

Heden, **zeven november tweeduizend zeven**.  
Voor mij, Notaris **Olivier VAN MAELE**, met standplaats te Aalst.

**IS VERSCHENEN:**

De naamloze vennootschap "**SBS BELGIUM**" met zetel gevestigd te 1930 Zaventem, Fabrieksstraat, nummer 55, ingeschreven in het btw-register onder nummer 473.307.540 en in het kbo onder nummer 0473.307.540.

Opgericht onder de benaming "SBS 5" bij akte verleden voor notaris **Gérald Snyers d'Attenhoven**, te Brussel, op zeventien november tweeduizend, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig november nadien onder nummer 20001130-316, en waarvan de statuten werden gewijzigd bij akte verleden voor notaris **Gérald Snyers d'Attenhoven**, te Brussel, op één maart tweeduizend en twee, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zestien maart tweeduizend en twee onder nummer 20020316-634.

Hier vertegenwoordigd door de heer **Stefan DE KEYSER**, nationaal nummer 710529.115.56, hier vermeld met zijn uitdrukkelijke toestemming, wonende te Leuven, Fazantenlaan nummer 10, ingevolge akte-volmacht in brevet verleden op negenentwintig oktober tweeduizend zeven voor notaris **Jo Abbeloos**, te Vilvoorde, welke volmacht aan deze akte zal gehecht blijven.

**I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

De comparante verklaart eigenares te zijn van:

**STAD OOSTENDE - vierde afdeling - Oostende**

Een appartementsgebouw met aanhorigheden en grond gelegen aan de Gelijkheidstraat nummer 5, gekend volgens titel en huidig kadaster uittreksel sectie A, nummer 189/E/5, met een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van twee are vijf centiare ( 2a05ca).

Palende of bepaald hebbende : noord en west : **Katrien Vanderbeke**, te Oostende; oost : **Vennootschap Zee Invest** en rechthebbenden, te Zuienkerke; zuid : de straat.

**OORSPRONG VAN EIGENDOM**

Voorschreven onroerend goed behoorde oorspronkelijk in persoonlijke eigendom toe aan de heer **Victor Léon Van Coillie**, echtgenoot van **Suzanne Sidonie Louwers**, deels uit de nalatenschappen van zijn ouders, **Van Coillie Jerome**, overleden te Oostende in negentienhonderd vierenzeventig, en **Bertha Van Belleghem**, overleden te Oostende op negenentwintig juni negentienhonderd drieënzestig, deels ingevolge ake-verdeling met **Van Coillie 1/ René Camille** en **2/ Jan Antoine** bij akte verleden voor notaris **Maurice Sebrechts**, te Oostende, op negentien oktober negentienhonderd vierenzeventig.

Eerste blad

Voornoemde Van Coillie Victor overleed te Oostende op negentien juli negentienhonderd drieënnegentig; zijn nalatenschap is ingevolge de bepaling van het huwelijkcontract verleden voor notaris Van Caillie, te Oostende, op twintig januari negentienhonderd zevenenveertig toegekomen aan zijn enige wettelijke en voorbehouden erfgenamen, namelijk aan zijn voornoemde echtgenote voor één/derde volle eigendom en twee/derde vruchtgebruik, en aan zijn twee kinderen, Van Coillie 1/ Kathelyne Bertha Maria en 2/ Jérôme Charles René, elk voor 1/3 blote eigendom.

Voornoemde Louwers Suzanne overleed te Oostende op zesentwintig maart tweeduizend en zes; ingevolge de wet is haar nalatenschap toegekomen aan haar enige wettelijke en voorbehouden erfgenamen, haar voornoemde twee kinderen elk voor de helft volle eigendom; er had tevens ophouding van vruchtgebruik plaats.

Bij akte verleden voor ondergetekende notaris op achtentwintig augustus tweeduizend en zeven, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge onder 62-T-01/10/07\_15734, verkochten voornoemde erfgenamen van Coillie het hierboven beschreven onroerend goed voor de geheelheid volle eigendom aan de comparate in deze.

## II. STATUTEN

### A/ ALGEMEEN

De comparante verklaart het voornemen te hebben het hiervoren beschreven gebouw om te vormen tot een appartementsgebouw onder de benaming van RESIDENTIE "THE BLOCK IV" met het oog op de verkoop ervan in privatieve kavels.

Het gebouw zal bestaan uit zeven bergingen, vier duplexappartementen en vier overdekte autostaanplaatsten die het voorwerp zullen zijn van een uitsluitend en privaatief eigendomsrecht. De delen van het gebouw die dienstig zijn voor de verschillende privatieven zullen het voorwerp zijn van een mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid tussen de privatieve eigenaars op de wijze zoals verder beschreven.

Comparante verklaart daartoe bij deze akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-4, §1, van het Burgerlijk Wetboek, van de statuten van het hiervoor beschreven appartementsgebouw.

Deze statuten bestaan enerzijds uit de BASISAKTE en anderzijds uit het REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM betreffende dit appartementsgebouw.

Zowel de basisakte als het reglement van mede-eigendom wordt door comparante telkens gesplitst in een algemeen deel en een bijzonder deel. Het bijzonder deel is opgenomen in

huidige akte, terwijl het algemeen deel is vastgelegd in een bijlage die samen met onderhavige akte ter registratie zal worden aangeboden, na voorlezing en ondertekening "ne varietur" door de comparante en mij, notaris.

Deze bijlage wordt aan huidige akte gehecht teneinde er één geheel mee uit te maken.

**De comparante verzaakt aan de aanhechting van gezegde bijlage aan de uitgifte van deze akte en zelfde bijlage zal derhalve niet worden neergelegd of overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.**

Bij onverenigbaarheid tussen de bepalingen van het algemeen deel en de bepalingen van het bijzonder deel, zullen de bepalingen van het bijzonder deel van toepassing zijn.

Bij eventuele strijdigheid tussen de bepalingen van de statuten met dwingende wetsbepalingen, zullen de strijdige bepalingen van de statuten voor niet-geschreven moeten worden gehouden, zonder dat dit een weerslag mag hebben op de geldigheid van de overige bepalingen van de statuten.

Voor al wat niet in onderhavige statuten geregeld is, wordt door comparanten uitdrukkelijk verwezen naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "gedwongen mede-eigendom in het algemeen", en "gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen" in het bijzonder.

Ten gevolge van onderhavige akte zal het hiervoren beschreven gebouw voortaan bestaan uit enerzijds gemene delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid toebehoren aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privatieve delen die de exclusieve eigendom zijn van de respectievelijke mede-eigenaar.

De gemene delen worden verdeeld in fracties die, voor de hierna vast te stellen breukdelen verbonden worden aan de privatieve delen.

Ingevolge deze verdeling bekomt vanaf heden elk privaatief met inbegrip van de eraan verbonden fracties in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, en wel zo dat er vanaf heden afzonderlijk over beschikt kan worden, ten bezwarende titel of ten kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan bezwaard worden.

De comparante behoudt zich het recht voor, zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, tijdens constructiewerken aan het gebouw, alle veranderingen aan de plannen en de uitvoering ervan, die door de bevoegde overheidsinstanties zouden worden goedgekeurd, aan te brengen.

Zo behoudt de comparante zich onder meer het recht voor wijzigingen te brengen aan de inwendige verdeling van de nog niet verkochte privatieven.

Daartoe zullen de toekomstige kopers van de privatieve delen door het enkel feit van hun aankoop, geacht worden onherroepelijk volmacht te hebben verleend aan de comparante teneinde desgevallend mede in hun naam alle wijzigende akten der statuten (basisakten) te verlijden.

Het is evenwel uitdrukkelijk bepaald dat, behoudens andersluidende specifieke en schriftelijke toestemming van de desbetreffende toekomstige kopers van privatieve delen comparante op basis van bovenstaande volmacht geen wijziging kan aanbrengen aan het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen die verbonden werden aan de reeds verkochte privatieve delen.

Deze bepaling betreffende de volmacht zal bovendien uitdrukkelijk worden opgenomen in elke verkoopakte van privatieve delen.

#### BENAMING

Het gebouw zal de benaming dragen : **Residentie "The Block IV"**.

#### KOSTEN

De kosten, rechten en erelonen van deze basisakte zullen worden verhaald op ieder eigenaar of koper en zulks bij het verlijden van de eerste authentieke akte van verkoop van elk privatief.

Deze kosten bedragen **vijfhonderd euro (€ 500,00)** per duplexappartement met bijhorende berging(en) en autostaanplaats.

De betaling van deze bijdrage door de koper houdt in zich de aflevering van een kopie op ongezegeld papier van de akte der statuten (basisakte en reglement van inwendige orde), met uitsluiting van de plannen.

Een koper of eigenaar heeft echter het recht een uitgifte op zegel van de akte der statuten te vorderen op eigen kosten.

### **B/ BIJZONDER DEEL**

#### **AFDELING I. BASISAKTE**

In het bijzonder deel van de basisakte wordt opgenomen:

- a) een beschrijving van het onroerend geheel,
- b) een specifieke beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten, alsook
- c) onderlinge toedeling van privatieven en bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privatief is verbonden en waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve oppervlakte en waarde ervan.

In het algemeen deel van de basisakte in de bijlage, wordt in aanvulling hierop een meer algemene beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten opgenomen.

Alle hierna opgenomen aanduidingen zoals links, midden, rechts, boven, onder, voor en achter worden telkens gegeven staande op de straat en kijkende naar de straatgevel van het appartementsgebouw.

De nummering is als volgt : het cijfer voor de komma duidt de verdieping aan met inkom tot het privaatief en het cijfer na de komma duidt aan of het links of rechts gelegen is waarbij 1 staat voor links en 2 voor rechts, zodat bijvoorbeeld "2,1" wil zeggen het duplexappartement met inkom op de tweede verdieping en gelegen links in het gebouw.

De bergingen en autostaanplaatsen krijgen dezelfde nummering als het duplexappartement waartoe ze behoren.

**a) BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL:**

**Algemene beschrijving :**

Het hierboven beschreven appartementsgebouw bestaat uit een kelderverdieping, een gelijkvloers en drie verdiepingen.

In de kelderverdieping bevinden zich zeven bergingen en nutsvoorzieningen.

Op het gelijkvloers en de eerste verdieping bevinden zich twee duplexappartementen, op het gelijkvloers eveneens vier autostaanplaatsen, de inkomhal.

Op de tweede- en de dakverdieping bevinden zich twee duplexappartementen.

**Bouwplannen.**

De verbouwingsplannen van het onroerend geheel, in opdracht van de comparante opgemaakt door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vandecasteele Kris, met zetel te 8400 Oostende, Prinsenlaan 9, namelijk:

- plan 1/3: liggingsplan, omgevingsplan, inplantingsplan
- plan 2/3: bestaande toestand 6 appartementen plannen gevels doorsneden
- plan 3/3: ontworpen toestand 4 duplex appartementen plannen gevels doorsneden
- plan 4: aangepaste plannen 21 juni 2007
- plan 5: Nieuw en definitieve plannen met indeling en toebedelingen van elke verdieping;

zullen, na waarmerking door de comparanten en ondergetekende notaris, aan deze akte gehecht blijven en er mede worden geregistreerd.

De comparante verzaakt aan de aanhechting van gezegde plannen aan de uitgifte van deze akte en zelfde plannen zullen derhalve niet worden neergelegd of overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

**Stedenbouwkundige vergunning.**

De stedenbouwkundige vergunning werd aan comparante afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Oostende in haar zitting van vijftwintig juni tweeduizend en zeven met referenties "Besluit : 4583" welke vergunning aan deze akte zal gehecht blijven.

De kopie van deze stedenbouwkundige vergunning wordt wel aangehecht doch niet overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

**b) SPECIFIEKE BESCHRIJVING EN EVENTUELE TOEBEDELING VAN DE PRIVATIEVE DELEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.**

**1. Het onroerend geheel** : het appartementsgebouw met de onderliggende grond:

**A/ Gemene delen**: de grondoppervlakte, zowel bebouwd als niet bebouwd.

**B/ Privatieve delen**: hierna aangeduid.

**2. Het gebouw** :

**ONDERAARDS - KELDERVERDIEPING:**

**A/ Gemene delen**: de kelder, keldertrap, de funderingsmuren, septische- regenwater- en toezichtput, controleputten, andere putten en putjes, rioleringen en aflopen, afvoerleidingen, eventuele leidingen van water, gas, elektriciteit en andere nutsvoorzieningen, de verluchte ruimten, de aardingslus, alle verluchtingsbuizen, roosters en kokers, een algemene berging met een algemene pomp dienstig voor de regenwaterput, een algemene berging met controleput en alle nodige aansluitingen op openbare riolering, en in het algemeen alle elementen en delen bestemd voor het algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut.

**B/ Privatieve delen** :

**1. Twee bergingen elk genummerd "2,1"**, elk omvattende : de eigenlijke berging met deur, welke bergingen worden toebedeeld aan het hiernabeschreven duplexappartement "2,1" om er onafscheidelijk deel van uit te maken, evenals een mazouttank.

**2. Twee bergingen elk genummerd "2,2"**, elk omvattende : de eigenlijke berging met deur, welke bergingen worden toebedeeld aan het hiernabeschreven duplexappartement "2,2" om er onafscheidelijk deel van uit te maken, evenals een mazouttank.

**3. Eén berging genummerd "1,1"**, omvattende : de eigenlijke berging met deur, welke berging wordt toebedeeld aan het hiernabeschreven duplexappartement "1,1" om er

onafscheidelijk deel van uit te maken, evenals een mazouttank.

4. **Eén berging genummerd "1,2"**, omvattende : de eigenlijke berging met deur, welke berging en mazouttank wordt toebedeeld aan het hiernabeschreven duplexappartement "1,2" om er onafscheidelijk deel van uit te maken.

**GELIJKVLOERS en EERSTE VERDIEPING :**

**A/ Gemene delen:**

1/ **GELIJKVLOERS** : gemeenschappelijke toegang tot de inkom, inkomdeuren, parlofoon, deurbellen, constructies bestemd voor tellers van water en electriciteit, **een berging voor de gastellers, een berging voor huisvuil**, alle eventuele putten, de inkom-traphal met trap en verlichting naar de verdiepingen, de binnenmuren bestemd voor de voormelde gemeenschappelijke lokalen, de buitenmuren, de aardingslus, stijgleiding en nutsvoorzieningen, de bluseenheid, afsluiting van de autostaanplaatsen met alle toebehoren, gemene lichtopeningen, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

2/ **EERSTE VERDIEPING** : traphal met trap en verlichting, de binnen- en eventueel buitenmuren, verluchtungskokers, de bluseenheid, gemene lichtopeningen, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

**B/ Privatieve delen:**

1/ **Vier autostaanplaatsen genummerd van links naar rechts "2,1", "1,1", "2,2" en "1,2"** (de nummering wordt gedaan zoals aangeduid op het hierboven beschreven plan sub 5), elke autostaanplaats bestaande uit : één afgebakende autostaanplaats zelf.

- De autostaanplaats genummerd "2,1" wordt toebedeeld aan het hiervorenbeschreven appartement "2,1" om er onafscheidelijk deel van uit te maken;
- De autostaanplaats genummerd "1,1" wordt toebedeeld aan het hiervorenbeschreven appartement "1,1" om er onafscheidelijk deel van uit te maken;
- De autostaanplaats genummerd "2,2" wordt toebedeeld aan het hiervorenbeschreven appartement "2,2" om er onafscheidelijk deel van uit te maken;
- De autostaanplaats genummerd "1,2" wordt toebedeeld aan het hiervorenbeschreven appartement "1,2" om er onafscheidelijk deel van uit te maken.

2/ Het duplex-appartement "1,1", gelegen links in het gebouw (aangezicht naar de voorgevel), omvattend:

- op het gelijkvloers : trap, trap-nachthal, W.C., badkamer, twee slaapkamers, koer;
- op de eerste verdieping : inkomdeur, zitruimte, eetruimte, keuken, W.C., berging, terras aan de voorgevel, trap en traphal.

**3/ Het duplex-appartement "1,2", gelegen rechts in het gebouw** (aangezicht naar de voorgevel), omvattend:

- op het gelijkvloers : trap, trap-nachthal, W.C., badkamer, twee slaapkamers, koer;
- op de eerste verdieping : inkomdeur, zitruimte, eetruimte, keuken, W.C., berging, terras aan de voorgevel, trap en traphal.

#### **TWEDE VERDIEPING EN DAKVERDIEPING :**

##### **A/ Gemene delen:**

Traphal met trap en verlichting, de binnen- en eventueel buitenmuren, verluchtungskokers, de bluseenheid, gemene lichtopeningen, rookluik, schacht(en) alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

##### **B/ Privatieve delen:**

**1/ Het duplex-appartement "2,1", gelegen links in het gebouw** (aangezicht naar de voorgevel), omvattend:

- op de tweede verdieping : inkomdeur, zitruimte, eetruimte, keuken, W.C., berging, terras aan de voorgevel, trap en traphal
- op de dakverdieping : trap, trap-nachthal, W.C., badkamer, twee slaapkamers, dakuitbouw en twee dakramen.

**2/ Het duplex-appartement "2,2", gelegen rechts in het gebouw** (aangezicht naar de voorgevel), omvattend:

- op de tweede verdieping : inkomdeur, zitruimte, eetruimte, keuken, W.C., berging, terras aan de voorgevel, trap en traphal
- op de dakverdieping : trap, trap-nachthal, W.C., badkamer, twee slaapkamers, dakuitbouw en twee dakramen.

##### **DAK:**

**A/ Gemene delen:** het dak, zowel plat dak als zadeldak, zelf met de dakbedekking, de schouwen, de buitenmuren, verluchtungskokers, de lichteenheden tot algemeen nut, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

##### **B/ Privatieve delen:**

De vier dakramen en de twee dakuitbouwen zoals hiervoren beschreven de duplexappartement 2,1 en 2,2, om er onafscheidelijk deel van uit te maken.



**c) Toebedeling van onderlinge privatieven en bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaat goed is verbonden**

De algemene (zijnde de grond) en de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten worden aan de onderscheiden privaatieve kavels verbonden in volgende verhouding:

- 1) aan het duplexappartement "1,1" met de kelderberging "1,1", mazouttank en de autostaanplaats "1,1" : tweehonderddrieën-zestig/duizendsten (263/1.000<sup>sten</sup>) in de grond en de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw;
- 2) aan het duplexappartement "1,2" met de kelderberging "1,2", mazouttank en de autostaanplaats "1,2" : tweehonderddrieën-zestig/duizendsten (263/1.000<sup>sten</sup>) in de grond en de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw;
- 3) aan het duplexappartement "2,1" met de kelderberging "2,1", mazouttank en de autostaanplaats "2,1" : tweehonderdzevenen-dertig/duizendsten (237/1.000<sup>sten</sup>) in de grond en de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw;
- 4) aan het duplexappartement "2,2" met de kelderberging "2,2", mazouttank en de autostaanplaats "2,2" : tweehonderdzevenen-dertig/duizendsten (237/1.000<sup>sten</sup>) in de grond en de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw

BESCHRIJVING PRIVATIEVEN	AANDEEL DUIZENDSTEN
- appartement, berging en autostaanplaats "1,1"	263
- appartement, berging en autostaanplaats "1,2"	263
- appartement, berging en autostaanplaats "2,1"	237
- appartement, berging en autostaanplaats "2,2"	237
<b>TOTAAL :</b>	<b>1.000</b>

**Erfdienstbaarheden :**

1/ Daar de onderhavige akte de juridische verdeling van het gebouw heeft tot stand gebracht, zullen eventuele erfdiensbaarheden heersend of lijdend voortbestaan vanaf het ogenblik van de toebedeling of vervreemding van een privaatief bestanddeel aan een bepaalde persoon.

Zij vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader zoals voorzien bij de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Zulks is onder andere het geval:

- voor de uitzichten die zouden bestaan van een lokaal op een ander;
- voor de gemeenschappelijke afvoer van regen-, vuilniswater en voor de riolen;

- voor de kanalisatie en leidingen van alle aard;
- en over het algemeen voor alle erfdienstbaarheden tussen de verschillende privaatieve delen onderling of tussen deze laatsten en de gemeenschappelijke delen.

**2/** Verder zullen de personenwagens steeds toegang hebben tot de autostaanplaatsen zoals beschreven en getekend op de aan deze akte gehecht gebleven plannen of op eventueel later nog gewijzigde en goedgekeurde plannen.

Het is de eigenaars van de autostaanplaatsen toegestaan hun wagen voor hun staanplaats te stationeren, indien mogelijk volgens de plaatselijke verkeersregels, op de strikte voorwaarde dat zij de toegang tot één of meerdere autostaanplaatsen op generlei wijze hinderen.

Er wordt dan ook uitdrukkelijk bepaald dat het verboden is in de doorgang en de toegang wat dan ook te plaatsen dat de toegang zou kunnen verhinderen of bemoeilijken.

Het is eveneens verboden om de toegang tot de bergplaats voor de gastellers en de bergplaats voor het huisvuil te verhinderen of te bemoeilijken.

Aldus is het ook ten strengste verboden er bijeenkomsten te houden of kinderen te laten spelen, of over te gaan tot veilingen.

Indien ondanks dit absoluut verbod een autovoertuig gestationeerd of geparkeerd wordt op een plaats die voor hem verboden is en/of enig voorwerp van welke aard dan ook hetwelk de doorgang tot de autostaanplaatsen en bergplaatsen verhindert dan heeft de syndicus het recht dit voertuig te laten weggrijden door een garagehouder en/of de voorwerpen te laten verwijderen; alle kosten van wegbrenging ten laste zijnde van de in gebreke blijvende eigenaar.

De latere eigenaars van geheel of een deel van voorschreven eigendom zullen geplaatst worden in alle rechten en verplichtingen van comparante met betrekking tot de bepalingen die voorafgaan, voor zover deze nog van kracht zijn.

**3/** Verder zullen alle eigenaars steeds toegang hebben tot de gemeenschappelijke bergingen op het gelijkvloers naast de inkom langs de autostaanplaatsen zoals beschreven en getekend op de aan deze akte gehecht gebleven plannen of op eventueel later nog gewijzigde en goedgekeurde plannen. De eigenaars van de autostaanplaatsen moeten steeds elkaar en alle mede-eigenaars (of hun gebruikers/huurders) de toegang verschaffen naar deze bergingen gelegen achter de autostaanplaatsen. Deze bergingen mogen enkel gebruikt worden voor het stallen van vuilzakken en/of afvalcontainers. Hier kan van afgeweken worden mits beslissing van de algemene vergadering.

De latere eigenaars van geheel of een deel van voorschreven eigendom zullen geplaatst worden in alle rechten en verplichtingen van comparante met betrekking tot de bepalingen die voorafgaan, voor zover deze nog van kracht zijn.

#### Bepalingen in verband met de bodemtoestand

1. De comparante verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij haar weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3, §1 van het Bodemsaneringsdecreet.

2. De comparante verklaart voor het sluiten van deze akte op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van dit bodemattest afgeleverd door de OVAM op **zevenentwintig juni tweeduizend en zeven** overeenkomstig artikel 36, § 1 van genoemd Decreet. De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt: "Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM."

3. De comparante verklaart met betrekking tot dit goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan latere mede-eigenaars of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De comparante verklaart geen weet te hebben dat het goed het voorwerp heeft uitgemaakt van een oriënterend bodemonderzoek, uitgevoerd op eigen initiatief of ambtshalve door de OVAM, noch van een beschrijvend bodemonderzoek noch van een bodemsaneringsproject.

#### **AFDELING II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

**A/** Het reglement van mede-eigendom, zowel het bijzonder als algemeen deel, zal van kracht zijn tussen alle mede-eigenaars, hun rechthebbenden en rechtverkrijgenden.

De mede-eigenaars zullen zich daaraan moeten onderwerpen en zullen hun rechtverkrijgenden en erfgenamen de verplichting moeten opleggen dit reglement volledig na te leven.

Alle overdragende of verklarende akten betreffende eigendomsrechten, vruchtgebruik, blote eigendom of gebruik, die tot voorwerp hebben privaatieve lokalen van dit appartementsgebouw, zullen de uitdrukkelijke verklaring moeten inhouden, afgelegd door de nieuwe belanghebbenden, dat zij een nauwkeurige kennis hebben van de statuten en zijn bijlagen en dat zij in de plaats gesteld worden in alle

rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien en dat zij tevens in de plaats gesteld worden voor wat betreft de uitwerkselen van de beslissingen genomen of te nemen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars die zullen gehouden worden, zoals in het algemeen deel van het reglement van mede-eigendom voorzien.

Het enkel feit van eigenaar, vruchtgebruiker, genothouder of huurder te zijn, of de lokalen te betrekken zonder titel, verbindt alle betrokkenen tot het naleven van het reglement van mede-eigendom.

Behoudens afwijkende bedingen in het reglement van mede-eigendom, wordt het voorschreven onroerend goed beheerst door de beschikkingen van gezegd artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek met het oog op de vaststelling van :

- de eigendoms- en mede-eigendomsrechten;
- de rechtsverhoudingen tussen de mede-eigenaars en tussen de mede-eigenaars en hun naburen;
- de bijdragen van ieder der mede-eigenaars in de algemene uitgaven.

**B/** In het bijzonder deel van het reglement van mede-eigendom wordt hierna enkel een specificering opgenomen betreffende:

- a) de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten en baten tussen de onderscheiden privatieve kavels;
- b) de bestemming der privatieven;
- c) de bepaling van de datum waarop de jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden;
- d) de aanstelling van de eerste syndicus.

In het algemeen deel van het reglement van mede-eigendom, opgenomen in de bijlage, vinden we de algemene regeling betreffende onder meer de door de wetgever in artikel 577-4, derde lid van het Burgerlijk Wetboek opgesomde punten.

#### **BIJZONDER DEEL REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

##### **a/ Verdeling van de gemeenschappelijke lasten en baten.**

De op de mede-eigendom betrekking hebbende lasten en baten zullen gedragen dan wel ontvangen worden door iedere mede-eigenaar, in acht genomen zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, ter uitzondering van de bijzondere gemeenschappelijke lasten die ten laste vallen van sommige mede-eigenaars in verhouding tot het nut dat elke privatieve kavel heeft van een goed of dienst die deel uitmaakt van gemeenschappelijke delen en aanleiding geeft tot lasten, zoals :

- de uitgaven voor het onderhoud van de autostaanplaatsen die ten laste zijn van de eigenaars van een

autostaanplaats zijn ten laste naar verhouding van hun duizendsten in de gemeenschappelijke delen;

- de privatieven op het gelijkvloers en de eerste verdieping dienen niet bij te dragen in de kosten van de gemeenschappelijke delen zoals de traphal op de twee verdieping en de dakverdieping.

**b/ Bestemming der privatieven**

Ter uitzondering van de kelder en de autostaanplaatsen, waarvan de bestemming blijkt uit hun hoedanigheid zelf, zijn de verschillende privateve eenheden zoals deze blijken uit de plannen alleen bestemd op de verdiepingen voor bewoning, zonder afbreuk te doen aan de uitoefening van een beroepsactiviteit als bijhorigheid en die het voorwerp niet kan uitmaken van gebuurhinder, en geen afbreuk mag doen aan een administratieve toelating en volgens de bepalingen gesteld in het reglement van mede-eigendom. In elke aankoopakte kan de comparante in deze echter toestaan dat een koper enkel een beroepsactiviteit uitoefent zonder bewoning zoals kantoor (boekhouding enzovoort... ) kabinet voor consultatie enzovoort...

Ondergetekende notaris neemt geen enkel verbintenis betreffende een andere bestemming dan bewoning voor gemelde privatieven. Hij wijst de comparante op de noodzakelijkheid van zich te schikken naar de wetgeving en reglementen van toepassing in geval van wijziging van de bestemming.

**c/ Jaarlijkse algemene vergadering.**

De jaarlijkse algemene vergadering van de eigenaars zal telkens gehouden worden op datum, uur en plaats, aangeduid in de uitnodiging daartoe, uitgaande van de syndicus. Is deze dag een wettelijke feestdag, dan komt de vergadering bijeen op de eerstvolgende werkdag.

**e/ Syndicus -overgangsbepaling.**

De comparante beslist dat de syndicus van het gebouw benoemd zal worden door de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars.

**VOLMACHT.**

De comparante verklaart als bijzondere lasthebbers aan te stellen:

- Mevrouw Alexandra Olbrechts, wonende te 9400 Ninove, Leopoldlaan 50;
- de Heer Dockers Alfred, wonend te 9300 Aalst, Bredestraat 91;
- mevrouw Kathleen Cornelis, wonende te 9290 Berlare, Koolstraat 57;
- mevrouw Lien Couck, wonende te 9470 Denderleeuw, Bergstraat 7;
- de heer Dirk D'Hauwer, wonende te 9470 Denderleeuw, Landuitstraat 220.

Elk dezer kunnen afzonderlijk en alleen optreden.

Wie zij gelast om voor haar en in haar naam:

Te verkopen, het geheel of een deel van het hierboven beschreven appartementsgebouw, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle wijzigende basisakten, reglementen en soortgelijke akten op te stellen.

Het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen; overwijzing van de prijs en aanwijzing van betaling te doen; koopprijzen, kosten en bijhorigheden te ontvangen, kwijting en decharge te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook.

Van de kopers alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Ingeval één of verschillende van de hoger gemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Daartoe alle rechtshandelingen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

#### **POSTINTERVENTIEDOSSIER**

De comparante verklaart dat er voor het hoger beschreven eigendom een postinterventiedossier wordt opgesteld door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Bureau Vandendriessche", met zetel te 8850 Ardooie, Begoniastraat 20.

De comparante verbindt er zich toe als onderdeel van haar leveringsplicht ten gepaste tijd bij de syndicus een exemplaar van het postinterventiedossier neer te leggen. De syndicus dient, overeenkomstig de wettelijke bepalingen, het postinterventiedossier ter beschikking te houden van iedere gerechtigde.

Overeenkomstig de mogelijkheid die in de wet voorzien is zal het post-interventiedossier dat aan de verschillende eigenaars van de privatieve gedeelten overhandig wordt, enkel betrekking hebben op deze respectievelijke gedeelten.

#### **ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

Comparante verklaart dat in de bouwvergunning letterlijk het volgende staat :  
"De EPB-eisen zijn van toepassing. Het energiestatiedossier is 35013-G-2007-421."

Dit certificaat zal opgesteld worden door ingenieur Hinde Rogie, Vlasschaard, 22, 8501 Heule.

#### RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDEBOUW

De comparante verklaart en bevestigt dat alle door en/of namens haar bestaande constructies werden opgericht mits en overeenkomstig de benodigde vergunningen en dat zij tot op heden geen kennis heeft van vastgestelde stedenbouwkundige misdrijven.

De comparante verklaart dat er haar voor het verkochte goed geen onteigeningsbesluit werd betekend, en dat zij geen weet heeft van een geplande onteigening.

De comparante verklaart dat er geen voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten en stads- of dorpsgezichten werd betekend, noch een Koninklijk Besluit houdende de definitieve bescherming zoals voorzien door het decreet van drie maart negentienhonderd zesenzeventig, tot bescherming van monument, stads- of dorpsgezichten, ter uitzondering van hetgeen hierna beschreven.

Met haar schrijven van dertig juli tweeduizend zeven heeft de Stad Oostende betreffende het hiervoor beschreven goed het volgende laten weten:

- "- niet begrepen is in een onteigeningsplan;*
- niet werd opgenomen op een lijst van voor bescherming vatbare monumenten en stadsgezichten, noch als monument werd beschermd;*
- niet is belast met een ondergrondse inneming voor een pijpleiding voor het vervoer van gasachtige producten in het kader van de Wet van voor 12 april 1965;*
- deel uitmaakt van het gebied dat als woongebied is bestemd overeenkomstig het gewestplan 'Oostende-Middenkust', dat werd vastgesteld bij een Koninklijk Besluit van 26 januari 1977;*
- niet is begrepen in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;*
- niet is begrepen in een gebied van een goedgekeurde verkaveling;*
- onder toepassing valt van de stedelijke bouwverordening die op 22 januari 1999 goedgekeurd is door de Vlaamse Minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening en na publicatie in het Belgisch Staatsblad van 12 maart 1999, sedert 23 maart 1999 van kracht is;*
- niet is opgenomen in de stedelijke inventaris van leegstaande gebouwen en/of woningen, zoals aangenomen in de Gemeenteraad van 23 december 2004; niet is opgenomen in de stedelijke inventaris van verwaarloosde gebouwen en/of woningen,*

zoals aangenomen in de Gemeenteraad van 23 december 2004;

- niet is opgenomen in de stedelijke inventaris van ongeschikt- of onbewoonbaar verklaarde gebouwen en/of woningen, zoals aangenomen in de Gemeenteraad van 23 december 2004.

Het onroerend goed is niet gelegen in een bijzonder gebied erkend bij Ministerieel Besluit van 25 juli 2001, zoals bedoeld in artikel 28,2°, in uitvoering van het besluit van de Vlaamse regering van 06 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen.

Hierna volgt, louter informatief, een overzicht van de stedenbouwkundige vergunning(en) die sedert 1986 verleend weden, voor voormeld kadastraal perceel : datum beslissing 25 juni 2007 - Dossiernummer 35013/15765/B/2007/277 - omschrijving : het verbouwen van een meergezinswoning. "

#### VLAAMS DECREET STEDEBOUW

In uitvoering van het Vlaams Decreet van achttien mei negentienhonderd negen en negentig, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van acht juli negentienhonderd negen en negentig en zijn wijzigingen, in voege getreden vanaf één mei tweeduizend, wordt alhier vermeld:

1°) Dat voor het onroerend goed geen door partijen gekende stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt, met uitzondering van wat eventueel hoger is vermeld, doch dat bij hun weten geen gebouwen werden opgericht of verbouwingswerken werden uitgevoerd zonder dat hiertoe de alsdan nodige vergunningen werden verleend.

2°) Dat er voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 146 of 149 tot en met 151 van de wet op de ruimtelijke ordening.

3°) Dat er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust dat op grond van artikel 63 in een definitief vastgelegd ruimtelijk uitvoeringsplan wordt aangeduid.

4°) Dat de Stad Oostende nog niet beschikt over een plannenregister of vergunningenregister.

Overeenkomstig voormeld Decreet op de Ruimtelijke Ordening wordt gewezen op artikel 99 dat letterlijk luidt als volgt:

§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1°) bouwen, op grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken, die geen betrekking hebben op de stabiliteit;

2°) ontbossen in de zin van het bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig van alle met bomen begroeide



oppervlakten bedoeld in artikel 3, § 1 en § 2 van dat decreet;

3°) hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3 § 1 en § 2 van het bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig;

4°) het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

5°) een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen, die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;

d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;

6°) het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voor zover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse Regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

7°) in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8°) publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

9°) recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen. Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of

onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw zoals:

1°) vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

2°) geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3° wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamontrek van één meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van drie maart negentienhonderd drie en negentig houdende het statuut van de terreinen voor openluchtcreatieve verblijven.

§ 2. De Vlaamse Regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van § 1 geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§ 3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in § 1 aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van § 2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren.

#### **RISICOZONE VOOR OVERSTROMING**

De notaris verklaart dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.

#### **KEUZE VAN WOONPLAATS**

Voor de uitvoering van deze akte doen partijen woonstkeuze op hun respectievelijke woonplaatsen.

#### **BEVESTIGING IDENTITEIT**

De notaris bevestigt de identiteit van de comparante aan de hand van hun identiteitskaart.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van natuurlijke personen die in deze akte verschijnen overeenkomt met onderhavige vermelding.

#### **RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)**

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

### ONTWERP

1. De comparante erkent een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.

2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2, van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

3. De gehele akte werd door mij notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

### **WAARVAN AKTE.**

Verleden te Aalst, ten kantoor.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, heeft de comparante getekend met mij notaris.

### **VOLGEN DE HANDTEKENINGEN.**

Geregistreerd te AALST 1, de 21/11/07, negentien blad geen verzending, boek 903 blad 60 vak 10 F60/2007/255/1610/N Ontvangen: vijftwintig euro (25 Eur). De Ontvanger (getekend) COPPENS J.

### **VOLGEN DE HANDTEKENINGEN.**

## **BIJLAGE: ALGEMEEN DEEL - RESIDENTIE "THE BLOCK IV"**

Deze bijlage omvat drie delen, te weten:

I. Het algemeen deel van de BASISAKTE

II. Het algemeen deel van het REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

III. Het algemeen deel van het REGLEMENT VAN ORDE.

### Tegenwerpelijheid

Voor de tegenwerpelijheid van de statuten, alsook van het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de desbetreffende wettelijke bepalingen (art. 577-10 B.W.).

## **I. BASISAKTE**

### Privatieve eigendom en onverdeelde mede-Eigendom

#### Artikel 1

Het onroerend goed omvat delen, waarvan ieder eigenaar het privatieve eigendomsrecht zal hebben, en gemeenschappelijke gedeelten waarvan het eigendomsrecht in onverdeeltheid zal toebehoren aan al de eigenaars, ieder voor een breuk.

De privatieve delen worden genoemd "kelderberging", "berging", "duplexappartement", "appartement" of "autostaanplaatsen" .

De gemeenschappelijke gedeelten worden verdeeld in aandelen, die toegekend worden aan elk privaatief.

Deze aandelen worden door allen als vast en onveranderlijk aanvaard, welke wijzigingen ook aan de privatieve delen toegebracht zouden kunnen worden door verbeteringen, verfraaiingen of anderszins.

De privatieve delen met aanduiding van het quorum of aandeel in de gemene zaken of delen werd vastgesteld in het bijzonder deel van de basisakte, opgenomen in de notariële akte waaraan onderhavige bijlage werd gehecht.

## **Artikel 2**

De gemeenschappelijke gedeelten omvatten namelijk, en deze opsomming is niet beperkend, doch wordt enkel gegeven als aanduiding: de grond in zijn geheel, zo bebouwd als open ruimte; de funderingen; de hoofdmuren en kolommen; de voor- en achtergevels; de dragende muren en betonnen geraamten; de lift, liftkokers, liftput en in het algemeen alles betreffende lift; de afsluitingen; de verluchtungskokers en andere kokers als geheel van de constructies, of voor zover deze voor gemeenschappelijke geleidingen dienstig zijn; de dakconstructies met dakbedekking; de geleidingen en andere instellingen van algemeen nut van welke aard ook, zoals water, gas en elektriciteit, enzovoort, die zich niet binnen de privatieven bevinden en zelfs diegenen binnen de privatieven, wanneer zij voor de dienst van meer dan één privaatief bestemd zijn; de betonnen geraamten en betonnen platen tussen de keldering en het gelijkvloers, alsmede tussen de verschillende verdiepingen onderling; de afvoerbuizen van de dak-, hemel-, regen- en huishoudelijke waters naar de gemene verzamelplaats of put; de afvoerbuizen naar de gemene septische putten; ook de kokers waarin deze gemene afleidingsbuizen alsook elektriciteit-, gas-, water- en andere gemeenschappelijke leidingen zich bevinden; de afvoerleidingen en de controleputjes naar de straatriool en alle leidingen van welke aard ook die voor gemeenschappelijk gebruik dienen; (behoren afzonderlijk toe aan de eigenaars van elk privaatief: de delen van de leidingen, afvoerleidingen en aansluitingsbuizen van die privatieven die zich binnenshuis bevinden of vandaar leiden naar de gemeenschappelijke leidingen of afvoerleidingen); de leidingen van water, gas, elektriciteit en overige nutsvoorzieningen; verder in het algemeen alle delen en zaken die niet uitsluitend ten dienste

van één privaatief zijn en die gemeenschappelijk zijn ingevolge de geldende rechtsopvattingen.

### **Artikel 3**

Het aan een privaatief verbonden aandeel in de gemeenschappelijke zaken kan niet vervreemd noch met zakelijke rechten of inbeslagnemingen belast worden, dan wel samen met de privaatieve delen, waarvan het de bijhorigheid uitmaakt. Het hypotheek- of elk ander zakelijk recht op een privaatief deel gevestigd, bezwaart insgelijks en van rechtswege de breuk van de gemeenschappelijke gedeelten die ervan afhangen of eraan toegekend zijn.

Elfde blad

De algemene vergadering der mede-eigenaars heeft wel het recht, bij meerderheid van vier/vijfden van de stemmen, een beslissing te nemen inhoudende een wijziging van bestemming van gemeenschappelijke onroerende delen die dan afzonderlijk zouden kunnen vervreemd worden, of met zakelijke rechten bezwaard.

### **Artikel 4**

Elk bijzonder of privaatief eigendom behelst (ter uitzondering van de gemeenschappelijke gedeelten) de samenstellende delen van elke berging, duplexappartement of autostaanplaats en wel met name: de vloer met de onderbevloering aansluitend op het welfsel, dat gemeen is; de niet-dragende binnenafsluitingen, de deuren, de vensters, de terrasleuning, de vloerbedekking van de terrassen en de private aanhorigheden van de terrassen, de terrasdeuren in voor- en achtergevels, de eventuele rolluiken; alle binnenleidingen (inzoverre zij niet tot gemeen gebruik bestemd zijn, zoals hoger gezegd), de individuele sanitaire toestellen (lavabo's, bad, wc, enzovoort), de betegeling van de muren, de radiatoren, en voor zover aanwezig, de individuele branders of boilers van de centrale verwarming op ieder duplexappartement, en de verwarmingsleidingen die zich binnenin elk duplexappartement bevinden; de glazen delen van de deuren en vensters; de plafonnering van de zoldering met versieringen, de binnenplafonnering en de binnenversieringen, in het algemeen alles wat zich binnenin de privaatieve delen bevindt en al wat tot de uitsluitende dienst van de eigenaars of bewoners dient of geschikt is te dienen; - zelfs al wat zich buiten die plaatsen zou bevinden doch tot uitsluitende dienst of exclusief gebruik van die plaats zou dienen of bestemd zijn, zoals bijzondere meters, bijzondere leidingen van water, gas,

elektriciteit, verwarming, telefoon, bellen, brievenbussen, enz.

## **II. ALGEMEEN REGLEMENT VAN EIGENDOM**

### **RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN**

#### **Artikel 5**

Iedere mede-eigenaar heeft het recht in volle vrijheid van zijn privaatieve delen te genieten en er over te beschikken als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, behoudens wat hierna bedongen zou worden en op voorwaarde dat de rechten van de andere mede-eigenaars niet geschaad worden, en er niets verricht wordt dat de stevigheid van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Hij mag de inwendige verdeling van zijn lokalen naar goeदनुनken veranderen, maar draagt dan ook de verantwoordelijkheid voor verzakkingen, scheuren, beschadigingen of andere ongevallen die hier zouden kunnen uit voortspruiten ten nadele van de gemeenschappelijke gedeelten of de andere mede-eigenaars.

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privaatieve lokalen, enige wijziging aan de gemeenschappelijke gedeelten te brengen; zij zijn gehouden zich te gedragen naar de bepalingen van het hierna volgend artikel.

In het algemeen zal elke eigenaar of gebruiker van een privaatieve kavel moeten dulden dat, met het oog op onderhouds- en herstellingswerken aan het appartementsgebouw of zijn aanhorigheden, waartoe rechtsgeldig beslist werd door de algemene vergadering of de syndicus, hij tijdelijk in het genot van zijn eigendom wordt gestoord voor zover deze storing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de werken (b.v. het ruimen van de putten, het verrichten van herstellings- of onderhoudswerken aan de gevels, enzovoort).

#### **Artikel 6**

De uitvoering van de werken tot wijziging van gemeenschappelijke delen al dan niet gelegen binnen een kelderberging, duplexappartement of autostaanplaats mag slechts geschieden na goedkeuring van de algemene vergadering, beslissend met een meerderheid van drie vierde van de stemmen, en onder toezicht van een architect of een andere bevoegde persoon.

### Artikel 7

De stijl en het éénvormig algemeen uitzicht van voor- en achtergevel, zowel wat de gemeenschappelijke delen als de privatieven betreft, van het gebouw wordt beslist door de algemene vergadering bij gewone meerderheid.

Niets van wat de stijl en het éénvormig algemeen uitzicht van het gebouw betreft, zelfs niet indien het enkel privatieve delen betreft, zal gewijzigd mogen worden tenzij met instemming van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie vierde van de stemmen en onder toezicht van een architect of een andere bevoegde persoon.

Dit geldt namelijk voor de toegangsdeuren van de duplexappartementen, de vensters, de terrassen, de balkons, rolluiken, zonneblinden, gordijnen en alle delen, die zichtbaar zijn vanaf de straat en dit zelfs voor wat de kleur of wijze van schildering betreft.

Iedere eigenaar moet tijdig en op zijn kosten zorgen voor het onderhoud van zijn privatieve delen, zo dat het eigendom steeds het uitzicht van uitstekend onderhoud zal vertonen.

### Artikel 8

Iedere eigenaar van een terras moet deze als een goede huisvader onderhouden.

Op de terrassen mogen geen vaste constructies worden geplaatst zonder akkoord van de algemene vergadering en mits het bekomen van de nodige vergunningen.

De onderhoudswerken aan de terrassen zijn ten laste van de mede-eigendom ter uitzondering van de eventuele vloerbekleding, leuning en andere delen uitsluitend dienend tot het privaatief.

Bij gebreke hieraan te voldoen kan de syndicus, na aanmaning per aangetekend schrijven, de nodige onderhouds- en/of aanpassingswerken aan het terras laten uitvoeren, met alle kosten ervan ten laste van de eigenaar van het betreffende terras. Daartoe zal de eigenaar aan de syndicus en de personen die de werken uitvoeren toegang moeten verlenen tot het terras.

### Vereniging van mede-eigenaars

## **Artikel 9**

De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechts-persoonlijkheid vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid en voor zover de statuten werden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Zij draagt de benaming: "Vereniging van mede-eigenaars Residentie THE BLOCK IV". Zij heeft haar zetel in het gebouw, tenzij anders beslist door de algemene vergadering bij gewone meerderheid.

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

Onverminderd artikel 577-9, § 5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Voor wat de ontbinding en de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars betreft, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de desbetreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (artikels 577-12 en 577-13 B.W.).

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

### **Algemene vergadering**

## **Artikel 10**

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen. Hetzelfde



geldt indien het eigendomsrecht van een kavel gesplitst is in vruchtgebruik en blote eigendom.

De algemene vergadering heeft de meest uitgebreide bevoegdheden in verband met alles wat de gemeenschappelijke delen aanbelangt, en dat buiten het beheersrecht van de syndicus valt.

#### Artikel 11

Een jaarlijkse algemene vergadering van de eigenaars zal, op uitnodiging van de syndicus, gehouden worden op de plaats en tijd aangeduid in de oproepingen.

Onverminderd artikel 577-8, § 4, 1° van het Burgerlijk Wetboek kan de algemene vergadering bovendien bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

De bijeenroepingen geschieden per aangetekende brief, ter post neergelegd minstens acht dagen op voorhand. Elke bijeenroeping zal de dagorde behelzen, vastgesteld door diegene die oproept en zal tevens plaats, dag en uur van de samenkomst bepalen.

De mede-eigenaar, die door ziekte of om een andere reden belet is gevolg te geven aan de oproeping, kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber naar zijn keuze. De syndicus kan evenwel niet als lasthebber van een mede-eigenaar worden aangeduid.

#### Artikel 12

De vergaderingen worden voorgezeten door een voorzitter, aangesteld door de mede-eigenaars.

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. Niemand kan evenwel aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Om geldig te beraadslagen bij de eerste bijeenroeping, moet op de vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en moeten zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten. Indien dit dubbel quorum niet werd bereikt, zal een

tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn, behoudens wanneer de te nemen beslissingen slechts kunnen genomen worden met unanimititeit van alle mede-eigenaars.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde mede-eigenaars (vijftig procent plus één), tenzij wanneer de wet of de statuten een gekwalificeerde meerderheid of de éénparigheid vereisen.

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

De algemene vergadering beslist bij **meerderheid van drie vierde (3/4) van de stemmen** over:

- 1) iedere wijziging van de statuten die betrekking heeft op het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten behoudens eventuele afwijkingen voorzien in het bijzonder deel van het algemeen reglement van mede-eigendom inzonderheid indien hierin het exclusief genot van zekere gemeenschappelijke gedeelten werd toegewezen aan bepaalde privatieve kavels welke exclusieve genotsregeling slechts kan worden gewijzigd met het uitdrukkelijk akkoord van de eigenaar van de desbetreffende privatieve kavel;
- 2) het al of niet (doen) uitvoeren van werken aan gemeenschappelijke gedeelten, althans voor zover die werken buiten de bevoegdheidssfeer van de syndicus vallen;
- 3) de oprichting en samenstelling van de (facultatieve) raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

De algemene vergadering beslist bij **meerderheid van vier vijfde (4/5) van de stemmen** over:

- 1) iedere andere wijziging van de statuten met inbegrip van een wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;
- 2) een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel hiervan;
- 3) een heropbouw of herstelling in geval van gedeeltelijke vernietiging van het gebouw;

- 4) een verkrijging van nieuwe onroerende goederen, bestemd om ook gemeenschappelijk te worden;
- 5) alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen.

**Unanimiteit** van alle mede-eigenaars is steeds vereist indien de algemene vergadering een wijziging wil doorvoeren aan de verdeling van de aandelen van de medeëigendom, of indien zij een beslissing moet nemen over de volledige heropbouw van het onroerend goed (art. 577-7, § 3 B.W.), alsook indien zij beslist de vereniging van mede-eigenaars te ontbinden (art. 577-12 B.W.). Laatstvermelde beslissing moet steeds bij authentieke akte worden vastgelegd.

### **Syndicus**

#### **Artikel 13**

Wanneer de syndicus niet in het bijzonder deel van het reglement van mede-eigendom werd aangesteld, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar.

Indien hij is aangesteld in het bijzonder deel van het algemeen reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

De syndicus hoeft geen mede-eigenaar te zijn. Zijn mandaat kan vergoed worden ingevolge beslissing van de algemene vergadering die tevens het bedrag van de vergoeding bepaalt. Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan de syndicus geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

De syndicus is ertoe gehouden onmiddellijk na zijn aanstelling of benoeming hieraan de wettelijk voorgeschreven publiciteit te geven (aanplakking binnen de acht dagen van een uittreksel uit de beslissing tot benoeming of aanstelling aan de ingang van het gebouw: artikel 577-8, § 2 B.W.).

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan; Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

De syndicus heeft onder meer tot taak:

- het bijeenroepen van de algemene vergadering, minstens éénmaal per jaar alsook telkens er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen door de algemene vergadering;
- het akteren van de beslissingen van de algemene vergadering in het daartoe bestemde register dat zich steeds op de zetel van de vereniging moet bevinden;
- het (laten) uitvoeren van de beslissingen, genomen door de algemene vergadering;
- het bewaren van de archieven en meer algemeen van alle documenten en stukken betreffende het eigendom;
- het verrichten van alle ontvangsten en uitgaven;
- het treffen van alle bewarende maatregelen en het stellen van alle daden van voorlopig beheer met betrekking tot het appartementsgebouw;
- het beheer van het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars;
- het vertegenwoordigen van de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- het antwoorden op het informatieverzoek van de notaris die gelast werd met het verlijden van een akte houdende eigendomsoverdracht van een kavel in het gebouw;
- het ter kennis brengen aan de niet-stemgerechtigde bewoners van het gebouw van de datum van de algemene vergaderingen en van alle wijzigingen die de algemene vergadering heeft gebracht aan het reglement van orde, alsook van alle beslissingen die hen aangaan (artikel 577-10, § 4 B.W.);
- het opmaken van de afrekening van de uittredende mede-eigenaar bij eigendomsoverdracht van een kavel (artikel 577-11, § 2 B.W.)
- het bewaren van het post-interventiedossier, het overhandigen aan zijn opvolger en er kopies van afleveren op kosten van de aanvrager.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden. Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

### Gemeenschappelijke lasten - Werk- en reservekapitaal

#### Artikel 14

In het algemeen zullen alle kosten van onderhoud, van herstelling en eventueel van heropbouw van de

gemeenschappelijke gedeelten gedragen worden door iedere mede-eigenaar, in verhouding tot het aandeel dat hij in de gemeenschappelijke gedeelten van die onverdeeldheid bezit.

Indien één der mede-eigenaars de gemeenschappelijke lasten door zijn persoonlijk gebruik verhoogt, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

Teneinde het hoofd te bieden aan de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en desgevallend de uitgaven voor een huisbewaarder of een poetsvrouw, kan de syndicus door de algemene vergadering gemachtigd worden aan de mede-eigenaars een al dan niet periodieke provisie te vragen waarvan de vergadering het bedrag en de periodiciteit zal vaststellen.

De som van deze voorschotten wordt het "**werkkapitaal**" genoemd. De syndicus is ertoe gehouden jaarlijks (behoudens kortere termijn, zoals vastgesteld door de algemene vergadering) de afrekening op te maken betreffende de gemeenschappelijke kosten. Het saldo van deze afrekening moet, binnen de veertien dagen na het toesturen ervan, door de desbetreffende mede-eigenaar worden aangezuiverd niettegenstaande mogelijke betwistingen. De betaling van de gemeenschappelijke lasten brengt geenszins de goedkeuring daarvan mede, gezien deze enkel door de algemene vergadering kan worden gegeven.

Tot dekking van de buitengewone niet-periodieke uitgaven zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het gemeenschappelijk verwarmingssysteem, het leggen van een nieuwe dakbedekking kan een "**reservekapitaal**" worden aangelegd. De beslissing daartoe moet genomen worden door de algemene vergadering, die tevens het bedrag van de bijdrage zal bepalen, bedrag dat voor iedere mede-eigenaar in evenredigheid zal zijn met zijn aandeel in de desbetreffende onverdeeldheid. De inning van de bedragen geschiedt door de syndicus die tevens instaat voor de plaatsing van deze bedragen op een termijnrekening, en voor de jaarlijkse afrekening hiervan.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittreedende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het "werkkapitaal" dat overeenstemt met de periode tijdens dewelke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten, maar blijft zijn aandeel in het "reservekapitaal" - als verbonden aan en deel uitmakend van

de door hem overgedragen kavel - definitief eigendom van de vereniging.

### Belastingen

#### Artikel 15

Tenzij de belastingen betreffende het goed door de overheid rechtstreeks op elke privatieve kavel afzonderlijk worden gevestigd, zullen deze belastingen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden op voet van hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten van het door de belasting getroffen gebouw.

### Herstellingen

#### Artikel 16

De herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten worden principieel uitgevoerd na beslissing daartoe van de algemene vergadering, zoals hoger bepaald. Wanneer het echter gaat om herstellingen met een zeer dringend karakter, zoals b.v. aan waterleidingen, elektriciteitsleidingen, gasleidingen of dergelijke, zal de syndicus het recht hebben deze herstellingen te doen uitvoeren zonder vooraf de instemming van de algemene vergadering te moeten krijgen.

### Gemeenschappelijke inkomsten

#### Artikel 17

De gemeenschappelijke inkomsten die verwezenlijkt zouden worden uit hoofde van de gemeenschappelijke gedeelten, zullen ten goede komen aan de mede-eigenaars a rato van ieders aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten van de desbetreffende onverdeeldheid.

### Verzekeringen

#### Artikel 18

De verzekering, zowel van de privatieve delen (met uitzondering van de inboedel), als van de gemeenschappelijke gedeelten, zal voor al de eigenaars bij dezelfde verzekeringsmaatschappij moeten geschieden, voor zover de algemene vergadering niet zou beslissen een collectieve verzekeringspolis af te sluiten. Deze verzekering zal brand- en bliksemschade, ontploffingen veroorzaakt door gas, ongevallen door elektriciteit, verhaal van derden en/of van

één der bewoners tegenover de anderen, en waterschade na brand moeten dekken, en dit bij de verzekeringsmaatschappij en voor de bedragen, door de algemene vergadering vast te stellen.

Indien een bijpremie verschuldigd is hoofdens het beroep dat een bepaalde eigenaar uitoefent of hoofdens het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen hoofdens een oorzaak die specifiek op één bepaalde eigenaar betrekking heeft, dan zal deze bijpremie door deze laatste alleen gedragen en betaald worden.

Wat hun onderlinge verhouding betreft, verzaken de mede-eigenaars uitdrukkelijk alle verhaal tegen één van hen of tegen de vereniging der mede-eigenaars, wanneer de schade voortkomt uit een door bedoelde verzekeringspolis gedekt risico in een ander lokaal of perceel ontstaan (onverschillig of het deel gemeenschappelijk of privaat is) of aangericht wordt aan voorwerpen in het gebouw gelegen, behalve wanneer het kwade trouw betreft. De eigenaars verplichten zich ervoor te zorgen dat de gebruikers van hun kavels alle verhaal verzaken zo tegen henzelf als tegen de andere bewoners, voor schade aangericht in de voorwaarden voorzien in de vorige zin. Niet-naleving van deze verplichting heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg.

Tevens moet een verzekering afgesloten worden om de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars te dekken tegen alle ongevallen die personen ten dienste van het goed kunnen overkomen of die zouden veroorzaakt worden wegens de staat van het gebouw, onverschillig of de slachtoffers van het ongeval bewoners van het goed zijn of niet.

### Vergoeding in geval van beschadiging of vernietiging

#### Artikel 19

In geval van beschadiging of vernietiging van het gebouw, zal de vergoeding toekomen:

- voor de privaatieve delen: aan de desbetreffende eigenaar(s);
- voor de gemeenschappelijke gedeelten: aan iedere mede-eigenaar in verhouding tot het aandeel dat hij in deze delen heeft.

Nochtans zullen vanzelfsprekend de rechten van de schuldeisers, zowel bevoorrechte als hypothecaire, geëerbiedigd moeten worden, en zal deze bepaling hen in geen

geval nadeel mogen berokkenen. Hun tussenkomst zal derhalve noodzakelijkerwijze gevraagd moeten worden.

### Gebruik van de vergoeding

#### Artikel 20

De vergoeding, toegekend aan de mede-eigenaars ten gevolge van schade veroorzaakt aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, zal geregeld worden als volgt:

- in geval van gedeeltelijke schade: zal de vergoeding gebruikt worden tot herstel van de beschadigde delen in hun oorspronkelijke staat voor zover de algemene vergadering hiertoe beslist. Is die vergoeding ontoereikend, dan zal het tekort bijgelegd moeten worden door de eigenaars, ieder in verhouding tot zijn aandeel in de onverdeeldheid waartoe de beschadigde delen behoren, en behoudens het verhaal tegen degene die, uit hoofde van herbouwen of herstel, een meerwaarde van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van die meerwaarde. Is de vergoeding hoger dan de uitgaven tot herstel of herbouwing, dan zal het overschot toekomen aan de eigenaars op voet van ieders aandeel in die gemeenschappelijke gedeelten;
- bij vernieling van geheel het gebouw: zal de vergoeding gebruikt worden tot de heropbouw voor zover de algemene vergadering hiertoe beslist, beslissing die zoals hoger vermeld moet genomen worden met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars.

Indien de vergoeding ontoereikend is om de kosten van heropbouw te betalen, zal het tekort bijgelegd worden door de mede-eigenaars in verhouding tot hun rechten in mede-eigendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden na de vergadering die de opleg heeft vastgesteld. De wettelijke intrest verhoogd met twee procent zal van rechtswege lopen, zonder ingebrekestelling, vanaf de dag vastgesteld voor de betaling van de bijdrage.

Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt, komt de vergoeding toe aan de mede-eigenaars van de desbetreffende onverdeeldheid, in verhouding tot hun aandeel in die onverdeeldheid.

Mocht het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield worden door een andere oorzaak dan brand, zullen de hierboven vastgestelde regels eveneens van toepassing zijn en zullen de mede-eigenaars bij eenparigheid kunnen beslissen het eigendom terug op te bouwen, zelfs indien geen enkele vergoeding wordt uitbetaald.



### **III. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE**

#### **Artikel 21**

Het reglement van orde is bindend voor al de eigenaars en hun rechthebbenden en het kan gewijzigd en aangevuld worden door de algemene vergadering die beslist met volstreekte meerderheid van stemmen. De wijzigingen moeten op hun data opgenomen worden in de notulen van de algemene vergadering. Zij moeten niet bij notariële akte worden vastgesteld, noch overgeschreven op het hypotheekkantoor.

#### **Artikel 22**

Ter uitzondering van hetgeen hierna bepaald is het behoudens toelating van de algemene vergadering verboden reclame te plaatsen of publiciteit te voeren aan vensters, terrassen, buitenmuren, inkom en gemene doorgangen, ter uitzondering van publiciteit met het oog op de verkoop of de verhuring van duplexappartementen en/of autostaanplaatsen, deel uitmakend van het gebouw.

Publiciteit mag gevoerd worden door de eventuele handelszaken gelegen op het gelijkvloers. Deze publiciteit mag niet storend zijn, noch voor de eigenaars noch voor het uitzicht van het gebouw (bijvoorbeeld : tijdens de nachturen geen lichtreclame...).

#### **Artikel 23**

Gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of hinderlijke voorwerpen of zaken zullen in het eigendom niet mogen bewaard worden.

#### **Artikel 24**

Behoudens toelating van de algemene vergadering mag er in de duplexappartementen geen handel gedreven worden, ter uitzondering van hetgeen eventueel hierboven en/of hierna beschreven en eventueel beschreven in het bijzonder deel.

#### **Artikel 25**

Huisdieren worden niet toegelaten.

#### **Artikel 26**

De duplexappartementen zijn uitsluitend bestemd voor bewoning, voor zichzelf of voor verhuring.

De autostaanplaatsen zijn uitsluitend bestemd voor het stallen van voertuigen, motorrijtuigen en/of fietsen, voor zichzelf of voor verhuring.

De bergingen zijn uitsluitend bestemd voor het bergen van niet-gevaarlijke materialen, voor zichzelf of voor verhuring.

Elk ander gebruik van de privatieve kavels is onderworpen aan de voorafgaandelijke goedkeuring van de algemene vergadering, ter uitzondering van hetgeen hierboven en/of hierna beschreven.

### **Artikel 27**

Elke eigenaar is verplicht op elk ogenblik aan de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, om hem toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken indien het algemeen belang dit vereist en mits voorafgaandelijke afspraak.

Elke eigenaar en/of bewoner is verplicht bij afwezigheid een(de) sleutel(s) van zijn privaatief(ven) aan de syndicus af te geven, zoniet is hij aansprakelijk voor mogelijke schade die ontstaat door zijn afwezigheid en die vermijdbaar was geweest indien de syndicus de toegang tot zijn privaatief(ven) had. De syndicus mag de sleutel(s) slechts gebruiken ingeval van dringende noodzaak.

Elke eigenaar moet, in het geval van dringende noodzaak en/of gevraagd door de syndicus, toegang verlenen tot zijn privaatieve delen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke en/of dringende herstellingen aan gemeenschappelijke delen of aan andere privaatieve delen, of aan zijn persoonlijke zaken indien ze dienaangaande nalatig zijn ten nadele van andere privaatieven.

Indien een eigenaar nalaat dringende en/of noodzakelijke werken aan zijn privaatieve delen uit te voeren waardoor dit nadeel en/of schade aan andere privaatieve kavels of aan gemeenschappelijke delen toebrengt, stelt de syndicus die eigenaar bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf deze werken uitvoeren met alle kosten ten laste van de in gebreke blijvende eigenaar.

### **Artikel 28**

Onder voorbehoud van andere regelingen mogen de eigenaars in de gemeenschappelijke delen :

- Geen huishoudelijke werken (laten) uitvoeren zoals borstelen, borstels uitkloppen, wassen, was en/of wat dan ook uithangen;
- Geen fietsen, kinderwagens of welke andere voorwerpen dan ook, ter uitzondering van een voetmat van normale omvang plaatsen.

### Artikel 29

Het reglement van inwendige orde kan aangepast en/of gewijzigd worden door de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen.

Aalst, 07 november 2007.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN.

Geregistreerd te AALST 1, de 21/11/07, zes blad geen verzending, boek 178 blad 52 vak 8. Ontvangen: vijftientig euro (25 Eur). De Ontvanger (getekend) COPPENS J.

**Achttiende  
blad**

REPERTORIUM NR 4570

Het jaar tweeduizend en zeven.

Op heden, negentwintig oktober.

Te Zaventem, Fabrieksstraat 55.

Voor mij, Meester Jo ABBELOOS, geassocieerd notaris, vennoot van de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid " Frederika Lens & Jo Abbeloos, geassocieerde notarissen" met zetel te 1800 Vilvoorde, Grote Markt 21.

**IS VERSCHENEN :**

De naamloze vennootschap **SBS BELGIUM** met zetel gevestigd te 1930-Zaventem, Fabrieksstraat, nummer 55, ondernemingsnummer 0473.307.540.

Opgericht onder de benaming "SBS 5" bij akte verleden voor notaris Gérald Snyers d'Attenhoven, te Brussel, op zeventien november tweeduizend, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig november nadien onder nummer 20001130-316, en waarvan de statuten werden gewijzigd, onder meer inhoudende de naamswijziging, bij akte verleden voor notaris Gérald Snyers d'Attenhoven, te Brussel, op één maart tweeduizend en twee, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zestien maart tweeduizend en twee onder nummer 20020316-634, en waarvan de statuten laatst werden gewijzigd bij akte verleden voor geassocieerd notaris Gérald Snyers d'Attenhoven, te Brussel, op negentwintig november tweeduizend en zes, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op achtentwintig december nadien onder 06192555.

Hier vertegenwoordigd door haar raad van bestuur namens welke raad hier optreedt krachtens artikel 16 van de statuten: haar gedelegeerd bestuurder: de heer Henricus Victorina Marie Louise JANSEGGERS, geboren te Merchtem op zestien juni negentienhonderd zesenzestig, identiteitskaart nummer 590-4167573-91, nationaal nummer 66.06.16 483-77, wonende te 2550 Kontich, Joris Olyslaegerslaan 3, in die hoedanigheid benoemd bij de algemene vergadering van dertig juni tweeduizend en zes, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zestien augustus tweeduizend en zes onder nummer 06131114.

In deze akte onveranderlijk "lastgever" genoemd.

Die verklaart heeft als bijzondere lasthebbers aan te stellen :

De heer DE KEYSER Stefan, nationaal nummer 710529.115.56, geboren te Leuven op negentwintig mei negentienhonderd éénenzeventig, wonende te 3010 Leuven, Fazantenlaan 10/0031.

Elk dezer kunnende afzonderlijk en alleen optreden.

Wie hij gelast om voor hem en uit zijn naam :

Te verkopen, het geheel of een deel van de volgende goederen :

**STAD OOSTENDE - vierde afdeling - Oostende**

Een appartementsgebouw met aanhorigheden en grond gelegen aan de Gelijkheidstraat nummer 5, gekend volgens titel en huidig kadaster uittreksel sectie

3 dubbel  
1



A, nummer 189/E/5, met een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van twee are vijf centiare ( 2a05ca).

Palende of gepaald hebbende : noord en west: Katrien Vanderbeke, te Oostende; oost: Vennootschap Zee Invest en rechthebbenden, te Zuienkerke; zuid: de straat.

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 lasthebber zal goedvinden.

De goederen te verkavelen, te splitsen, te brengen onder het beheer van mede-eigendom, daartoe alle vergunningen en attesten aan te vragen, alle verkavelings- of verdelingsakten, alle akte der statuten met basisakten, reglementen van mede-eigendom en inwendige orde en alle soortgelijke akten op te stellen, de verkoopsvoorwaarden te laten opmaken, loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, eventuele bodemonderzoeken te laten doen, bodemattesten aan te vragen en alle verklaringen en formaliteiten dienaangaande te doen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

De lastgever te verplichten tot vrijwaring, rechtvaardiging en het verlenen van opheffing.

Het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen, overwijzing van de prijs en aanwijzing van betaling te doen, koopprijzen, kosten en bijhorigheden te ontvangen, kwijting en decharge te geven met of zonder in de plaats stelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk 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 kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van vervolging en middelen tot tenuitvoerlegging.

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

Bij gebrek aan betaling, bij niet uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, of ingeval van betwisting, in rechte op te treden door onder meer te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, hoger beroep in te stellen, zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle, zelfs buitengewone middelen van tenuitvoerlegging aan te wenden, zoals herveiling ten laste van de gebrekige koper, vernietiging van de verkoping, bewarend en uitvoerend beslag, rangregeling, enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval één of verschillende van de hoger gemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Daartoe alle rechtsmiddelen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

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

**Recht op geschrift**

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

**WAARVAN AKTE IN BREVET**

Opgemaakt en verleden in de zetel van de lastgever.

En na integrale voorlezing en toelichting van de akte hebben de partijen getekend met Mij, Geassocieerd Notaris.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Geregistreerd te Vilvoorde

dd...zes...november...2007

twee Blad(en) met Verzending(en)

Boek .171... Blad .38... Vak .14...

Ontvangen: Vijftiwintig euro (25€)

Voor De Eerst aanwezende Inspecteur,

*[Handwritten signature]*

## Formulier B

Besluit : 4583

### STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

TWINTIGSYTE  
BLAD

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE VERGADERINGEN VAN HET  
COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Zitting op : 25/06/2007

Aanwezig : de heer Jean VANDECASTEELE, Burgemeester-Voorzitter.  
mevrouw Hilde VEULEMANS, de heer Yves MIROIR, mevrouw Martine Lesaffre,  
mevrouw Marina WILLEMS, mevrouw Nancy BOURGOIGNIE, de heer Bart BRONDERS,  
de heer Tom GERMONPRÉ en mevrouw Vanessa Vens, Schepenen.  
de heer Johan VANDENABEELE, Stadssecretaris.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft de aanvraag ingediend door de nv SBS BELGIUM/VT4 met als adres Tav de heer Stefan De Keyser, Fabrieksstraat 55, 1930 Zaventem ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 21/06/2007.

Op 21/06/2007 werden aangepaste plannen ingediend.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Gelijkheidstraat 5 en met als kadastrale omschrijving OOSTENDE 4 AFD, sectie A, nr(s) 0189E 5.

Het betreft een aanvraag voor de verbouwing van een meergezinswoning.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22/10/1996, het Decreet van 18/05/1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

De bestemming volgens het gewestplan 'Oostende-Middenkust', vastgesteld op datum van 26/01/1977 bij een besluit van de koning, is woongebied.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, om volgende reden(en):

De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn vrijgesteld van het voorafgaand éénsluïdend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Dit wordt nader toegelicht in de motivering van de beslissing.

Gelet op de stedelijke verordening op de bouwwerken en de politieverordening betreffende het onderhoud van gebouwen, het voorkomen van hinder en de instandhouding van een leefbare omgeving.

Gelet op de adviezen van de bevoegde stadsdiensten.

Het College van Burgemeester en Schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

In artikel 5, 1° van het besluit van 05/05/2000 van de Vlaamse Regering tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige

Eerste Blad



ambtenaar, gewijzigd bij besluit van 26/04/2002 is bepaald dat geen advies moet gevraagd worden voor aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning indien de aanvraag betrekking heeft op "de verbouwings- en uitbreidingswerkzaamheden aan een bestaand, vergund woongebouw voor zover ze geen vergunningsplichtige wijziging van de hoofdfunctie en geen vermeerdering van het aantal wooneenheden met zich meebrengen. Een eventuele uitbreiding van het bouwvolume mag maximaal 20% van het oorspronkelijk volume bedragen en mag maximaal 75 vierkante meter grondoppervlakte innemen." Deze bepaling is geldig in een woongebied in de ruime zin van het Gewestplan;

Overwegende dat de voorgestelde aanvraag om stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de bepalingen van bovenstaand artikel;

Overwegende dat de aanvraag de verbouwing van een meergezinswoning bestaande uit drie bouwlagen, een zadeldak en annexen omvat;

Overwegende dat de huidige meergezinswoning 6 wooneenheden bevat en in dit project zal verminderd worden naar 4 wooneenheden;

Overwegende dat de benedenverdieping en de eerste verdieping zullen ingericht worden als 2 duplex-appartementen;

Overwegende dat de tweede en de dakverdieping eveneens zullen ingericht worden als 2 duplex-appartementen;

Overwegende dat er toegang tot de onderste duplex-appartementen genomen zal worden via de eerste verdieping;

Overwegende dat er naast het aanbrengen van nieuwe dakuitbouwen geen uitbreidingen van het bestaande bouwvolume voorzien worden;

Overwegende dat de achtergevel zal voorzien worden van een nieuwe afwerkingslaag;

Overwegende dat de gevel van de benedenverdieping aan de gehele voorzijde opengemaakt wordt om plaats te maken voor 4 autostaanplaatsen. Deze kunnen met een hekken worden afgesloten;

Overwegende dat de kelder verdieping bestaat uit twaalf individuele bergingen;

Overwegende dat die bergingen zullen verdeeld worden over de vier wooneenheden en zo de mogelijkheid biedt om individueel fietsen en kinderwagens te plaatsen;

Overwegende dat het ingediende project afwijkt van artikel 15 van de stedelijke verordening op de bouwwerken ;

Gelet op dit artikel dat bepaalt dat "de garagetoegangen alleen ingericht kunnen worden bij bouwwerken met een minimum gevelbreedte van 9m. Deze gevallengte, ingenomen door garagepoorten of -inritten, dient beperkt te worden tot één/derde van de totale gevallengte. Voor bestaande bouwwerken kan hiervan alleen afgeweken worden indien uit een grondige studie van de omgeving blijkt dat er een effectieve parkeerbehoefte bestaat waarvoor geen adequaat aanbod voorhanden is." ;

Gelet op artikel 4 van de stedelijke verordening op de bouwwerken dat bepaalt dat : "De afwijkingen op de voorschriften kunnen enkel toegestaan worden door het College van Burgemeester en Schepenen op gemotiveerd besluit. Uit de motivering en het onderzoek dat eraan voorafgaat, dient te blijken dat de beoogde minimale woonkwaliteiten zoals omschreven in art. 1 door de afwijking niet geschaad worden." ;

Gelet op artikel 1 van de stedelijke verordening op de bouwwerken dat bepaalt dat: "De verordening op de bouwwerken heeft als hoofdbedoeling een minimale woonkwaliteit te garanderen in zoverre die samenhangt met een bouwactiviteit (nieuwbouw of verbouwing)." ;

Overwegende deze staanplaatsen geen inritten en garagepoorten met zich meebrengen;

Overwegende dat de poorten met open hekkens zullen afgesloten worden

Overwegende dat er op de openbare weg ter hoogte van het project maximaal 2 wagens kunnen geparkeerd worden;

Overwegende dat de 4 standplaatsen opwegen tegen 2 parkeerplaatsen op de openbare weg;

Overwegende dat om bovenvermelde redenen een afwijking kan worden toegestaan;

Overwegende dat het ingediende project afwijkt van artikel 40 van de stedelijke verordening op de bouwwerken ;

Gelet op dit artikel bepaalt dat "elk woonvertrek daglicht moet ontvangen door ramen die op de vrije lucht uitgeven en waarvan de totale oppervlakte niet minder dan één/vijfde van de netto-oppervlakte van het lokaal bedraagt. Voor slaapkamers wordt één/vijfde herleid tot één/achtste";

Gelet op artikel 40 van de stedelijke verordening op de bouwwerken. Dat artikel bepaalt dat: "Elk woonvertrek moet het daglicht ontvangen door ramen die op de vrije lucht uitgeven en waarvan de totale oppervlakte niet minder dan één/vijfde van de netto-oppervlakte van het lokaal bedraagt. Voor

Tweede Blad  
H. v.



slaapkamers wordt één/vijfde herleid tot één/achtste. Voor het berekenen van de voorgeschreven raamoppervlakte komen niet in aanmerking: ... de ramen waarvan het prospect minder dan 3 meter bedraagt. ...";

Overwegende dat het vrij prospect van de twee slaapkamers 2 op de benedenverdieping 2,20 meter bedraagt en dus te weinig is om te voldoen aan bovenvermeld artikel;

Overwegende dat slaapkamer 2 in het duplex-appartement 1.1 voorzien is in de vroegere eetruimte;

Overwegende dat die bestaande eetruimte eveneens niet voldoet aan bovenvermeld artikel;

Overwegende dat de nieuwe slaapkamer enerzijds veel kleiner is en anderzijds verhoudingsgewijs minder daglicht moet ontvangen;

Overwegende dat door het wijzigen van die ruimte van eetkamer naar slaapkamer de woonkwaliteit zal verbeterd worden;

Overwegende dat slaapkamer 2 in het duplex-appartement 1.2 uitkijkt op een tuinmuur van 2 meter hoogte;

Overwegende dat de bovenkant van het betreffende raam reikt tot een hoogte van 2,40 meter en dus hoger komt dan de tuinmuur;

Overwegende dat de tuinmuur nog steeds op meer dan 2 meter van het raam gelegen is;

Overwegende dat deze tuinmuur geen belemmering is voor het ontvangen van voldoende daglicht in bovenvermelde slaapkamer;

Overwegende dat om bovenstaande redenen een afwijking kan toegestaan worden voor de beide slaapkamers;

Gelet op het gunstig advies van de stedelijke Wegen- en Rioldienst van 19/06/2007 en meer bepaald punt B.4 aangaande de watertoets waarin is bepaald dat : "Het voorliggende project betreft een renovatie en/ofuitbreiding van een bestaand pand waarbij geen bijkomende oppervlakte wordt gecreëerd." ;

Overwegende dat het project in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving ;

Overwegende dat de goede plaatselijke ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht ;

#### BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN OP 25/06/2007:

Gelet op het voorstel van de heer Bart Bronders, schepen,

Met éénparigheid van stemmen,

#### HET VOLGENDE :

Het College van Burgemeester en Schepenen verleent de afwijking op artikel 15 en artikel 40 van de stedelijke verordening op de bouwwerken en geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

1. Het College van Burgemeester en Schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor de vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van de werkzaamheden of handelingen;
2. Het bouwwerk uit te voeren in strikte overeenstemming met de plannen, die hier aan zijn gehecht.
3. De voorschriften van de stedelijke verordening op de bouwwerken en de hierbij gevoegde richtlijnen betreffende de uitvoering van de bouwwerken stipt na te leven.
4. De hierna vermelde technische richtlijnen na te leven:
  - Bij de uitvoering van de werken moeten alle nodige voorzorgsmaatregelen genomen worden opdat geen schade zou worden berokkend aan personen of goederen, zowel roerende als onroerende.
5. De voorwaarden en de bepalingen die zijn vermeld in de hierbij gevoegde adviezen van de volgende betrokken diensten en besturen stipt na te leven :
  - Advies van 19/06/2007 van de Wegen- en Rioldienst;
  - Advies van 21/06/2007 van de Brandweer.

Het College van Burgemeester en Schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het IVA RO-Vlaanderen voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

*Sende Blad*

*A. S.*

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en het verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn.

De EPB-eisen zijn van toepassing. Het energieprestatiedossiernummer is 35013\_G\_2007\_421

#### Belangrijke bepalingen van het Decreet betreffende ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 :

Art. 52. § 2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen de vijftiendertig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 52. § 4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorend dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

#### Belangrijke bepalingen van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening

Art. 128. De stedenbouwkundige vergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan, binnen twee jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de vergunning definitief wordt verkregen.

De stedenbouwkundige vergunning vervalt eveneens van rechtswege indien de werken gedurende meer dan twee jaar zijn onderbroken of, als het om gebouwen gaat, wanneer het gebouw niet winddicht is binnen drie jaar na de aanvang van de werken. Indien de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op twee of meer afzonderlijke gebouwen, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning enkel voor de gebouwen waarvoor niet is voldaan aan de voorwaarden van dit artikel.

De termijnen vermeld in het eerste en tweede lid worden geschorst gedurende de periode waarbinnen een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning bij de Raad van State aanhangig is, behoudens in die gevallen waarin de vergunde werken in strijd zijn met een voor de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van State van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd het eventuele recht op planschade in toepassing van artikel 84.

De stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die enkel onderworpen is aan de meldingsplicht, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend, respectievelijk de melding niet is gebeurd. In dit geval gaat de termijn, zoals bepaald in het eerste lid, pas in op de dag dat de milieuvergunning wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd. Wordt de milieuvergunning evenwel geweigerd, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege op de dag van de weigering in laatste aanleg. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

#### Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager (Decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996):

Art. 53. § 1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege in beroep gaan bij de Bestendige Deputatie. (...) De Bestendige Deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift, binnen vijf dagen na de ontvangst, aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het College van Burgemeester en Schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de Bestendige Deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de Bestendige Deputatie wordt aan de aanvrager, aan het College en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

#### Beroepsmogelijkheden voor derden

Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing; De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.

#### Mededeling :

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in één of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

namens het College,

de Stadssecretaris  
Johan Vandenabeele

de Burgemeester-Voorzitter  
Jean Vandecasteele

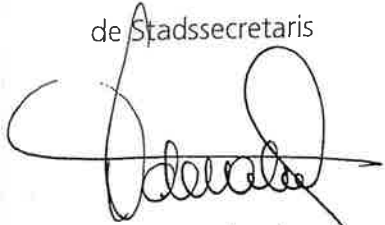
Vierde Blad  


Afgegeven op

02 juli 2007

namens het College,

de Stadssecretaris



Johan Vandenabeele



de Burgemeester



Jean Vandecasteele

TWEE EN TWINTIGSTE  
BLAD

vijfde Blad  


## BRANDPREVENTIEVERSLAG van 21 juni 2007

---

### 1. INLEIDING

#### 1.1. Algemene gegevens

- Ons kenmerk : 903/2007/11.4/8686 RD/FL
- Ligging :
  - Gelijkheidstraat 5, 8400 Oostende
  - 4e afdeling, sectie A, nr. 0189/E 5
- Aard : bouwvergunning
- Onderwerp : bouwwerk
- Hoofdbestemming : meergezinswoning
- Opdrachtgever : Stadsbestuur Oostende – dienst Stedenbouwkundige vergunningen
- Kenmerk opdracht : 723/2007/1/277/ML
- Omschrijving opdracht : advies inzake brandpreventie

#### 1.2. Gegevens over de aanvraag

- Plannen :
  - nrs : 1/3 t/m 3/3 / - datum : 12.06.2007 / - kenmerk : 07-175
  - bouwheer : NV SBS Belgium/VT4, Fabriekstraat 55, 1930 Zaventem
  - architect : de heer Kris Vandecasteele, Prinsenlaan 9, 8400 Oostende
- Omschrijving van de aanvraag : verbouwing van een meergezinswoning

#### 1.3. Gegevens over de behandeling

- Datum opdracht : 18.06.2007
- Datum ontvangst : 19.06.2007
- Datum behandeling : 21.06.2007
- Datum verzending : 22 JUNI 2007
- Bestemming : dienst Stedenbouwkundige vergunningen
- verzendingsnota : Ja/Neen
- begeleidingsbrief : Ja/Neen

## 2. SPECIFIEKE GEGEVENS OVER HET ONDERZOCHT OBJECT

Beknopte beschrijving van het gebouw :

- hoogte : 9,57 meter,
- aantal verdiepingen : kelderverdieping en vier bouwlagen,
- verwarming : gas.

## 3. TOEPASSELIJKE REGLEMENTERING / NORMERING

DRIE EN  
TWINTIGSTE BLAD

Wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw.

- Voorschriften vermeld in het Koninklijk Besluit van 07 juli 1994 (Belgisch Staatsblad 26 april 1995) tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen - Bijlage 1 (terminologie) ; Bijlage 2 (lage gebouwen) en Bijlage 5 (reactie bij brand van materialen) gewijzigd bij de Koninklijke Besluiten van 18 december 1996, van 19 december 1997 en van 04 april 2003.

## 4. VASTGESTELDE TEKORTKOMINGEN EN/OF VOORSCHRIFTEN

### 4.1. Bijlage 2

§ 1. INPLANTING EN TOEGANGSWEGEN

§ 1.3. De wanden die aangrenzende gebouwen scheiden hebben Rf. 1 h.

§ 2. COMPARTIMENTERING EN EVACUATIE

§ 2.1. De hoogte van een compartiment stemt overeen met de hoogte van één bouwlaag.

De volgende uitzonderingen zijn nochtans toegestaan :

- een compartiment mag zich uitstrekken over twee boven elkaar gelegen bouwlagen met een binnenverbindingstrap (duplex), indien de gecumuleerde oppervlakte van die bouwlagen niet groter is dan 2.500 m<sup>2</sup>.

§ 2.2. Evacuatie van de compartimenten

§ 2.2.1. Aantal uitgangen

Elk compartiment heeft minimum :

- een uitgang indien de bezetting minder dan 100 personen bedraagt ;
- Het aantal uitgangen van bouwlagen en lokalen wordt bepaald zoals voor de compartimenten.

§ 2.2.2. De uitgangen

De uitgangen zijn gelegen in tegenovergestelde zones van het compartiment.

*Levende Blad*

De evacuatiewegen leiden naar buiten of naar trappenhuisen, of trappen, binnen of buiten het gebouw gelegen, (voor de horizontale afstanden zie 4.4.)

Wat de ondergrondse bouwlagen betreft mag één uitgang naar buiten via een evacuatieweg met wanden en deuren Rf. ½ h de vereiste toegang tot één der trappenhuisen vervangen.

Op een evacuatiëniveau leidt iedere trap naar buiten, hetzij rechtstreeks, hetzij over een evacuatieweg die beantwoordt aan de voorschriften van 4.4.

§ 3. VOORSCHRIFTEN VOOR SOMMIGE BOUWELEMENTEN

§ 3.1. Doorvoeringen door wanden

Doorvoeringen doorheen wanden van leidingen voor vluïda of voor elektriciteit en de uitzetvoegen mogen de vereiste weerstand tegen brand van de bouwelementen niet nadelig beïnvloeden.

§ 3.2. Structurele elementen

De structurele elementen hebben :

- b) voor gebouwen met meer dan één bouwlaag : Rf. 1 h boven het niveau E<sub>j</sub>. De structuur van het dak heeft een stabiliteit bij brand van ½ h. Dit voorschrift is niet van toepassing indien het dak aan de binnenkant beschermd is door een bouwelement met Rf. ½ h ;
- c) de structurele elementen in de kelderverdiepingen, met inbegrip van de vloer van het niveau E<sub>j</sub> hebben Rf. 1 h.

§ 3.3. Verticale binnenwanden en binnendeuren

Voor de wanden en de deuren, die compartimenten afbakenen, geldt 4.1 ; bakenen zij evacuatiewegen af dan geldt 4.4.

§ 3.4. Plafonds en valse plafonds

§ 3.4.1. In de evacuatiewegen, de voor het publiek toegankelijke lokalen en de collectieve keukens hebben de valse plafonds een stabiliteit bij brand van een ½ h.

§ 3.4.2. De ruimte tussen het plafond en het vals plafond wordt onderbroken door de verlenging van alle verticale wanden die ten minste Rf. ½ h bezitten.

§ 4. VOORSCHRIFTEN INZAKE CONSTRUCTIE VAN COMPARTIMENTEN EN EVACUATIERUIMTEN

§ 4.1. Compartimenten.

De wanden tussen compartimenten hebben tenminste de brandweerstand van de structurele elementen.

De verbinding tussen twee compartimenten is slechts toegestaan indien zij geschiedt via een zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deur Rf. ½ h.

§ 4.2. Binnentrappenhuizen

§ 4.2.1. Algemeen

De trappen die verscheidene compartimenten verbinden zijn omsloten. De **grondbeginselen** van 2 "Compartimentering en evacuatie" zijn erop van toepassing.

§ 4.2.2. Opvatting

§ 4.2.2.1. De binnenwanden van de trappenhuizen hebben minstens de vereiste Rf. van de structurele elementen.

Hun buitenwanden mogen beglaasd zijn indien deze openingen over tenminste 1 m zijdelings afgezet zijn met een element dat een vlamdichtheid heeft van ½ h.

§ 4.2.2.2. De trappenhuizen moeten toegang geven tot een evacuatieniveau.

§ 4.2.2.3. Op iedere bouwlaag wordt de verbinding tussen het compartiment en het trappenhuis verzekerd door een deur met Rf. ½ h. Een rechtstreekse verbinding van elke bouwlaag van een duplex met het trappenhuis is niet vereist, op voorwaarde dat :

- de totale oppervlakte van het compartiment kleiner is dan of gelijk is aan 300 m<sup>2</sup> ;
- de oppervlakte van de bouwlaag van de duplex die rechtstreeks evacueert via het trappenhuis, groter is dan de oppervlakte van de andere bouwlaag van het duplexcompartiment.

§ 4.2.2.4. Indien verscheidene compartimenten in een zelfde horizontaal vlak liggen, mogen zij een **gemeenschappelijk trappenhuis** hebben op voorwaarde dat dit **toegankelijk** is vanuit elk **compartiment** via een zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deur met Rf. ½ h.

§ 4.2.2.5. De trappenhuizen die de **ondergrondse** bouwlagen bedienen, mogen niet rechtstreeks het **verlengde** zijn van degene die de bouwlagen boven een evacuatieniveau bedienen. Dit sluit niet uit dat het ene boven het andere mag liggen, mits volgende voorwaarden :

1. de wanden die ze scheiden hebben dezelfde weerstand tegen brand als deze van de binnenwanden der trappenhuizen.
2. de toegang tot ieder trappenhuis geschiedt via een zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deur met Rf. ½ h.

§ 4.2.2.6. Boven elk binnentrappenhuis zit een verluchtingsopening met een doorsnede van minimum 1 m<sup>2</sup> en die uitmondt in de open lucht. Deze opening is normaal gesloten ; voor het openen gebruikt men een handbediening die **goed** zichtbaar geplaatst is op het **evacuatie** niveau. Deze eis geldt niet voor trappenhuizen tussen evacuatie niveau en ondergrondse bouwlagen.

§ 4.2.3. Trappen

§ 4.2.3.1. Constructiebepalingen :  
de trappen hebben de volgende kenmerken :

*Wegende  
blad  
4/9  
A.  
d.*

1. evenals de overlopen hebben zij een stabiliteit bij brand van ½ h of dezelfde opvatting van constructie als een betonplaat met Rf. ½ h ;
2. zij zijn aan beide zijden uitgerust met leuning. Voor de trappen met een nuttige breedte, kleiner dan 1,20 m, is één leuning voldoende, voor zover er geen gevaar is voor het vallen ;
3. de aantrede van de treden is in elk punt ten minste 0,20 m ;
4. de optrede van de treden mag niet meer dan 18 cm bedragen ;
5. hun helling mag niet meer dan 75 % bedragen (maximale hellingshoek 37°) ;
6. zij zijn van het "rechte" type. Maar, "wenteltrappen" worden toegestaan zo ze verdreven treden hebben en zo hun treden, naast de hiervoor vermelde vereisten met uitzondering van voornoemd punt 3, ten minste 24 cm aantrede hebben op de looplijn.

§ 4.2.3.2. Nuttige breedte van traparmen, overlopen en sassen

Deze nuttige breedte is ten minste gelijk aan 0,80 m en bereikt ten minste de vereiste nuttige breedte  $b_r$  berekend volgens bijlage 1 "Terminologie".

De traparmen en de overlopen der trappenhuizen van één zelfde compartiment mogen in hun nuttige breedte niet meer dan één doorgangseenheid verschillen.

Bevat een compartiment lokalen met speciale bestemming dan wordt de theoretische nuttige trapbreedte (volgens bijlage 1 "Terminologie") op basis van hun aantal gebruikers slechts berekend over de hoogte tussen dit compartiment en het evacuatieniveau.

§ 4.4. Evacuatiewegen en vluchterrassen

In een compartiment gaat de verbinding tussen en naar de trappen via evacuatiewegen of over vluchterrassen.

De nuttige breedte van de evacuatiewegen, vluchterrassen en van hun toegangs-, uitgangs- of doorgangsdeuren is groter dan of gelijk aan de vereiste nuttige breedte (zie bijlage 1 "Terminologie"). Zij bedraagt ten minste 0,80 m voor de evacuatiewegen en de deuren, en ten minste 0,60 m voor de vluchterrassen.

De deuren op deze wegen mogen geen vergrendeling bezitten die de evacuatie kan belemmeren.

De uitgangen leiden naar buiten of naar een ander compartiment.

De evacuatie van lokalen of een geheel van lokalen met nachtbezetting gebeurt via evacuatiewegen waarvan de verticale wanden en de deuren een Rf. ½ h hebben.

§ 4.5. Signalisatie

Voor alle bouwlagen wordt het volgnummer duidelijk aangebracht op de overlopen en in de vluchtruimten bij trappenhuizen en liften.

De aanduiding van de uitgangen en nooduitgangen dient te voldoen aan de bepalingen betreffende de veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk.



§ 5. CONSTRUCTIEVOORSCHRIFTEN VOOR SOMMIGE LOKALEN EN TECHNISCHE RUIMTEN

§ 5.1. Technische lokalen en ruimten

§ 5.1.4. Huisvuilafvoer

§ 5.1.4.2. Lokaal voor de opslag van het huisvuil

De wanden hebben Rf. 1 h.

Geeft dit lokaal niet uit in de buitenlucht, dan is het toegankelijk via een zelfsluitende deur Rf. ½ h.

§ 5.1.5. Leidingenkokers

§ 5.1.5.1. Verticale kokers

Hun wanden hebben Rf. 1 h.

De vrije verluchtingsdoorsnede van de koker is ten minste gelijk aan 10 % van de totale horizontale doorsnede van de koker, met een minimum van 4 dm<sup>2</sup>.

De valluiken en deurtjes hebben Rf. ½ h.

Deze kokers mogen in de trappenhuisen gebouwd worden.

Evenwel mogen hun wanden Rf. ½ h hebben, indien de kokers ter hoogte van elke bouwlaag gecompartmenteerd zijn door horizontale schermen met de volgende kenmerken :

- zij zijn van niet-brandbaar materiaal ;
- zij beslaan de hele ruimte tussen de leidingen ;
- zij hebben Rf. ½ h.

In dat geval moet de koker niet verlucht zijn.

§ 5.1.5.2. Horizontale kokers

Kokers die door verticale wanden dringen waarvoor een Rf. is voorgeschreven, hebben :

- ofwel wanden en deurtjes met dezelfde Rf. als deze verticale wanden ;
- ofwel een bouwelement ter hoogte van elke wand met dezelfde Rf. als deze verticale wanden.

§ 6. UITRUSTING VAN DE GEBOUWEN

§ 6.5. Elektrische laagspanningsinstallaties voor drijfkracht, verlichting en signalisatie.

§ 6.5.1. Zij voldoen aan de voorschriften van de geldende wettelijke en reglementaire teksten, evenals aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (A.R.E.I.).

§ 6.5.2. De elektrische leidingen die installaties of toestellen voeden die bij brand absoluut in dienst moeten blijven, worden zodanig geplaatst dat de risico's van algehele buitendienststelling gespreid zijn. Op hun tracé tot aan het compartiment waar de installatie zich bevindt, hebben de elektrische leidingen een Rf. 1 h overeenkomstig addendum 3 van NBN 713-020.

Deze vereisten zijn niet van toepassing indien de werking van de installatie of toestellen verzekerd blijft zelfs bij het uitvallen van de energievoeding.

De bedoelde installaties of toestellen zijn :

- a) de veiligheidsverlichting en eventueel de noodverlichting ;
- b) de installaties voor melding, waarschuwing en alarm ;
- c) de installaties voor rookafvoer ;
- d) de waterpompen voor de brandbestrijding en eventueel de ledigingpompen ;
- e) de liften bestemd voor de evacuatie van personen met beperkte mobiliteit bedoeld in punt 6.4.

#### § 6.5.3. Autonome stroombronnen

De stroomkringen waarvan sprake in 6.5.2. moeten kunnen worden gevoed door één of meer autonome stroombronnen ; het vermogen van die bronnen moet voldoende zijn om gelijktijdig alle aan die stroomkringen aangesloten installaties te voeden.

Zodra de normale stroom uitvalt, verzekeren de autonome bronnen automatisch en binnen 1 minuut, de werking gedurende één uur van de bovenvermelde installaties.

#### § 6.5.4. Veiligheidsverlichting

De veiligheidsverlichting voldoet aan de voorschriften van de NBN L 13-005 (fotometrische en colorimetrische voorschriften) en C 71-100 (installatieregels en instructies voor de controle en het onderhoud) en C 71-598-222 (autonome noodverlichtingtoestellen).

De evacuatiewegen, de vluchtterrassen, de overlopen van de trappenhuisen, de liftkooien, de zalen of lokalen die toegankelijk zijn voor het publiek, de lokalen waarin de autonome stroombronnen of de pompen voor de blusinstallaties opgesteld zijn, de stookafdelingen en de voornaamste borden, zijn voorzien van een veiligheidsverlichting met een horizontale verlichtingssterkte van ten minste 1 lux ter hoogte van de grond of van trap treden, in de as van de vluchtweg ; op plaatsen van de vluchtweg waar een gevaarlijke toestand bestaat, bedraagt de minimale horizontale verlichtingssterkte 5 lux. Deze gevaarlijke plaatsen kunnen bijvoorbeeld zijn : een richtingsverandering, een kruising, een overgang naar trappen, onvoorziene hoogteverschillen in het loopvlak.

Deze veiligheidsverlichting mag gevoed worden door de normale stroombron, maar valt deze uit, dan moet de voeding geschieden door één of meer auton(o)m(e) stroombron(nen).

Autonome verlichtingstoestellen aangesloten op de kring die de betrokken normale verlichting voedt, mogen eveneens gebruikt worden voor zover zij alle waarborgen voor een goede werking bieden.

#### § 6.6. Installaties voor brandbaar gas verdeeld door leidingen

Deze installaties voldoen aan de reglementaire voorschriften en regels van goed vakmanschap. De installaties voor brandbaar gas lichter dan lucht voldoen tevens aan :

- \* NBN D 51-001 - Centrale verwarming, luchtverversing en klimaatregeling - Lokalen voor drukreducerinrichtingen van aardgas

- \* NBN D 51-003 - Installaties voor brandbaar gas lichter dan lucht, verdeeld door leidingen.
- \* NBN D 51-004 - Installaties voor brandbaar gas lichter dan lucht, verdeeld door leidingen - Bijzondere installaties.

§ 6.7. Aëraulische installaties

Indien er een aëraulische installatie aanwezig is dient deze te voldoen aan de voorwaarden vermeld in deze paragraaf.

§ 6.8. Inrichtingen voor melding, waarschuwing, alarm en brandbestrijdingsmiddelen.

§ 6.8.1. In de gebouwen zijn inrichtingen voor melding en brandbestrijding verplicht.

§ 6.8.2. Aantal en plaats van de toestellen voor brandmelding, waarschuwing, alarm en brandbestrijding.

§ 6.8.2.1. Het aantal toestellen wordt bepaald door de afmetingen, de toestand en het risico in de lokalen.  
De toestellen worden in voldoende aantal oordeelkundig gespreid, zodat zij elk punt van de betrokken ruimte kunnen bedienen.

§ 6.8.2.2. De toestellen die menselijke interventie vergen, worden aangebracht op zichtbare of helder aangeduide plaatsen die in alle omstandigheden vrij bereikbaar zijn. Zij bevinden zich onder meer nabij uitgangen, op overlopen, in gangen en worden derwijze aangebracht dat zij de circulatie niet hinderen en niet beschadigd of aangestoten kunnen worden.

§ 6.8.2.3. De signalisatie voldoet aan de geldende voorschriften

§ 6.8.3. Brandmelding

§ 6.8.3.1. De melding van ontdekking of detectie van brand moet terstond aan de brandweerdiensten kunnen worden doorgegeven door een meldingstoestel per compartiment ; in de gebouwen waarvan de oppervlakte per bouwlaag kleiner is dan 500 m<sup>2</sup> volstaat één meldingstoestel, voor het gebouw.

§ 6.8.3.2. De nodige verbindingen worden bestendig en terstond verzekerd door telefoon- of elektrische lijnen, of door elk ander systeem dat dezelfde werkingswaarborgen en dezelfde gebruiksfaciliteiten biedt.

§ 6.8.3.3. Elk toestel dat de verbinding tot stand kan brengen mits menselijke interventie, draagt een bericht over zijn bestemming en gebruiksaanwijzing.  
Gaat het om een telefoontoestel, dan vermeldt dit bericht het te vormen oproepnummer, tenzij de verbinding rechtstreeks of automatisch geschiedt.

ZES EN TWIN-  
TIGSTE BLAD

*dekkende  
blad*  
8/9  
*[Handwritten signature]*

§ 6.8.5. Brandbestrijdingsmiddelen

§ 6.8.5.1. Algemeen

De brandbestrijdingsmiddelen bestaan uit toestellen of installaties die al dan niet automatisch zijn.

De snelblussers en de muurhaspels dienen voor eerste interventie, dat wil zeggen dat zij bestemd zijn voor gebruik door bewoners.

§ 6.8.5.2. Draagbare of mobiele snelblussers

Een draagbaar brandblustoestel van de passende soort met een poederinhoud van 6 kg of een evenwaardige bluseenheid dient op volgende plaatsen opgehangen te worden :

- a. één bluseenheid in de kelderverdieping.
- b. één bluseenheid op ieder verdieping in het trappenhuis.

Aan elk brandblustoestel dient een controlekaart te worden bevestigd waarop de datum van de jaarlijkse controle en de naam van de vakkundige, die het toestel heeft nagezien, wordt vermeld.

#### 4.2. **Gastellerlokaal**

- a. De muren, vloer en zoldering moeten een brandweerstand van minstens 1 uur bezitten.
- b. De verluchting moet rechtstreeks in de buitenlucht geschieden.
- c. In dit lokaal mogen geen elektriciteitsstellers of toestellen welke vonken kunnen geven, geplaatst worden.
- d. Buiten het gebouw moet, op een goed bereikbare plaats, de speciale gasafsluiter geplaatst worden. Deze gasafsluiter moet op reglementaire wijze aangeduid worden.

#### 4.3. **Brandwerende deuren**

Brandwerende deuren moeten geplaatst worden door gecertificeerde plaatsers.

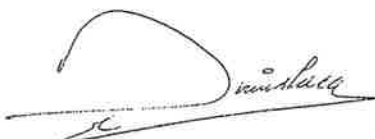
### 5. **BESLUIT**

**Gunstig**, mits de voorschriften onder punt 4 van het verslag worden nageleefd.

Dit verslag is niet van beperkende aard op de bestaande voorschriften en bepalingen die van toepassing kunnen zijn. Tevens is dit verslag uitsluitend opgesteld in functie van de meegedeelde inlichtingen.

Alle briefwisseling in verband met dit verslag moet gestuurd worden aan het Stadsbestuur van Oostende, Vindictivelaan 1, 8400 Oostende.

Ns. de Officier-dienstchef  
i.o. de Officier



lt. ing. Redgy Duinslaeger

Terug naar dienst  
1-9 JUNI 2007  
Private Bouwwerken

Stadhuis  
Vindictivelaan 1  
8400 Oostende

T 059 / 80 55 00  
F 059 / 70 21 60

Kenmerk bouwaanvraag : 723/2007/1/277  
Bouwheer : N.V. SBS BELGIUM / VT4  
Bouwplaats : Gelijkheidsstraat 5  
Omschrijving bouwwerk : de verbouwing van een meergezinswoning

Datum adviezen : 18/06/2007  
Plannen : 1/3 > 3/3 dd. 12/06/2007

## ADVIES RIOLENDIENST

EVEN EN TWIN-  
IGSTE  
BLAD

A. ADVIES op het slopen van de gebouwen : Niet van toepassing

B. ADVIES op de bouwwerken : Gunstig

Op voorwaarde dat voldaan wordt aan de hiernavolgende opmerkingen.

B.1. Algemene opmerkingen – er moet voorzien worden in :

- Het hemelwaterrioleringsnet en het afvalwaterrioleringsnet moeten volledig gescheiden blijven tot aan de rooilijn.
  - De eindcontroleputten, zonder luchtafsnijder, moeten zo dicht mogelijk binnen de rooilijn geplaatst worden.
  - De verluchtingsbuizen op de onderzoekspuiten binnen de rooilijn.
  - Er dient een eindcontroleput voorzien op het hemelwaterstelsel en een eindcontroleput op het afvalwaterstelsel.
  - Op de plannen dient nauwkeurig de tracés van de leidingen, de afvoerkolommen, de diameters, de helling en de bodempeilen t.o.v. een referentiepeil op het openbaar domein vermeld te worden.
  - De bouwheer dient er zorg voor te dragen dat de openbare riolering en de straatkolken in de onmiddellijke omgeving van het werk niet worden beschadigd of vervuild.
- Bij schade of ernstige vervuiling worden de kosten verhaald op de bouwheer.

B.2. Het hemelwaterrioleringsnet moet voorzien in :

- Een hemelwaterput van minimum 10 m<sup>3</sup> inhoud.
- Een aanzuigleiding en pompinstallatie op de hemelwaterput.
- Minstens een hemelwatertoevoerleiding van de pompinstallatie naar 1 W.C. closet, wasmachine of aftappunt.
- Alle dakafvoeren (met uitzondering van de toegankelijke terrassen) moeten afwateren op de hemelwaterput.
- Het hemelwater afkomstig van de toegankelijke terrassen dient aangesloten op de overloop van de vuilwaterafvoerleiding.

B.3. Het fecaliënrioleringsnet moet voorzien dat :

- De bestaande septische put verder in gebruik dient genomen te worden.
- Een overloop op de septische put in T-vorm, waarvan de onderste arm minstens 0,50 m ondergedompeld is en gesitueerd onder het toegangsdeksel.
- De verluchting van de septische put b.m.v. een verluchttingsbuis tot boven het dakvlak, met een binnendiameter van minstens 8 cm. (of op de valbuizen van de wc's).
- Een toegangsdeksel (ruimopening) op de septische put.
- Een ononderbroken luchtcirculatie tussen het stadsriool en de verluchttingsbuizen boven het dak. ( geen waterslot ! )
- Alle wc's dienen te worden aangesloten op bestaande septische put.

*rijtende*  
*blad*  
*H*  
*o*

B.4. Watertoets.

Het voorliggende project betreft een renovatie en/of uitbreiding van een bestaand pand waarbij geen bijkomende oppervlakte wordt gecreëerd.

B.5. Aansluitingen op de openbare riolen.

\*Er moet voorzien worden in één aansluiting op het hemelwaterrioleringsnet en één aansluiting op het afvalwaterrioleringsnet.

\*De hemelwateraansluiting en afvalwateraansluiting wordt uitgevoerd door de stedelijke Rioldienst, op kosten van de eigenaar. De bouwheer dient ervoor te zorgen dat de rioolmond volledig vrij blijft van elk obstakel.

BELANGRIJKE OPMERKING.

\*De eigenaar moet een aanvraag richten aan de Stedelijke Rioldienst, Stadhuis Oostende voor het uitvoeren van de aansluiting. Hiertoe dient het formulier 4 te worden ingevuld en opgestuurd.

\*Het is de bouwheer ten strengste verboden om eigenhandig inkappingen of boringen te verrichten om zelf een aansluiting te realiseren.

Maximumdiepte van de loop van de nieuwe RWA-aansluitingen ten opzichte van het trottoirpeil aan de rooilijn : RWA : 0,90 m of op gelijke diepte als van de bestaande DWA-aansluiting.

De bestaande DWA-aansluiting moet verder in gebruik genomen worden.

**ADVIES WEGENDIENST**

Advies : Gunstig

Zodra het bouwwerk voltooid is en de nutsaansluitingen geplaatst zijn, moet de eigenaar aan de Wegendienst, Stadhuis Oostende, een aanvraag richten voor :

- het definitief herstel van het trottoir ;
- aanpassen boordstenen van poortinritten.

De eigenaar moet de hieruit voortvloeiende kosten betalen.

Voor de Wegen- en Rioldienst  
Hoofd van dienst

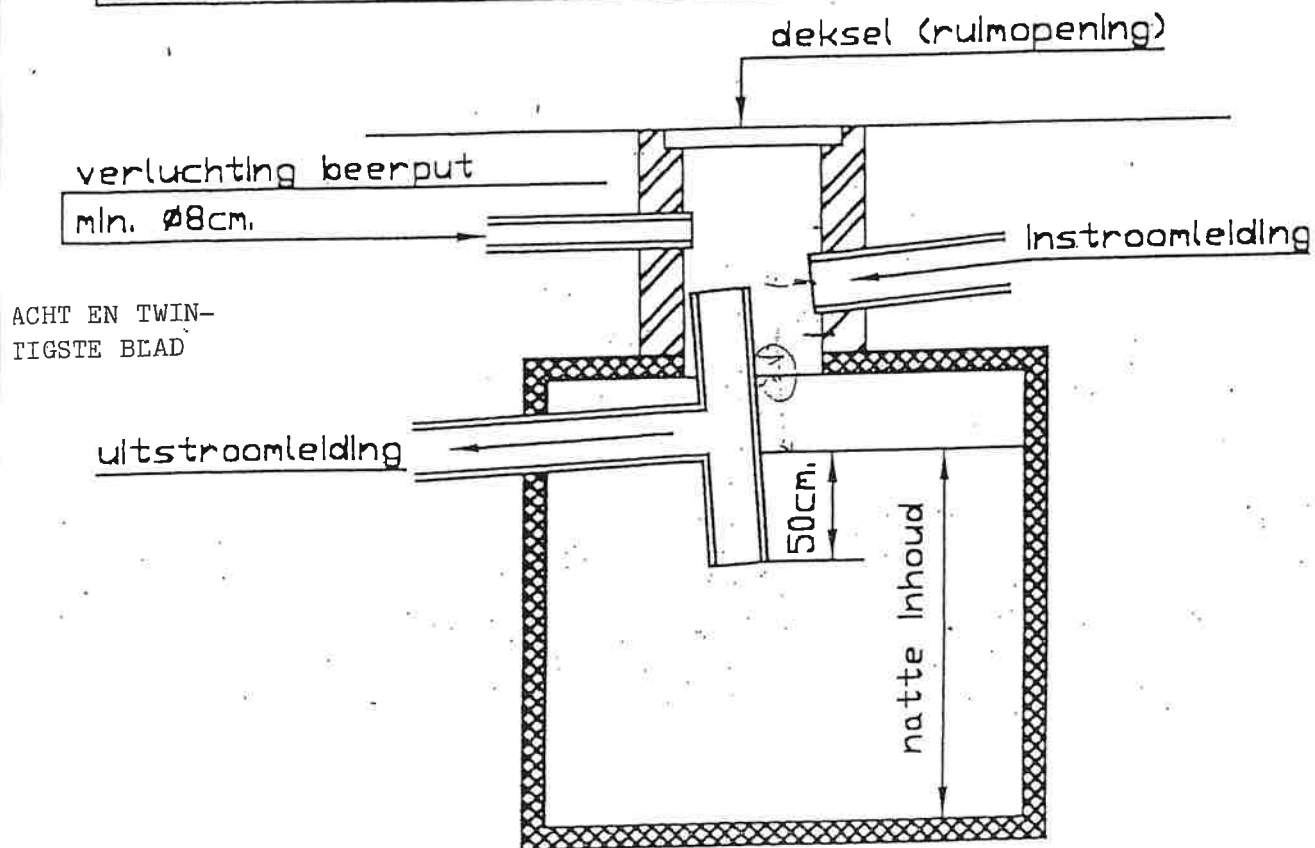


Murielle Decoo

Zesriende  
blad



# detail van een "beerput"



## De uitstroomleiding (overloop):

- wordt voorzien onder het gewelf van de beerput om de oppervlakte van de beerput volledig te kunnen benutten.
- bestaat uit een T-buis die zowel onderaan als bovenaan open is;
- de T-buis bevindt zich onder het toegangsdeksel;
- wordt minimum 10 cm lager aangelegd (vloei-peil instroom - 10 cm = vloei-peil uitstroom) dan de instroomleiding.

## Minimale natte inhoud:

- voor eengezinswoning : 6 m<sup>3</sup>
- voor meergezinswoning : 1,5 m<sup>3</sup> per woongelegenhed (minim. 6 m<sup>3</sup>)
- grotere meergezinswoningen en andere gebouwen : te bepalen.

Zeventiende  
blad

## ALGEMENE RICHTLIJNEN INZAKE HET UITVOEREN VAN BOUWWERKEN

- Elke wijziging van de plannen die gekiecht zijn aan de verleende stedenbouwkundige vergunning moet vooraf aangevraagd en goedgekeurd worden. De inbreuken hierop zullen worden vastgelegd in een proces-verbaal; eventueel kunnen de bouwwerken worden stilgelegd.
- De vergunninghouder moet volgende voorschriften naleven:
  1. de stedelijke verordening op de bouwwerken;
  2. de politieverordening betreffende het onderhoud van gebouwen, het voorkomen van hinder en de instandhouding van een leefbare omgeving;
  3. de politieverordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen.
- De bouwheer moet vóór de aanvang van de werken bij de hierna vermelde diensten de gegevens opvragen met betrekking tot :
  1. de hoogte van het trottoir : Wegendienst in het Stadhuis, kantoor nummer 422 op de vierde verdieping - telefoonnummer 059/80.55.00 toestelnummer 2414;
  2. de ligging van de rooilijn : dienst Stedenbouwkundige Vergunningen in het Stadhuis, kantoor 326 op de derde verdieping - telefoonnummer 059/80.55.00 toestelnummer 2326;
  3. de diepte van de aan te leggen riolen en duikers : Riolendienst in het Stadhuis, kantoor nummer 422 op de vierde verdieping - telefoonnummer 059/80.55.00 toestelnummer 2413.
- De bouwheer moet zich strikt houden aan de volgende regels die van toepassing zijn op de periode van uitvoering van de bouwwerken:
  1. geen afbraakwerken of bouwwerken mogen worden uitgevoerd in de periode van 1 juli tot 31 augustus op percelen of in gebouwen die palen aan straten of pleinen begrepen in de zone begrensd door de Visserskaai, de Albert I Promenade, de Zeedijk, de Northlaan, de Nieuwpoortsesteenweg, de Alfons Pieterslaan en de Vindictivelaan;
  2. ook voor de rest van de Zeedijk mogen geen slopings- en/of bouwwerken aangevangen of voortgezet worden in de periode van 1 juli en 31 augustus;
  3. in de zone gelegen tussen de zee en de as Nieuwpoortsesteenweg – Alfons Pieterslaan – Vindictivelaan mogen geen slopingswerken opgestart worden na 31 mei.
- De verkrijger van de stedenbouwkundige vergunning is volledig verantwoordelijk voor het goed behoud van de trottoirs, boordstenen, greppels en bestrating (langs beide zijden van de straat) vóór, naast of achter zijn bouwverf.

Alle schade aan trottoirs, boordstenen, greppels en bestrating zal worden hersteld op kosten van de verkrijger van deze stedenbouwkundige vergunning en dit zonder voorafgaande verwittiging. Het bedrag van de schade zal niet betwist kunnen worden, indien de verkrijger vóór geen toestandsbepaling heeft aangevraagd aan de Wegendienst.

Achttiende en  
Laatste blad  
L/bgb/yw/alg/richtlijn2.doc



- Gedurende en na de uitvoering van de bouwwerken is de bouwheer aansprakelijk voor alle ongevallen en schade die de toestand van het trottoir kunnen tot oorzaak hebben. Hij is bijgevolg verplicht op zijn kosten gedurende de uitvoering van de bouwwerken en nadien, het trottoir al dan niet van een bekleding te voorzien en in een begaanbare toestand te onderhouden. Bij het in gebreke blijven kan de Stad op kosten en risico van de bouwheer de nodig geachte werken aan het trottoir ambtshalve uitvoeren of welkdanige maatregelen treffen.

De bouwheer moet het Stadsbestuur inlichten van de dag dat de bouwwerken en de bijkomende werken, zoals riool-, water-, gas- en elektriciteitsaansluitingen zover gevorderd zijn, dat het trottoir in orde kan gebracht worden.

- De bouwheer moet de hierbij gevoegde formulieren van aanvang van de werken behoorlijk aanvullen met alle gevraagde gegevens en **ACHT DAGEN VOOR DE AANVANG VAN DE BOUWWERKEN** één exemplaar toesturen aan de dienst Stedenbouwkundige Vergunningen, kantoor 418, vierde verdieping, Stadhuis, 8400 Oostende en één exemplaar aan de afdeling R.O.H.M. West-Vlaanderen van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Werkhuisstraat 9 in 8000 Brugge.

**NEGEN EN TWINTIGSTE**

**EN LAATSTE** Hij moet zich houden aan de bepaling van artikel 7 van de wet van 13 juli 1930, waarbij de eigenaar **BLAD** de verplichting wordt opgelegd de ingebruikneming of de verandering van de nieuwgebouwde, herbouwde, of aanzienlijk gewijzigde vaste goederen, binnen drie maanden na deze ingebruikneming of verandering bij de Landmeter van het Kadaster aan te geven, door middel van het hierbijgevoegde aangifteformulier.

- Voorafgaandelijk aan het bezetten van het trottoir gelegen vóór de bouwplaats of een ander gedeelte van de openbare weg door het plaatsen van afsluitingen, stellingen, materieel of materialen, moet de betrokken bouwheer of de met werken belaste aannemer een aanvraag om toelating indienen bij het Stadsbestuur, dienst Juridische Zaken, kantoor 235, tweede verdieping, Stadhuis, 8400 Oostende (tel. 059/80.55.00 toestelnummer 2248), met opgave van naam en adres van de aannemer, de datum en de duur van de plaatsing, alsook de afmetingen van de in te nemen oppervlakte. Het vermoedelijk plaatsrecht zal moeten worden geconsigneerd. Ook over het wegnemen van de afsluitingen, stellingen, materieel, materialen, enz. moet de voormelde dienst schriftelijk ingelicht worden.
- De werken moeten worden gesignaleerd volgens de vigerende wetgeving en reglementering.
- De aandacht van de aannemers en de bouwheren wordt gevestigd op de hiernavolgende schikkingen. Indien de werken uitgevoerd worden in de nabijheid van de elektrische lijnen van BELGACOM (luchtlijnen of ondergrondse lijnen), zal de rechtverkrijgende bericht moeten geven van het aanvangen van de werken, ten minste acht dagen vooraf aan BELGACOM, Marie-Joséplein 12 in 8400 Oostende.

Bij het niet van het vervullen van deze formaliteiten, stelt de rechtverkrijgende zich bloot aan een boete ingevolge artikel 21 van de Wet van 13/10/1930, waarbij de bepalingen van de Wet op de telegrafie en telefonie met draad samengevoegd zijn.

De aandacht van de rechtverkrijgende wordt gevestigd op de bepalingen van artikel 22 van deze wet betreffende het vernietigen of beschadigen van de telegrafische instellingen. Plannen van de ondergrondse telegrafische en telefonische leidingen zijn gedeponneerd bij BELGACOM, Marie-Joséplein 12 in 8400 Oostende.

De Stad Oostende beschouwt het uitvoeren van werken als het aanvaarden door de rechtverkrijgende van de opgelegde voorwaarden.

Geregistreerd in AALST I, de 21/11/2017  
 Boek 173, bladz. 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100  
 Ontvangen : 25 EUR  
 De Ontvanger : Coppens J.  
 L/bgb/yv/alg/richtlijn2.doc

Heden, **éénentwintig december tweeduizend en zeven.**  
Voor mij, Notaris **Olivier VAN MAELE**, met standplaats te Aalst.

**IS VERSCHENEN:**

De naamloze vennootschap "**SBS BELGIUM**" met zetel gevestigd te 1930 Zaventem, Fabrieksstraat, nummer 55, ingeschreven in het btw-register onder nummer 473.307.540 en in het kbo onder nummer 0473.307.540.

Oppericht onder de benaming "SBS 5" bij akte verleden voor notaris **Gérald Snyers d'Attenhoven**, te Brussel, op zeventien november tweeduizend, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig november nadien onder nummer 20001130-316, en waarvan de statuten werden gewijzigd bij akte verleden voor notaris **Gérald Snyers d'Attenhoven**, te Brussel, op één maart tweeduizend en twee, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zestien maart tweeduizend en twee onder nummer 20020316-634.

Hier vertegenwoordigd door de heer **Dockers Alfred**, bediende, wonende te 9300 Aalst, Bredestraat 91, ingevolge de volmacht vervat in nagemelde akte der statuten verleden voor ondergetekende notaris op zeven november tweeduizend en zeven.

Voornoemde comparante vertegenwoordigt de "Vereniging van medeëigenaars van de Residenties THE BLOCK IV, met zetel in het gebouw te **Oostende**, Gelijkheidstraat nummer 5, zoals beschreven in de oorspronkelijke akte der statuten.

Welke comparante ondergetekende notaris verzoekt, de hierna vermelde akte der statuten te wijzigen zoals hierna beschreven.

**I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

De comparante verklaart heden de enige eigenaar te zijn van :

**STAD OOSTENDE - vierde afdeling - OOSTENDE**

Het appartementsgebouw met aanhorigheden en grond gelegen aan de Gelijkheidstraat 5, gekend volgens titel en huidig kadaster uittreksel sectie A, nummer 189/E/5, met een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van twee are vijf centiare ( 2a05ca), zoals dit goed omschreven staat in nagemelde akte der statuten.

**Oorsprong van eigendom**

Voorschreven goed behoort toe aan de comparante ingevolge aankoop bij akte verleden voor ondergetekende notaris op achtentwintig augustus tweeduizend en zeven, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge onder 62-T-01/10/07\_15734.

**ENIG DUBBEL  
BLAD**

Bij nagemelde akte der statuten heeft comparante dit goed onder mede-eigendom geplaatst met het oog op de verkoop ervan in privaatieve kavels.

#### AKTE DER STATUTEN

Zoals het voormelde appartementsgebouw beschreven staat in de akte der statuten, inhoudende de basisakte, het reglement van medeëigendom en van inwendige orde, op verzoek van comparante verleden voor ondergetekende notaris op zeven november tweeduizend en zeven, ter overschrijving aangeboden op het tweede hypotheekkantoor te Brugge.

#### WIJZIGING AKTE DER STATUTEN

Comparante verklaar de voormelde akte der statuten verleden voor ondergetekende notaris op zeven november tweeduizend en zeven te willen wijzigen als volgt :

Onder titel "II. STATUTEN", subtitel "B/ BIJZONDER DEEL", subtitel "AFDELING I. BASISAKTE", subtitel "b) SPECIFIEKE BESCHRIJVING EN EVENTUELE TOEBEDELING VAN DE PRIVATIEVE DELEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN", subtitel "GELIJKVLOERS en EERSTE VERDIEPING", subtitel "B/ Privaatieve delen :", dient het deel van de eerste zin luidende : "1/ Vier autostaanplaatsen genummerd van links naar rechts "2,1", "1,1", "2,2" en "1,2"", vervangen te worden door volgende tekst :

"1/ Vier autostaanplaatsen genummerd van links naar rechts "1,2", "1,1", "2,2", en "2,1""

Deze hernummering van de autostaanplaatsen wordt gedaan zoals aangeduid op een plan welke aan deze akte zal gehecht blijven en welk plan het tweede blad van plan sub 5) gehecht aan de oorspronkelijke akte der statuten, vervangt.

#### VERKLARINGEN

Comparante verklaart dat behoudens de hierboven gemelde wijziging alle clausules en bepalingen van voormelde akte der statuten verleden voor ondergetekende notaris op zeven november tweeduizend en zeven, ongewijzigd blijven en ontslaan ondergetekende notaris van de opname ervan in deze akte.

#### ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Heer Hypotheekbewaarder wordt door de partijen in deze uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving dezer, om welke reden ook.

#### KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van deze akte doen partijen woonstkeuze op hun respectievelijke woonplaatsen.

#### BEVESTIGING IDENTITEIT

De notaris bevestigt de identiteit van de comparante aan de hand van hun identiteitskaart.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van natuurlijke personen die in deze akte verschijnen overeenkomt met onderhavige vermelding.

**WAARVAN AKTE.**

Verleden te Aalst, ten kantoor.

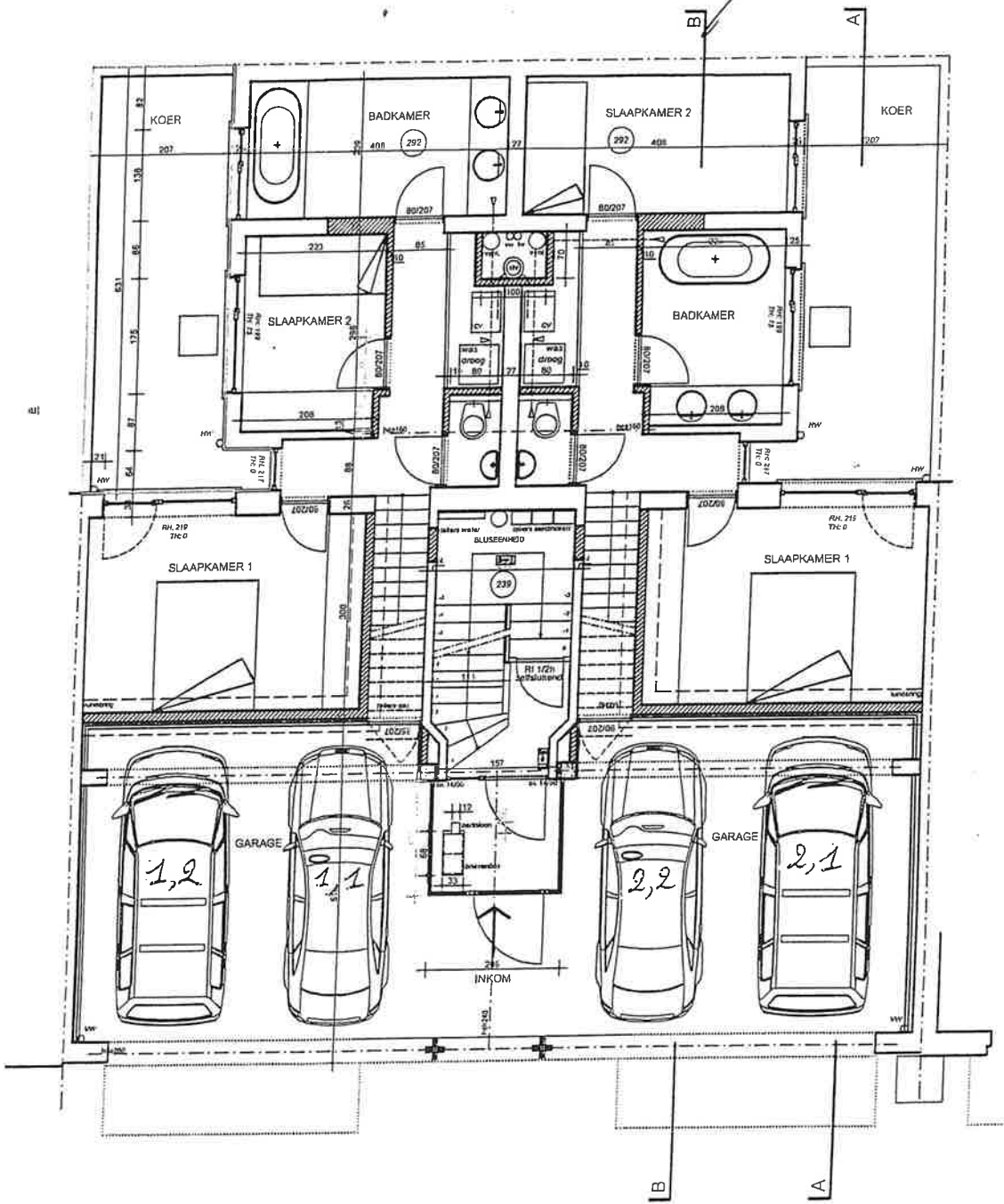
Na integrale voorlezing en vervulling van alles wat hierboven staat, heeft de comparante getekend met mij notaris.

**VOLGEN DE HANDTEKENINGEN.**

Geregistreerd te AALST 1, de 7/1/2008, twee blad geen verzending, boek 903 blad 75 vak 16 F60/2008/255/0028/N. Ontvangen: vijftwintig euro (25 Eur). De Ontvanger (getekend) COPPENS J.

**VOLGT DE BIJLAGE.**

geregistreerd te AALST 1, de ... *F.1.1.108* ...  
 blad ... *peu* ... verbanding ...  
 Boek *1.1.2* ... blad ... *53* ... vak ... *1.1* ...  
 Ontvangen : vijftien euro  
 25 EUR De Ontvanger,  
 Coppens J.



GELIJKVLOERS

*[Handwritten signature]*

-----VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE-----