt een erfdienstbaarheid in het voordeel van deze particulieren en is bijgevolg een particulier element dat onlosmakelijk is verbonden aan de betrokken particuliere kavel waaraan de zonnepanelen verbonden zijn; en kan dus niet worden gewijzigd zonder het akkoord van de betrokken mede-eigenaars. Aan de eigenaars van deze zonnepanelen wordt als eeuwige en kosteloze erfdienstbaarheid toegang verleend tot deze panelen, maar de eigenaars zullen de nodige maatregelen moeten nemen om die te bereiken (de maximale lading van het dak respecteren).

Bijgevolg verleent elke eigenaar of gebruiker in het gebouw een eeuwigdurend recht van doorgang aan de ander, tot nazicht, herstelling, onderhoud of vervanging van de zonnepanelen op het dak van de residentie. Van dit recht van doorgang mag enkel gebruik gemaakt worden na afspraak met de andere mede-eigenaar of gebruiker in het gebouw, met uitzondering van hoogdringendheid waarbij door de zonnepanelen (of het gebruik of de schade aan het paneel) schade aan derden zou berokkend kunnen worden. Elke eigenaar, gebruiker of bewoner van het gebouw verleent aan de eigenaars of gebruikers van de zonnepanelen op het dak van de residentie een eeuwigdurend recht van doorgang van leidingen en het recht om leidingen te plaatsen aan of in de gemene delen van de residentie, teneinde het energievervoer mogelijk te maken.

F.1.4.2. Eventuele andere energiebronnen

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon of windenergie en ecologische en energiebesparende toepassingen zijn toegelaten op het dak, mits voorafgaande toestemming van alle mede-eigenaars.

Paraboolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's zijn niet toegelaten.

F.2. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

F.2.1. Opsomming van de gemeenschappelijke delen en omschrijving van het begrip gemeenschappelijke delen

De delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van al de kavels zijn gemeenschappelijk.

Zo zijn onder meer de hieronder opgesomde zaken gemeenschappelijk:

- het volledige perceel grond;
- de grondvesten en de steunmuren, het geraamte van het gebouw en het ruw metselwerk;
- het buizenet van de riolering en de septische put en (eventuele andere putten);
- de voortuin (waarop weliswaar een particulier genot geldt zoals hoger vermeld);
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de (eventuele) schoorsteenpijp(en);
- de gewelven;
- alle daken van het gebouw;
- de afvoerbuizen;
- de aflopen van water, de schouwen en de verluchtingspijpen;
- de leidingen van water en elektriciteit, deze voor de telefoon, radio-en T.V.-distributie, hetzij der gemeenschappelijk gebruik (indien van toepassing), hetzij ter uitsluitend gebruik voor de secties van deze leidingen die zich buiten de kavels bevinden die zij bedienen;
- de parlo- of videofoon, de deuropener en bellen aan de hoofdingang deur, voor de elementen ervan die tot gemeenschappelijk gebruik dienen;
- in het algemeen al de delen van het gebouw bestemd tot gebruik van al de kavels.

Voor zoveel als nodig – de comparanten verklaren: er zijn geen gemeenschappelijke tellers en er bevinden zich geen tellers in de gemeenschappelijke delen.

Deze opsomming is alleen een voorbeeld; zijn immers gemeen alles wat een geheel vormt met of als noodzakelijk bestanddeel afhangt van de zaken of delen hiervoor opgesomd en alles wat niet ten uitsluitende dienste is van één privaat en alles wat volgens de wet en de gebruiken aanzien wordt als gemeenschappelijk.

De uitoverveerdheidstreding zal nooit kunnen gevraagd worden daar het gaat om een noodzakelijk en gedwongen onverdeeldheid ten titel van “accessorium”.

De gemene delen kunnen niet vervreemd worden noch bezwaard met zakelijke rechten, noch in beslag genomen worden tenzij samen met het privaat en dan slechts tot beloop van het aandeel ervan afhankelijk.

De hypotheekinschrijving of een ander zakelijk recht genomen of gevestigd op een privaat bezwaren van rechtswege het aandeel in de gemene delen dat ervan afhankelijk. Behoudens akkoord van alle partijen mogen geen wijzigingen gebracht worden aan de gemene delen, ook niet aan de privaat delen welke zichtbaar zijn van buiten uit zoals ramen, de eventuele rolluiken, zelfs niet wat betreft de kleur.

De verdeling van de gemene delen zoals voormeld zal nooit kunnen gewijzigd worden tenzij mits akkoord van alle partijen.

Aan voorschreven perceel werd op 13 november 2024 door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie het volgende perceelsidentificatienummer toebedeeld aan de gemeenschappelijke delen: **“D 468 R2 P0000”**.

F.2.2. Verdeling van de gemeenschappelijke delen

Elke privaat kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond. Het totaal bedraagt duizend eenheden.

Het aandeel van ieder der kavels in de grond en in de overige gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, wordt uitgedrukt in duizendsten, om een totaal van duizend/duizendsten te vormen.

Het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel is verbonden, werd berekend, rekening houdend met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaat deel. De bepaling van de aandelen per privaat kavel werd gedaan overeenkomstig het verslag van de heer Kevin De Guchteneere, voornoemd, op 30 oktober 2024.

Blijkens dit verslag werd de verdeling aldus als volgt gedaan:

Woongelegenheden met winkelruimte A0.1	511/1.000sten
Woongelegenheden A1.1_1 en A1.1_2	489/1.000sten

TOTAAL	1.000/1.000sten
--------	-----------------

F.3. Uitsluitend genot en gebruik

Op bepaalde gemeenschappelijke delen wordt gratis een uitsluitend genotsrecht uitgeoefend, zoals voormeld: ter zake wordt verwezen naar de betrokken zones zoals aangeduid op het voormelde plan, alsook

- de brievenbussen (op de gevel aangebracht);

F.4. Statuut van zones in uitsluitend genot en gebruik

Aangezien het uitsluitend genot en het gebruik van bepaalde zones is toegekend aan een privaat, als voormeld, zijn de kosten van onderhoud, herstel en eventuele heraanleg of vervanging exclusief ten laste van het privaat aan het welk dit uitsluitend genotsrecht is toegekend.

G. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN DE MEDE-EIGENAARS

G.1. Genot van de private kavel

Elke eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn private kavel, binnen de grenzen bepaald door huidig reglement en met inachtneming van de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften, doch op voorwaarde de rechten van de andere eigenaar niet te schaden en de stevigheid van het gebouw niet in gevaar te brengen.

Elke eigenaar mag, naar eigen goeddunken, doch onder zijn verantwoordelijkheid de inwendige verdeling van zijn kavel wijzigen.

Elk van de eigenaars moet waken over de orde, netheid en esthetische aspecten van het gebouw, in het bijzonder wat de private delen betreft die van buiten af zichtbaar zijn.

Elke eigenaar zal tevens waken over de hygiëne, veiligheid en leefbaarheid van het gehele gebouw, zowel binnen als buiten het eigen private.

De bestemming van de privaten dient conform te zijn met de noodzakelijke toelatingen van de bevoegde overheden en mag onder geen enkel beding een meer dan normale hinder aan de andere bewoners veroorzaken.

Elk staat dienaangaande in voor de personen die bij hem inwonen en voor zijn bezoekers.

Eventueel kan bij onderhandse akte een reglement van inwendige orde worden opgesteld, door alle eigenaars samen.

G.2. Bestemming

Inzake de bestemming van de betrokken kavels dienen de eigenaars zich te schikken naar de stedenbouwkundige bestemming en voorschriften.

G.3. Verdeling van de gemeenschappelijke lasten

Alle gemeenschappelijke lasten zullen tussen de mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

G.4. Bijzondere regeling bepaalde lasten

De kosten van onderhoud, herstel en eventuele vervanging van de betrokken zones in private genot dienen te worden gedragen door de kavel in wiens voordeel dit private genot van de betrokken zone is gevestigd, als voormeld.

G.5. Verzekering

Het hele gebouw wordt verzekerd tegen de gevaren van brand, blikseminslag, ontploffingen, neerstorting van vliegtuigen, elektriciteitsrisico's, storm en aanverwante risico's, door één of meerdere polissen die de volgende waarborgen omvatten:

- a) het gebouw voor de waarde van haar heropbouw;
- b) het verhaal der burens;
- c) de onbeschikbaarheid van het gebouw;
- d) de kosten voor de ontruiming en de afbraak;
- e) de kosten van bluswerken, reddingswerken en werken tot behoud van het gebouw.

Tegen deze gevaren en voor deze waarborgen wordt een collectieve verzekeringspolis afgesloten. De verzekeringspolis dekt zowel de gemeenschappelijke als de private delen. Het bevat een verzaking door de verzekeraar aan elk verhaal tegen de mede-eigenaars en hun personeel, de huurders en alle andere bewoners van het gebouw en hun personeel, te welken titel ook, met uitzondering van de gevallen van kwaad opzet of zware fout, gelijkgesteld met kwade trouw.

In ieder geval moet het gebouw gedekt zijn tegen risico's van brand, ontploffingen en aanverwante risico's voor zijn geïndexeerde nieuwbouwwaarde.

Iedere mede-eigenaar kan een exemplaar van de verzekeringspolissen bekomen.

De bijkomende premie verschuldigd uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één van de mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij te werk stelt, of uit hoofde van zijn huurder, of in het algemeen om eender welke persoonlijke reden, valt uitsluitend ten laste van de mede-eigenaar uit wiens hoofde deze premie verschuldigd is.

De comparant verklaart door de notaris te zijn ingelicht over de verzekering op naam van alle mede-eigenaars samen, onverminderd de mogelijkheid om een bijkomende verzekering af te sluiten.

G.6. Beheer

Alle beslissingen worden bij eenparigheid van stemmen genomen, voor het berekenen van de stemmen wordt rekening gehouden met het totaal aantal stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars; de blanco-stemmen en onthoudingen worden bij de negatieve stemmen gevoegd.

Voor volgende beslissingen is een eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars vereist:

- over iedere wijziging van de basisakte;
- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten;
- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;
- over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
- over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Eenparigheid betekent dus eenparigheid van alle mede-eigenaars; alle mede-eigenaars moeten dus op de vergadering aanwezig zijn of vertegenwoordigd zijn.

G.7. Tegenwerpelijkheid

De mede-eigenaars worden verondersteld kennis te hebben van de beschikkingen van artikelen 3.78. tot en met 3.83. van het Burgerlijk Wetboek.

Huidige akte wordt opgemaakt in toepassing van deze wet en heeft als gevolg dat de beschikkingen en erfdienstbaarheden welke er kunnen uit volgen opgelegd worden als zakelijk statuut aan alle tegenwoordige en toekomstige eigenaars of titularissen van zakelijke rechten.

Zij zijn dienvolgens onveranderbaar behoudens akkoord (bij eenparigheid) van alle mede-eigenaars en de veranderingen moeten bij notariële akte worden vastgesteld.

In iedere akte van aanwijzing of overdracht van eigendomsrecht, huurovereenkomsten inbegrepen, zal de nieuwe verkrijger in de plaats worden gesteld van zijn rechtsgever voor alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit huidig reglement en uit de beslissingen genomen door de mede-eigenaars. Bij ontstentenis van akte of getuigschrift zal het louter feit eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of louter bewoner te zijn de verplichting meebrengen als de voorschriften ter zake stipt na te leven.

III. SLOTVERKLARINGEN

HYPOTHECAIRE OVERSCHRIJVING

Deze akte wordt overgeschreven op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie. Bij latere eigendomswijzigingen van het volledige goed of een deel daarvan, zal worden verwezen naar het overschrijvingsrelaas van deze akte.

WOONSTKEUZE.

Ter uitvoering dezer kiest de respectievelijke comparant woonst in zijn/haar respectievelijke voormelde woonplaats.

KOSTEN.

De kosten, rechten en ereloon van deze basisakte zullen gedragen worden door de comparant.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van deze akte, om welke reden ook.

IDENTITEITSATTEST

De ondergetekende notaris-minuuthouder bevestigt de juistheid van de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats van ieder van de partijen-natuurlijke personen aan de hand van hun voorgelegde documenten van de burgerlijke stand.

TEGENSTRIJDIGHEID VAN BELANG

De ondergetekende notaris heeft de respectievelijke comparant ingelicht dat hij/zij vrij zijn/haar raadsman kan kiezen, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De respectievelijke comparant verklaart dat hij/zij deze akte als evenwichtig beschouwt en dat deze akte een juiste weergave vormt van zijn/haar bedoelingen, zelfs indien de bepalingen ervan zouden afwijken van deze vermeld in vorige overeenkomsten.

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 comparant is gewezen op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, hetzij via naban.be, hetzij via www.myminform.be, hetzij via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten. Ondergetekende notaris wijst de comparant op het feit dat deze laatste een authentiek karakter heeft en aldus dezelfde bewijswaarde als een per post of e-mail door de notaris ondertekend afschrift.

IZIMI-DIGITALE KLUIS - TOEGANG TOT NABAN

De comparant 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 comparant toegang tot het gedematerialiseerd afschrift van zijn notariële akte bewaard in NABAN (=de authentieke bron van notariële akten - eveneens te raadplegen via notaris.be).

RECHTEN OP GESCHRIFTEN

Het recht voor deze akte bedraagt € 100,00 (honderd euro).

WAARVAN AKTE

Verleden ten kantore te Laarne-Kalken op datum als voormeld.

Na toelichting en na integrale of gedeeltelijke voorlezing, zoals voormeld, heeft de comparant deze akte, waarvan hij verklaart het ontwerp voldoende tijdig te hebben ontvangen, met mij, notaris, ondertekend.

Volgen de handtekeningen

Volgt de bijlage

Voor eensluidend afschrift

**achtste en laatste
blad**