
Datum: 9 december 2019
Dos.nr: 2018-0174/003

wijzigende basisakte
Rep.Nr. 2019/0935

**WIJZIGING BASISAKTE
"ROSEMOUNTAIN RESIDENCE"
ROZENBERG 19-21 TE 2400 MOL**

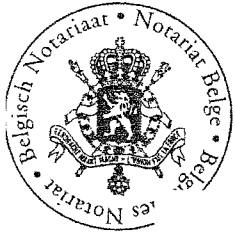
Het jaar tweeduizend negentien.

Op negen december

Voor mij, Meester Karen SABBE, notaris te Hamont-Achel met standplaats te Achel, voor rekening van de Burgerlijke Vennootschap van de BVBA "Notaris Karen Sabbe" met zetel te Hamont-Achel, Michielsplein 16, BTW BE 0687.907.370 RPR Antwerpen, afdeling Hasselt.

ZIJN VERSCHENEN:

Eerste dubbel blad



3.

Hierna samen de "eigenaars" genoemd.

Die ons verzoeken het hierna volgende te akteren.

**VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING EN
OORSPRONG VAN EIGENDOM**

Bij akte verleden voor ondergetekende notaris op dertien augustus 2018, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Turnhout 2 op 20 augustus daarna onder referte 77-T-20/08/2018-08607, werd tussen (

Tweede dubbel blad

.....), als eigenaar van de grond en (

.....) als opstalhouder een recht van opstal gevestigd voor een periode van vijf jaar op volgend goed:

Gemeente Mol vierde afdeling

Perceel grond (met af te breken gebouwen) gelegen aan Rozenberg 19 en 21, gekadastreerd volgens titel en recent kadaster sectie F nummer 0798B P0000, deel van nummer 0797M P0000 en nummer 0802L P0000 met een totale oppervlakte volgens meting van zes are en negenenveertig centiare.

Zoals afgebeeld onder lot A van een opmetingsplan opgemaakt door landmeter-expert Johan Schoeters te Mol op vijf oktober tweeduizend zeventien.

Plan geregistreerd 13434/10289

Thans gekend onder kadasternummer 2059CP00022.

In dezelfde akte werden de statuten van een op te richten gebouw "Rosemount Residence" opgenomen dat geplaatst werd onder het stelsel van de mede-eigendom en van de gedwongen onverdeeldheid, overeenkomstig de wet, inzonderheid de artikelen 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek. De ondernemingsnummer van de vereniging van mede-eigenaars is 0700.980.990.

Dit complex bestaat uit volgende privatieve delen: een ruimte voor handelszaak, vijf appartementen, vijf bergingen en tien parkeerplaatsen.

..... verwierf de grond oorspronkelijk op volgende wijze:

..... is eigenaar van hoger vermelde goederen op volgende wijze:



Bijgevolg zijn thans nog eigenaar van de onverkochte kavels van het goed, zijnde:

"B. APPARTEMENTEN

II. Op de eerste verdieping:

2) **appartement 1.1 (unit 1)**, gelegen Rozenberg op de eerste verdieping links, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: hal, slaapkamer, toilet, badkamer, keuken-leefruimte, berging

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zevenenveertig/duizendsten (147/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het exclusief genot en gebruik van terras 1.1.

Ingevolge prekadastratie thans gekend onder gereserveerd kadasternummer 2059 C P0001.

3) **appartement 1.2 (unit 2)**, gelegen Rozenberg op de eerste verdieping rechts, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: hal, bureau, slaapkamer, toilet, badkamer, keuken-leefruimte, berging

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfendertig/duizendsten (135/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het exclusief genot en gebruik van terras 1.2

Ingevolge prekadastratie thans gekend onder gereserveerd

kadasternummer 2059 C P0002.

III. Op de tweede verdieping:

4) **appartement 2.1 (unit 3)**, gelegen Rozenberg op de tweede verdieping links, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: hal, slaapkamer, toilet, badkamer, keuken, leefruimte-berging

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd achtentwintig/duizendsten (128/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het exclusief genot en gebruik van terras 2.1

Ingevolge prekadastratie thans gekend onder gereserveerd kadasternummer 2059 C P0003.

5) **appartement 2.2 (unit 4)**, gelegen Rozenberg op de tweede verdieping rechts, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: hal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, toilet, badkamer, keuken-leefruimte, berging

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vierenvijftig/duizendsten (154/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het exclusief genot en gebruik van terras 2.2

Ingevolge prekadastratie thans gekend onder gereserveerd kadasternummer 2059 C P 0004.

IV. Op de derde verdieping:

6) **appartement 3.1 (unit 5)** gelegen Rozenberg op de derde verdieping, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: berging, keuken-leefruimte, hal, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd

vijftig/duizendsten (150/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het exclusief genot en gebruik van terras 3.1.

Ingevolge prekadastratie thans gekend onder gereserveerd kadasternummer 2059 C P0010.

C. PARKEERPLAATSEN

I. op het gelijkvloers achter het gebouw (waarbij de parkeerplaats die het verst achter het gebouw ligt nummer 1 krijgt en zo verder naar de straatkant toe; deze nummers werden verder op de geprekadastreerde plannen aangevuld)

7) **parkeerplaats 1**, gelegen op het gelijkvloers, achter het gebouw, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: de parkeerplaats, genummerd 1.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizendsten (10/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

Ingevolge prekadastratie thans gekend onder gereserveerd kadasternummer 2059 C P0012.

8) **parkeerplaats 2**, op het gelijkvloers, achter het gebouw, omvattende:

Derde en laatste
dubbel blad



a) in privatieve en exclusieve eigendom: de parkeerplaats, genummerd 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizendsten (10/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

Ingevolge prekadastratie thans gekend onder gereserveerd kadasternummer 2059 C P0013.

9) **parkeerplaats 3**, op het gelijkvloers, achter het gebouw, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: de parkeerplaats, genummerd 3.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizendsten (10/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

Ingevolge prekadastratie thans gekend onder gereserveerd kadasternummer 2059 C P0014.

10) **parkeerplaats 4**, op het gelijkvloers, achter het gebouw, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: de parkeerplaats, genummerd 4.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizendsten (10/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

Ingevolge prekadastratie thans gekend onder gereserveerd kadasternummer 2059 C P0015.

11) **parkeerplaats 5**, op het gelijkvloers, achter het gebouw, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: de parkeerplaats, genummerd 5.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizendsten (10/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

Ingevolge prekadastratie thans gekend onder gereserveerd kadasternummer 2059 C P0016.

12) **parkeerplaats 6**, op het gelijkvloers, achter het gebouw, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: de parkeerplaats, genummerd 6.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizendsten (10/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

Ingevolge prekadastratie thans gekend onder gereserveerd kadasternummer 2059 C P0017.

13) **parkeerplaats 7**, op het gelijkvloers, achter het gebouw, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: de parkeerplaats, genummerd 7.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizendsten (10/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen

van het gebouw, waaronder de grond;

Ingevolge prekadastratie thans gekend onder gereserveerd kadastrummer 2059 C P0018.

16) **parkeerplaats 10**, op het gelijkvloers, achter het gebouw, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: de parkeerplaats, genummerd 10.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizendsten (10/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

Ingevolge prekadastratie thans gekend onder gereserveerd kadastrummer 2059 C P0021.

D. BERGINGEN

I. op het gelijkvloers links-achter het gebouw

17) **berging 1**, op het gelijkvloerse verdieping, links-achter het gebouw, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: de berging, genummerd 1.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/duizendsten (5/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

Ingevolge prekadastratie thans gekend onder gereserveerd kadastrummer 2059 C P0005

18) **berging 2**, op het gelijkvloerse verdieping, links-achter het gebouw, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: de berging, genummerd 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/duizendsten (5/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

Ingevolge prekadastratie thans gekend onder gereserveerd kadastrummer 2059 C P0006

19) **berging 3**, op het gelijkvloerse verdieping, links-achter het gebouw, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: de berging, genummerd 3.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/duizendsten (5/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

Ingevolge prekadastratie thans gekend onder gereserveerd kadastrummer 2059 C P0007

20) **berging 4**, op het gelijkvloerse verdieping, links-achter het gebouw, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: de berging, genummerd 4.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/duizendsten (5/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

Ingevolge prekadastratie thans gekend onder gereserveerd kadastrummer 2059 C P0008

21) **berging 5**, op het gelijkvloerse verdieping, links-achter het gebouw, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: de berging, genummerd 5.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/duizendsten (5/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

Ingevolge prekadastratie thans gekend onder gereserveerd kadasternummer 2059 C P0009”

is eigenaar van

I. op de gelijkvloerse verdieping en verdieping-duplex (unit 6)

Kavel 1) handelszaak, gelegen Rozenberg op het gelijkvloers en duplex-verdieping, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: de handelszaak, toilet, sas met toilet en handelszaak/duplex (opslag).

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd éénezenzestig/duizendsten (161/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

Ingevolge prekadastratie thans gekend onder gereserveerd kadasternummer 2059 C P0011.

II. op het gelijkvloers achter het gebouw (waarbij de parkeerplaats die het verst achter het gebouw ligt nummer 1 krijgt en zo verder naar de straatkant toe; deze nummers werden verder op de geprekadastreerde plannen aangevuld)

Kavel 14) parkeerplaats 8, op het gelijkvloers, achter het gebouw, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: de parkeerplaats, genummerd 8.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizendsten (10/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

Ingevolge prekadastratie thans gekend onder gereserveerd kadasternummer 2059 C P0019.

Kavel 15) parkeerplaats 9, op het gelijkvloers, achter het gebouw, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: de parkeerplaats, genummerd 9.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizendsten (10/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

Ingevolge prekadastratie thans gekend onder gereserveerd kadasternummer 2059 C P0020.

Samen vertegenwoordigen de drie eigenaars de gehele mede-eigendom.

WIJZING BASISAKTE

De drie voormelde eigenaars verschijnen thans voor ondergetekende notaris omdat ze aan hoger vermelde basisakte volgende wijzigingen wensen aan te brengen.

Eerste wijziging

De tweede paragraaf van artikel 11 van het reglement van mede-eigendom opgenomen voormelde basisakte luidt thans als volgt:

“Indien de eigenaar van appartement 3.1. dit wenst en mits verkrijging van de eventueel nodige vergunningen, kan hij, zonder akkoord van de algemene vergadering, een installatie van zonnepanelen en/of zonneboiler en/of aircotoestellen laten installeren op het bovenste dak en dit enkel ten voordele van dit dakappartement. De kosten en baten van voornoemde installatie zijn uitsluitend ten laste en ten voordele van de eigenaar van het appartement 3.1.”

De eigenaars beslissen thans met eenparigheid thans deze paragraaf te schrappen en te vervangen door volgende tekst:

“Artikel 11 bis – Fotovoltaïsche installaties”

De eigenaars van elk van de 5 appartementen en de handelszaak hebben het recht om op het dak van onderhavige residentie fotovoltaïsche panelen te installeren ten gunste van hun kavel, en dit onder meer met het oog op de EPB-normering. Elke eigenaar zal instaan voor alle kosten van opbouw, aansluiting, keuring en ingebruikname van deze installatie.

De appartementen/handelszaak aan wie de fotovoltaïsche panelen, op hun daartoe voorziene zone per appartement/handelszaak ten privatieve titel zullen worden gekoppeld zullen instaan voor het onderhoud, herstelling en vernieuwing van deze installatie.

Bijgevolg heeft elk appartement/handelszaak voorzien van een fotovoltaïsche-installatie het exclusief gebruiksgenot van deze panelen, geïnstalleerd op de hen toebedeelde zone op het gemeenschappelijk dak (telkens één/zesde van de beschikbare dakoppervlakte, geschikt voor de installatie); de opbrengst van de stroom en de eventueel verworven aandelen van een certificaat op de bandingfactor komen hen elk individueel toe.

Het onderhoudscontract per installatie zal door elk van de kopers van de desbetreffende appartementen/handelszaak gedragen worden.

Elke individuele installatie mag geheel of gedeeltelijk vervangen en/of vernieuwd worden met een afwijking van twintig (20) procent aan inname van dakoppervlakte zonder toestemming van de algemene vergadering van onderhavige residentie en indien technisch mogelijk rekening houdende met de andere reeds op het dak aanwezige installaties.”

Tweede wijziging

De huidige basisakte bevat volgende regeling met betrekking tot de parkeerplaatsen:

“2. Parkeerplaatsen

De parkeerplaatsen zijn uitsluitend bedoeld voor de eigenaars van handelszaak en appartementen in het gebouw.

De parkeerplaatsen mogen niet verkocht worden aan anderen dan eigenaars van handelszaak en appartementen in het gebouw.

Zolang de autostaanplaatsen niet verkocht zijn, is het aan grondeigenaar/promotor toegelaten deze autostaanplaatsen te verhuren.

Op de inrit en op de manoeuvreerruimte tussen de staanplaatsen zijn het parkeren, het nutteloos laten draaien van de motor, het verbranden van benzine en olie, het gebruik van claxons of andere geluidmakende verwittigingsystemen, verboden.”

De eigenaars beslissen thans met eenparigheid thans deze paragraaf te schrappen en te vervangen door volgende tekst:

“2. Parkeerplaatsen

De parkeerplaatsen mogen ook eigendom zijn van derden die zelf geen eigenaar zijn van een appartement of handelszaak in het gebouw.

Indien de eigenaar van het aangrenzende perceel gelegen Rozenberg 23 parkeerplaatsen zou verwerven, zal er ter hoogte van zijn parkeerplaatsen en over die afstand geen scheiding geplaatst worden op de scheiding met het perceel van Rozenberg 23.

Zolang de autostaanplaatsen niet verkocht zijn, is het aan grondeigenaar/promotor toegelaten deze autostaanplaatsen te verhuren.

Op de inrit en op de manoeuvreerruimte tussen de staanplaatsen zijn het parkeren, het nutteloos laten draaien van de motor, het verbranden van benzine en olie, het gebruik van claxons of andere geluidmakende verwittigingsystemen, verboden.”

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk vrijgesteld van de verplichting tot het nemen van een ambtshalve inschrijving ingevolge enige bepaling van deze akte.

WOONSTKEUZE

Voor de uitvoering van deze akte wordt woonstkeuze gedaan door de eigenaars in hun hierboven vermelde zetel.

GETUIGSCHRIFT VAN IDENTITEIT EN VAN DE BURGERLIJKE STAAT

a) De notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partijen aan de hand van opzoeken in het rijksregister en van hun identiteitskaarten.

De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit der comparanten haar werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken, waaronder de publicaties in het Belgisch Staatsblad.

b) De ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de burgerlijke staat van de partijen op het zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

TEGENSTRIJDIGE BELANGEN OF ONEVENWICHTIGE BEDINGEN

De comparanten erkennen dat hen 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 comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Hamont-Achel, in het kantoor.
En na integrale voorlezing en toelichting van de akte hebben de partijen getekend met mij, notaris.

