

REP 46205
D.28.117-001/IS

STATUTEN VAN MEDE-EIGENDOM EN REGLEMENT VAN INTERNE ORDE
Vereniging van mede-eigenaars
« SINT-PAUL »
met zetel te 8400 Oostende, Sint-Paulusstraat 54
STATUTEN VAN HET GEBOUW

HET JAAR TWEEDUIZEND EN DRIEËNTWINTIG.

Op vijftien maart.

Voor mij, **Henri BAEKE**, notaris met standplaats te Oostende (gerechtelijk kanton Oostende 2).

IS VERSCHENEN:

Wettelijke vermelding

De ondergetekende notaris heeft de aandacht van partijen gevestigd op het bestaan van tegenstrijdige belangen of de eventuele aanwezigheid van onevenwichtige bedingen en heeft hen meegedeeld dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. Hiervan wordt overeenkomstig de wet melding gemaakt in onderhavige akte.

WELKE COMPARANT, voorafgaand aan de statuten van mede-eigendom van het gebouw, die het voorwerp van onderhavige akte uitmaken, ons verklaart dat hij eigenaar is van een onroerend goed gelegen te 8400 Oostende, Sint-Paulusstraat 54, hierna nader beschreven.

De comparant verklaart ons te verzoeken authentiek akte te nemen van hetgeen volgt:

Het hierna beschreven gebouw wordt overeenkomstig de wet en meer in het bijzonder in toepassing van de artikelen 3.84 tot 3.100 van het Burgerlijk Wetboek, onder het stelsel van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid geplaatst.

De vereniging van mede-eigenaars zal "Vereniging van mede-eigenaars RESIDENTIE "SINT-PAUL" te 8400 Oostende, Sint-Paulusstraat 54" heten en zij zal haar zetel hebben in het gebouw.

Het gebouw omvat minder dan twintig privaatieve kavels.

Het eigendomsrecht van dit gebouw zal derhalve tussen verschillende personen verdeeld zijn volgens kavels die elk een privaatief gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

Teneinde deze verdeling door te voeren, verklaart de comparant de statuten van de mede-eigendom op te maken, die meer bepaald tot doel hebben het onroerend geheel, de privaatieve en gemeenschappelijke delen te beschrijven, het aandeel van de gemeenschappelijke delen met betrekking tot elk privaatief deel vast te stellen op basis van het verslag waarvan hierna sprake, de rechten en plichten van elke mede-eigenaar betreffende de privaatieve en gemeenschappelijke delen, de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en het beheer van het gebouw te beschrijven en de details van het gemeenschappelijk leven te regelen.

De comparant heeft ons vervolgens de volgende documenten overhandigd om onder onze minuten neer te leggen:

- de **OMGEVINGSVERGUNNING**, OMV_2022123312, goedgekeurd ingevolge beslissing van het schepencollege van 25 november 2022, dewelke aan onderhavige akte gehecht zal blijven, met inbegrip van de adviezen.

De comparant verklaart dat de aanplakking werd gedaan overeenkomstig de vigerende regelgeving ter zake en dat zij niet in kennis werd gebracht van een beroep na verloop van meer dan 35 dagen sedert de aanplakking.

- de **VERGUNDE PLANNEN** van het gebouw, opgesteld door AlAR architects en more, te 8400 Oostende slachthuiskaai 15 bus 00.01, blijven aan onderhavige akte gehecht en zijn genummerd als volgt:

- * "NIEUWE LEGENDE",
plannummer: BA_769_L_N_1_LEGENDE.
- * "INPLANTING",
plannummer: BA_769_I_N_1_INPLANTING.
- * "FUNDERING",
plannummer: BA_769_P_N_1_LEGENDE.
- * "GELIJKVLOERS",
plannummer: BA_769_P_N_2_GELIJKVLOERS.

* "EERSTE VERD",
 plannummer: BA_769_P_N_3_EERSTE VERDIEPING.
 * "TWEEDE VERD",
 plannummer: BA_769_P_N_4_TWEEDE VERDIEPING.
 * "DERDE VERD",
 plannummer: BA_769_P_N_5_DERDE VERDIEPING.
 * "VIERDE VERD",
 plannummer: BA_769_P_N_6_VIERDE VERDIEP.
 * "DAKENPLAN",
 plannummer: BA_769_P_N_7_DAKENPLAN.
 * "VOORGEVEL NIEUW",
 plannummer: BA_769_G_N_1_VOORGEVEL.
 * "ACHTERGEVEL NIEUW",
 Plannummer: BA_769_G_N_2_ACHTERGEVEL.
 * "ZIJGEVEL",
 Plannummer: BA_769_G_N_3_ZIJGEVEL.
 * "DOORSNEDE AA NIEUW"
 Plannummer: BA_769_S_N_1_DOORSNEDE AA.
 * "TERREINPR 1",
 Plannummer: BA_769_T_N_1_TERREINPROFIEL 1.
 * "VISUALISATIE 1",
 Plannummer: BA_769_V_N_1_VISUALISATIE 1.
 * "VISUALISATIE 2",
 Plannummer: BA_769_V_N_2_VISUALISATIE 2.

- het **VERDELINGSPLAN** opgesteld door LSG Landmeters (de heer Stef Geukens, landmeter expert (LAN14/1600) met zetel te 2440 Geel, Dr. Van de Perrestraat 315 met plandatum 22 juli 2022.

Het verdelingsplan vanwege voornoemde landmeter werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentienummer **35013/10398** en werd sindsdien niet meer gewijzigd, dewelke aan onderhavige akte gehecht zal blijven.

- een **GEMOTIVEERD VERSLAG** van de aandelen in de gemeenschappelijke delen opgesteld door voornoemde landmeter op 22 juli 2022, dewelke aan deze akte aangehecht zal blijven na gedeeltelijke lezing, toelichting, datering en ondertekening door de comparant en door mij, notaris, om net zoals onderhavige akte de authentieke vorm aan te nemen;

- de **SAMENVATTING PRECAD** van 01 augustus 2022 met kenmerk "MEOW-2022-DD-01256066", dewelke aan deze akte aangehecht zal blijven.

- het **"REGLEMENT VAN INTERNE ORDE"**, behoorlijk getekend en geparafeerd door de comparant en door mij, notaris, dewelke aan deze akte gehecht zal blijven.

De vergunde plannen en het verdelingsplan zullen, na door partijen en de notaris "ne varietur" te zijn getekend,

aan deze akte worden gehecht, maar noch ter registratie noch ter overschrijving op het kantoor rechtszekerheid Oostende worden aangeboden. Partijen vragen toepassing van artikel 3.12.3.0.6 van de VCF en van artikel 3.30, §3 van het burgerlijk wetboek.

Erfdienstbaarheden

1. De verdeling van het gebouw, zoals in de aangehechte plannen beschreven en afgebeeld wordt, zal tussen de verschillende privaatieve kavels een feitelijke toestand doen ontstaan die een erfdienstbaarheid zal uitmaken indien de kavels aan verschillende eigenaars toebehoren.

De aldus gecreëerde erfdienstbaarheden zullen effectief ontstaan zodra het heersende of lijdende erf elkeen aan een verschillende eigenaar zullen toebehoren; zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen de partijen of in de bestemming door de eigenaar, zoals voorzien in de artikelen 3.119 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt meer bepaald voor:

- de zichten en lichten van een kavel op een ander kavel:
- de doorgang van het ene erf naar het andere van leidingen en kanalisaties van eender welke aard (regen- en afvalwater-gas-elektriciteit-telefoon) dienstig voor een bepaalde kavel. Deze doorgang kan onder de grond, gelijk met het grondniveau of boven de grond uitgeoefend worden;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden die op een kavel ten voordele van een ander kavel gevestigd worden en die zullen blijken uit de plannen of de uitvoering ervan of nog uit het plaatselijk gebruik.

ADMINISTRATIEF STATUUT

Geldigheid van het bestaan van de wooneenheden

Zoals hieronder wordt toegelicht bestaat de residentie uit 3 woongelenheden (1 duplex op de gelijkvloers en eerste verdieping, 1 woongelegenheid op de tweede verdieping en 1 duplex op de derde en vierde verdieping), zoals dit werd vergund bij voormelde omgevingsvergunning van 25 november 2022 (OMV_2022123312).

Stedenbouwkundige inlichtingen

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

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

1° dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt:

- voormelde omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met 3 woongelegenheden, vergund op 25 november 2022 (OMV_2022123312)

Ondergetekende notaris merkt op dat de voorheen vergund geachte toestand een eengezinswoning met handelsgelijkvloers" betref, door stad Oostende positief beslist op 31 augustus 2017.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister en volgens de brief van de Stad Oostende de dato 18 januari 2023:

- "WOONGEBIEDEN", overeenkomstig het origineel gewestplan 'Oostende-Middenkust', goedgekeurd op 26 januari 1977;

- "W4 - aaneengesloten bebouwing met hoofdbestemming wonen - horeca en/of handel" overeenkomstig het bijzonder plan van aanleg 'Stadscentrum - deelplan 1', goedgekeurd op 21 oktober 2004;

Ondergetekende notaris merkt tevens op dat het onroerend goed begrepen is binnen het provinciaal gewestelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied Oostend', goedgekeurd op 15 mei 2009 en het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Solitaire vakantiewoningen Brugge - Oostende', goedgekeurd op 05 juni 2015;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de eigenaar, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

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

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

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

De comparant verklaart dat hij betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen, dat ten hoogste één jaar voor heden werd verleend, zijnde de dato 18 januari 2023.

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

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

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. Of er voor het goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan. De eigenaar biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

Onroerenderfgoeddecreet - Onroerenderfgoedbesluit

Ondergetekende notaris bevestigt dat het hierboven beschreven goed is opgenomen op één van de vastgestelde inventarissen, vermeld in artikel 4.1.11 Onroerenderfgoeddecreet, namelijk in de inventaris van archeologische zones "Historische Stadskern Oostende", zoals dit tevens blijkt uit het hoger vernoemde stedenbouwkundig uittreksel.

Ondergetekende notaris wijst de comparant op de rechtgevolgen die aan deze opname verbonden zijn en verwijst hierbij naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar www.onroerenderfgoed.be.

Meer bepaald informeert ondergetekende notaris dat:

1. om een gebouw uit de vastgestelde lijst af te breken, altijd een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig is.

Advies wordt gevraagd aan het agentschap Onroerend Erfgoed of aan de erkende onroerenderfgoedgemeente over de erfgoedwaarden van het gebouw.

2. zonevremde gebouwen uit de lijst vlotter een nieuwe functie kunnen krijgen.

3. gebouwen uit de lijst mogen afwijken van de geldende normen op het gebied van energieprestatie en binnenklimaat, voor zover die afwijking nodig is om de erfgoedwaarde van het gebouw in stand te houden.

De eigenaar verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de overige inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde in de landschapsatlas, in

de inventaris van bouwkundig erfgoed en in de inventaris van het landschappelijk erfgoed.

Bodemdecreet

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

De dienst milieu van de Stad Oostende heeft bij brief van melding gemaakt van een milieuvergunning voor een suikerbakkerij die voor voorschreven grond werd afgeleverd op 12 juli 1962 en werd vergund tot 11 juli 1992 en is bij de stadsdiensten gekend onder het nummer 35013/27307/A/1.

2. De eigenaar heeft het bodemattest dat betrekking heeft op het hierboven vermelde goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 13 januari 2023, voorgelegd.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0. Extra Informatie:

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

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

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

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. OPMERKINGEN

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

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

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

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

Te Mechelen, 13.01.2023"

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

4. Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

De notaris wijst de eigenaar er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

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

Na deze uiteenzetting heeft de comparant ons verzocht authentieke akte te nemen van de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die samen de statuten van het gebouw vormen, alsook van het reglement van interne orde.

TITEL I - BASISAKTE

HOOFDSTUK I - BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL - PLAATSING ONDER HET STELSEL VAN DE GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM

I. Beschrijving van het onroerend geheel STAD OOSTENDE - eerste kadastrale afdeling

Een **woonhuis** op en met grond en aanhorigheden gelegen aan de **Sint-Paulusstraat 54**, gekadastreerd volgens titel en recent kadastraal uittreksel in de **sectie A, nummer 0729AP0000**, telkens voor een oppervlakte van vierenzeventig centiare (74 ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: vijfhonderd vijftig euro (€ 535,00).

II. Dertigjarige oorsprong van eigendom

III. Plaatsing onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom

De comparant verklaart het goed onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom te willen plaatsen en aldus de juridische verdeling van het eigendomsrecht door te voeren, zodat het goed op basis van bijgaande en voornoemde plannen verdeeld zal worden:

- enerzijds, in privatieve delen, "appartement": in het algemeen "privatieve kavel") genoemd, die de exclusieve eigendom van elke eigenaar zullen zijn;
- anderzijds, in gemeenschappelijke delen die de gemeenschappelijke en onverdeelde eigendom van alle mede-eigenaars zullen zijn. Zij zullen verdeeld worden in onverdeelde duizendsten die als onafscheidelijke bijhorigheden aan de privatieve delen verbonden zijn.

Ingevolge deze verklaring worden er privatieve kavels gecreëerd die juridisch afzonderlijke goederen vormen die het voorwerp kunnen uitmaken van het vestigen van zakelijke rechten, van overdrachten tussen levenden of ingevolge overlijden, en van alle andere contracten.

De gemeenschappelijke delen behoren in onverdeeltheid toe aan de eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom zoals hierna aangeduid. Bijgevolg behoren zij niet toe aan de vereniging van mede-eigenaars. De akten die enkel betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen en meer in het bijzonder de akten van wijziging van de statuten van de mede-eigendom, zullen uitsluitend op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden overgeschreven.

Hieruit volgt dat elke vervreemding, in der minne of gerechtelijk, of elke vestiging van zakelijke rechten die

een privatieve kavel bezwaren, niet alleen de vervreemding of bezwaring van de privatieve eigendom met zich meebrengt, maar tevens van het aandeel in de gemeenschappelijke delen, dat er onlosmakelijk aan verbonden is.

HOOFDSTUK II - BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN - BEPALING VAN HET AANDEEL IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN DAT AAN ELK PRIVATIEF DEEL VERBONDEN IS

De comparant verklaart ons dat uit de bijgaande plannen het volgende blijkt:

I. Algemeen

Dit goed omvat:

- op de gelijkvloerse en eerste verdieping: één duplex-appartement;
- op de tweede verdieping: één appartement;
- op de derde en vierde verdieping: één duplex-appartement.

II. Beschrijving van de privatieve delen en bepaling van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan elk privaatief deel verbonden is

De privatieve delen van het gebouw worden hieronder omschreven. Hun beschrijving is gebaseerd op de bijgaande plannen. De aandelen in de gemeenschappelijke delen worden bepaald overeenkomstig het bijgaand verslag.

1° OP HET NIVEAU VAN DE GELIJKVLOERSE EN EERSTE VERDIEPING

Een **duplexappartement**, genoemd **APP 1**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Op de gelijkvloerse verdieping: een inkomhal met inpandige trap naar de eerste verdieping, een berging, een (bureau)ruimte, een douchekamer, een slaapkamer met toegangsdeur tot het terras;

Op de eerste verdieping: een hal, een toilet, een leefruimte en keuken, een badkamer, een slaapkamer met toegangsdeur tot het terras.

b) als privaatief en exclusief genotsrecht:

het terras op de gelijkvloerse verdieping en op de eerste verdieping.

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:

driehonderd achtenzeventig/duizendsten (378/1.000sten) onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A 729 B P0001.

2° OP DE TWEEDE VERDIEPING

Een **appartement**, genoemd **APP 2**, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

een inkomhal, een leefruimte en keuken, een badkamer, een berging, een slaapkamer met toegang tot het terras.

- b) als privaatief en exclusief genotsrecht:
het terras.
- c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid:
tweehonderd zesentwintig/duizendsten (226/1.000sten)
onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen,
waaronder de grond.
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A 729 B
P0002.

3° OP DE DERDE en VIERDE VERDIEPING

Het **duplexappartement** genoemd **APP 3** genoemd,
omvattende:

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:
Op de derde verdieping: een inkomhal met inpandige
trap naar de vierde verdieping, een leefruimte en keuken,
toilet, berging en badkamer.
Op de vierde verdieping: een hal, drie slaapkamers
waarvan één met toegang tot het terras aan de voorzijde.
- b) als privaatief en exclusief genotsrecht:
het terras op de vierde verdieping.
- c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid:
driehonderd zesennegentig /duizendsten (396/1.000sten)
onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen,
waaronder de grond.
Gereserveerd perceelsidentificatienummer: A 729 B
P0003.

III. Aandelen van de privaatieve kavels in de gemeenschappelijke delen

Overeenkomstig artikel 3.85 § 1 van het Burgerlijk
Wetboek, werd het aandeel in de gemeenschappelijke delen
dat aan ieder privaatief deel verbonden is bepaald, rekening
houdend met de respectieve waarde ervan, die wordt bepaald
in functie van zijn vloeroppervlakte, zijn bestemming en
zijn ligging, op grond van het met redenen omkleed verslag
opgesteld door voornoemde landmeter Stef Geukens (Lan
141600), optredend voor LSG BV, te 2440 Geel, Dr. Van de
Perrestraat 315, zoals voormeld aan onderhavige basisakte
gehecht.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat de verdeling van
de aandelen van mede-eigendom zoals hiervoor opgemaakt
slechts gewijzigd kan worden bij beslissing van de algemene
vergadering der mede-eigenaars genomen bij eenparigheid van
stemmen van alle mede-eigenaars, behalve in de gevallen
voorzien in artikel 3.88 § 3, 2de en 3de lid van het
Burgerlijk wetboek.

Evenwel:

- beschikt elke mede-eigenaar over het recht om aan
de vrederechter te vragen de verdeling van de aandelen in
de gemeenschappelijke delen te verbeteren indien die

verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

- wanneer de algemene vergadering, met de door de wet vereiste meerderheid, een beslissing neemt over werken, over de verdeling of de samenvoeging van kavels of over beschikkingshandelingen, kan zij, met dezelfde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in het geval dat deze wijziging noodzakelijk is. Deze noodzakelijkheid zal vastgesteld worden door een met redenen omkleed verslag opgesteld door een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar, aangesteld door de algemene vergadering die deze beslissing met absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars neemt. Dat verslag zal bij de akte van wijziging van de statuten van mede-eigendom worden gevoegd.

De nieuwe verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen zal worden vastgesteld bij authentieke akte die verleden moet worden voor de notaris die door de algemene vergadering werd aangesteld met absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

IV. Beschrijving van de elementen bestemd voor het gebruik van alle mede-eigenaars of van sommigen van hen. Bepaling van hun privaatief of gemeenschappelijk karakter

1. GROND EN ONDERGROND

Het grondperceel en de ondergrond zijn gemeenschappelijk.

2. DRAGENDE MUREN

Men noemt een dragende muur een muur waarvan de fundering zich in de grond bevindt op een dusdanige manier dat het gebouw niet meer stabiel zou zijn als die muur vernield zou worden; hij is gemeenschappelijk.

3. BINNENMUREN DIE PRIVATIEVE KAVELS SCHEIDEN

De muur die twee kavels scheidt en die geen dragende muur is, is louter gemeen omdat hij enkel kan dienen voor het uitsluitend gebruik van de twee privaatieve kavels die hij scheidt.

De scheidingswand tussen twee terrassen is gemeenschappelijk.

4. BUITENMUREN DIE PRIVATIEVE LOKALEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE LOKALEN SCHEIDEN

De muur die een privaatieve kavel scheidt van gemeenschappelijke lokalen moet als gemeen worden beschouwd. Zijn eventuele wederopbouw vormt echter een last van de mede-eigendom.

5. BINNENMUREN VAN EEN PRIVATIEVE KAVEL

De muren die de diverse vertrekken van een private kavel scheiden zijn privaat voor zover zij geen dragende muren zijn.

6. MUREN (BEKLEDINGEN EN PLEISTERLAGEN)

De bekledingen en pleisterlagen van de gemeenschappelijke muren aan de binnenkant van de private lokalen zijn privaat; aan de buitenkant zijn zij gemeenschappelijk.

7. PLAFONDS EN VLOEREN - RUWBOW

De ruwbouw van de vloeren, van de dragende muren en van de plafonds alsook van de terrassen is een gemeenschappelijk element.

8. PLAFONDS EN VLOEREN - BEKLEDINGEN EN PLEISTERLAGEN

De bekledingen en pleisterlagen van de gemeenschappelijke plafonds, alsook de bekledingen, parketten of tegelvloeren geplaatst op gemeenschappelijke vloeren, zijn gemeenschappelijk.

9. PLAFONDS EN VLOEREN - BEKLEDINGEN EN PLEISTERLAGEN

De bekledingen en pleisterlagen van de plafonds binnen het privaat, alsook de bekledingen, parketten of tegelvloeren binnen het privaat, zijn privaat.

10. DAK

Het dak is een gemeenschappelijk element. Het omvat het geraamte, het holle betonelement en de bekleding. Maken er integraal deel van uit: de dakgoten en de afvoerleidingen van het regenwater, evenals de dakvensters indien zij zich onmiddellijk onder het dak bevinden.

Boven het dak is de ruimte boven het gebouw bestemd voor gemeenschappelijk gebruik.

11. GEVELS

De gevel is een dragende muur en bijgevolg een gemeenschappelijk gedeelte.

Moeten worden gelijkgesteld met de gevel: de versiering die de vooruitspringende ornamenten omvat, zoals de kroonlijsten, de dakgoten, de afvoerpijpen van het regenwater, de dorpels van de vensters en openslaande deuren.

12. TRAP

De trap binnen de gemeenschappelijke ruimte(s) is gemeenschappelijk. Dit geldt voor alle trapdelen en de eigenaars van het gelijkvloers kunnen niet inroepen dat zij geen gebruik maken van de hoger gelegen trapdelen om te weigeren bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten die er betrekking op hebben.

De inbandige trap die uitsluitend dienstig zijn voor een bepaald appartement, behoort uitsluitend toe aan het betrokken privaat.

Met "trap" worden niet enkel de treden in steen, granito of ander materiaal bedoeld, maar alles wat er als

bijkomstigheid bij hoort, zoals het trappenhuis, de trapleuning, de balustrades, de glazen elementen (koepels) geplaatst in de openingen die de trap verlichten; hetzelfde geldt voor de overlopen die de tussenliggende trapdelen verbinden en voor de muren die het trappenhuis waarin de trap loopt begrenzen.

13. LEIDINGEN - ALGEMENE AANSLUITINGEN

De afvoerpijpen voor het regenwater, het rioolnet met zijn toebehoren, de algemene aansluitingen van water, brandstoffen en elektriciteit alsook de meters en hun toebehoren, de aflopen, de afvoeren en de verluchting van deze inrichtingen met inbegrip van de toegangen, kortom alle leidingen van welke aard ook die de mede-eigendom aanbelangen, zijn gemeenschappelijke delen.

Vormen daarop een uitzondering, de leidingen bestemd voor het uitsluitend gebruik van een privaatieve kavel, maar enkel voor wat betreft het gedeelte van de leiding gelegen binnen de bediende privaatieve kavel, alsook deze die zich buiten het privaatieve gedeelte bevinden maar uitsluitend voor zijn gebruik bestemd zijn, zoals bijvoorbeeld de particuliere water-, gas-, elektriciteits-, internet- en telefoonleidingen.

14. ELEKTRICITEIT - TELEDISTRIBUTIE

Het geheel van de elektrische uitrusting (tijdschakelaars, lichtpunten, stopcontacten, schakelaars, automatische deuropener...) die, bijvoorbeeld, de ingangen, de halls, de trappen, het gelijkvloers en van de hoger gelegen verdiepingen, de meterlokalen, de vuilbaklokalen en de gemeenschappelijke gedeelten in het algemeen bedient, vormt een gemeenschappelijk deel.

De abonnementskosten van de teledistributie en haar bijkomstigheden, zoals het internet, zijn privaatief.

15. LOKALEN VOOR GEMEENSCHAPPELIJK GEBRUIK

Zijn eveneens gemeenschappelijke delen, de gemeenschappelijke ingang op het gelijkvloers, de voordeur van de residentie, deuren die de gemeenschappelijke delen met elkaar verbinden, de halls en hun bergingen, de doorgangen, de overlopen, de lokalen bestemd voor de water-, gas- en elektriciteitsmeters en de gemeenschappelijke verdeelleidingen. Er wordt overeengekomen dat dit of deze lokalen hun bestemming moeten blijven behouden.

16. FIETSENBERGING

De fietsenberging op de gelijkvloerse verdieping is gemeenschappelijk, de ruimte zal door de privaatieve eigenaars naar goeddunken verdeeld worden.

Indien hieromtrent onenigheid bestaat heeft elke eigenaar ten allen tijde het recht om de herverdeling van de ruimte te eisen in functie van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De eventuele kost hieraan verbonden is gemeenschappelijk. Indien de herverdeling tot het gevolg heeft dat een eigenaar op zijn verzoek meer ruimte in de fietsenberging verkrijgt in functie van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, wordt de kost uitsluitend door die privatieve eigenaar gedragen.

Het is uitdrukkelijk verboden om andere materialen of (gemotoriseerde) voertuigen op te slaan in de fietsenberging (met uitzondering van elektrische (bak)fietsen).

Het gebruik van de fietsenberging impliceert dat de toegangsdeuren steeds vrij zijn, de tellers toegankelijk zijn en dat er geen meer fietsen worden gestockeerd dan wat een normaal gebruik toelaat.

17. TERRASSEN

De terrassen alsook hun bijhorigheden (afdichting, isolerende deklaag, beton van de holle elementen, borstweringen en balustrades) gevelelementen zijn, zijn gemeenschappelijk, met uitzondering van de bekledingen (tegelvloeren...) die privatieve elementen vormen verbonden aan de privatieve kavel die er het gebruik van heeft. De kosten voor de vernieuwing van deze bekledingen die noodzakelijk zijn ingevolge werken aan de gemeenschappelijke elementen, zijn evenwel voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars. De werken moeten onder het toezicht van de syndicus worden uitgevoerd. Deze werken zullen daarentegen voor rekening van de betrokken privatieve kavel zijn, als de mede-eigenaar de bekledingen van de terrassen niet als een voorzichtig en redelijk persoon onderhoudt. Deze vernieuwing zal moeten worden uitgevoerd met materialen die minstens van gelijkaardige kwaliteit als de oude bekleding, naar keuze van de betrokken mede-eigenaar, waarbij de harmonie van het gebouw gerespecteerd wordt.

18. (CENTRALE) VERWARMING

De (centrale) verwarmingsketel die dient voor de verwarming van de privatieve en de gemeenschappelijke kavels is een gemeenschappelijk element, voor zover deze aanwezig is.

De leidingen en radiatoren bestemd voor het uitsluitend gebruik van de privatieve kavels zijn privaatief.

De elektrische verwarming (bv. accumulatoren) bestemd voor het uitsluitend gebruik van de privatieve kavels zijn privaatief, voor zover deze aanwezig zijn.

19. VERMOEDEN

Ingeval van gebrek aan vermelding of tegenstrijdigheid van de titels, worden de delen van gebouwen of van gronden

bestemd voor het gebruik van alle mede-eigenaars of van sommigen van hen geacht gemeenschappelijk te zijn.

20. OMHEININGSMUREN

De muren die de terrassen omringen en die omheiningsmuren worden genoemd, of hun mandeligheid, zijn gemeenschappelijk. Hekken, hagen en andere afsluitingen die dezelfde functie vervullen moeten daarmee gelijkgesteld worden.

Indien het privaatieve gebruik van de binnenplaatsen en tuinen aan een privaatieve kavel werd toegekend, zijn de omheiningen niettemin gemeenschappelijk. Zij zijn bovendien mandelig indien zij meerdere privaatieve kavels scheiden.

21. PRIVAATIEVE DELEN

Zijn privaatieve delen, de delen van de privaatieve kavel bestemd voor het uitsluitend gebruik van een mede-eigenaar en meer bepaald de vloer, het parket of een andere bekleding waarop gelopen wordt, met hun rechtstreekse steun in verbinding met het holle element en de deklaag die een gemeenschappelijk deel zijn, de niet dragende binnenwanden, de binnendeuren, de portaaldeuren, alle aanvoer- en afvoerleidingen binnen de privaatieve lokalen en die voor hun uitsluitend gebruik bestemd zijn, de particuliere sanitaire installaties (wastafels, gootstenen, toilet, badkamer), het pleisterwerk aangebracht op het bovenliggend holle element dat het plafond vormt, het pleisterwerk en andere bekledingen, de binnendecoratie van de privaatieve ruimte, hetzij samengevat alles wat zich binnen in de privaatieve ruimte bevindt en bestemd is voor haar uitsluitend gebruik.

22. VENSTERS

De vensters en openslaande deuren met hun ramen, de ruiten, de luiken en buitenblinden zijn privaatieve delen, met uitzondering van de vensters en openslaande deuren van de gemeenschappelijke delen, die gemeenschappelijk zijn, onverminderd de beslissingen van de algemene vergadering over de harmonie van de gevels van het gebouwen.

23. PORTAALDEUREN

De deuren die via de gemeenschappelijke halls, doorgangen en overlopen toegang geven tot de diverse privaatieve kavels zijn privaatief, onverminderd de beslissingen van de algemene vergadering over de harmonie van hun buitenkant.

24. ZONNETENTEN

De zonnetenten zijn privaatieve elementen. Hun plaatsing, vervanging en onderhoud vormen een privaatieve last voor elke privaatieve kavel, onverminderd de beslissingen van de algemene vergadering over de harmonie.

V. Eventuele wijzigingen van de statuten van mede-eigendom

1. Voor de eerste overdracht van een privaatieve kavel

De comparant verklaart zich exclusief het recht voor te behouden om de statuten van mede-eigendom of het reglement van interne orde te wijzigen voor de eerste verkoop van een privaatieve kavel.

2. Voor de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen

De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, hebben het recht, tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemeenschappelijke delen, wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover dit door technische omstandigheden of door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaatieve gedeelte raakt en de verplichtingen van een of meerdere mede-eigenaars niet verzwakt. De partijen die de oorspronkelijke statuten getekend hebben, dragen de kosten voor deze wijziging. Deze partijen sturen per aangetekend schrijven naar alle andere mede-eigenaars een ontwerp van wijzigende statuten, minstens twee maanden voor het verlijden van de akte van wijziging, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk worden vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten moet een mede-eigenaar zich tegen de voorgenomen wijziging verzetten binnen de twee maanden volgend op de ontvangst van deze zending, door middel van een aangetekend schrijven aan de betrokken notaris en, in voorkomend gevallen, in rechte treden. Hier wordt gepreciseerd dat deze partijen zich zullen moeten laten bijstaan, op hun kosten, door een ingenieur of een architect, die voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars zal handelen.

3. Andere gevallen

Na de voorlopige oplevering van de betrokken gemeenschappelijke delen of wegens alle andere oorzaken dan deze die in het punt 2) hiervoor vermeld worden, zal de comparant het akkoord moeten verkrijgen van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars, die met de vereiste meerderheid beslist.

De syndicus zal de vereniging van mede-eigenaars geldig kunnen vertegenwoordigen teneinde de beslissing van de algemene vergadering uit te voeren, zonder dat hij ten opzichte van de bevoegde ambtenaar het bewijs van zijn volmacht moet leveren.

**AFDELING 1. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET
BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN.**

Artikel 1. Algemene interpretatieregel.

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van en de beschikking over hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door huidige basisakte, het reglement van mede-eigendom en door de wet.

Artikel 2. Splitsing van kavels.

Het is de eigenaars van de privatieve kavels verboden hun kavel in meerdere privatieve kavels te verdelen of samen te voegen, zonder de vereiste meerderheden waarbij ook een eventuele omgevingsvergunning dient bekomen te worden.

Artikel 3. Uitzicht van privatieve kavels.

Niets wat de stijl en het harmonisch geheel van het gebouw betreft, zelfs indien het zaken betreft die ten privatieve titel van een kavel afhangen, mag worden gewijzigd behoudens akkoord van de eigenaars.

Het is verboden op de daken of de voorgevel schotelantennes of aircotoestellen te hangen of te plaatsen.

Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen.

Artikel 4. Werken aan privatieve kavels.

Wanneer werken aan een privatieve kavel schade of nadeel kunnen veroorzaken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privatieve delen van de andere mede-eigenaar, dan moet die eigenaar de mede-eigenaars hiervan vooraf inlichten, met voorlegging van de plannen of vooringenomen werken.

Indien geen overeenkomst hierover wordt bereikt tussen de mede-eigenaars of indien de eigenaar van een kavel nalaat noodzakelijke werken aan zijn kavel uit te voeren dan zullen de eigenaars eenzelfde architect dienen aan te stellen die als scheidsrechter zal optreden en wiens besluit bindend zal zijn.

Indien geen akkoord wordt bekomen over de aanstelling van een architect dan zal de architect (of diens rechtsopvolgers) die de plannen van het appartement heeft uitgetekend optreden als bindende scheidsrechter. Indien op deze architect geen beroep kan worden gedaan, dan is de vrederechter bevoegd om naar eigen inzicht een architect aan te duiden die zal optreden als bindende scheidsrechter.

Het is evenwel uitdrukkelijk verboden zelfde werken uit te voeren tijdens de vakantieperiodes, weekends, na achttien uur en voor acht uur.

De eigenaar die werken laat uitvoeren dient eveneens de nodige schikkingen te treffen om stofhinder te voorkomen en

zal in voorkomend geval dienen in te staan voor de reiniging van de gemeenschappelijke delen op zijn kosten.

Artikel 5. Voorschriften over het gebruik.

I. De woongelegenheden.

De appartementen zijn uitsluitend bestemd tot privé-bewoning. Onder privé-bewoning wordt verstaan alle mogelijke vormen van bewoning, zoals bewoning door de eigenaar, bewoning door een huurder op basis van een huurcontract voor zowel lange termijn als zeer korte termijn (bijvoorbeeld op basis van seizoensverhuur (al dan niet via AIRBNB)), waarbij eveneens rekening dient gehouden te worden met het hierna vermeld artikel 7.

Iedere vorm van handel is er verboden maar vrije beroepen worden toegestaan in deze kavels mits het bekomen van een omgevingsvergunning.

De kavels die bestemd zijn tot bewoning, mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

Voorts wordt voor het gehele appartementsgebouw het verbod opgelegd dat een politieke partij of godsdienstige vereniging, of een politiek of godsdienstig geïnspireerde groepering haar zetel vestigt in het appartementsgebouw en/of vanuit het appartementsgebouw propaganda-activiteiten voert of de administratieve werking van een dergelijke partij of groepering organiseert.

Tevens worden de bewoners verondersteld om alles te doen wat nodig is om de medebewoners/buren niet te storen, zowel overdag als 's nachts.

Tussen 22 uur 's avonds en 7 uur 's ochtends mag absoluut geen lawaai de rust verstoren.

II. VLAREBO-activiteiten (Bodemdecreet).

Het is de eigenaars van de privatieve kavels verboden in de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw handelingen te stellen en/of goederen te plaatsen die door het Bodemdecreet als een risico-inrichting worden gekenmerkt en die voorkomen op de lijst die de Vlaamse Regering opstelt (Vlarebo-lijst).

De eigenaars van de privatieve kavels zullen hetzelfde verbod opleggen aan alle bewoners en gebruikers van hun eigendom.

III. Huisdieren.

Kleine huisdieren worden gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt.

Artikel 6. Gebruik - terminologie.

In de tekst van de basisakte wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het

exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de basisakte aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 7. Verhuring.

I. De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de basisakte van het gebouw in de registers van het bevoegde Kantoor Rechtszekerheid, aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel veertien.

II. De bewoner zal bij de toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de basisakte zal hem worden overhandigd.

III. De eigenaars van de privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, dienen de verplichting op te leggen aan de bewoners hun huurgevaar en verantwoordelijkheid tegenover de mede-eigenaars van het gebouw, en tegen de burens te verzekeren, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars.

IV. Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden.

V. Bij overtreding door een huurder van een beschikking van het reglement van mede-eigendom kan de eigenaar gedwongen worden de verbreking van de huurovereenkomst te vervolgen.

Artikel 8. Toezicht.

De mede-eigenaars moeten, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privatieve zaken die aan

andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privatieve kavel bevinden.

**AFDELING 2. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET
BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.**

Artikel 9. Algemene interpretatieregel.

De eigenaars van privatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

Artikel 10. Toepassing van deze regel.

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in een reglement van orde kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

Teneinde het gebouw harmonieus en standingvol te houden en het residentieel karakter ervan te vrijwaren, verklaren de comparanten dat de verkrijgers van de kavels en hun rechtsopvolgers de volgende bepalingen dienen na te leven:

a) het is de verkrijgers van de privatieve kavels uitdrukkelijk verboden het harmonieus en eenvormig uitzicht, evenals de specifieke bouwstijl en eigen karakter van de kavels te wijzigen en te verstoren.

b) het is de verkrijgers van de privatieve kavels principieel verboden om te plaatsen eender waar in of rond het gebouw:

- zichtbaar blijvende buizen als rook- of verluchtungskanalen;

- pylonen, vlaggenmasten of zendmasten dienstig voor om het even welk doel; zichtbare radio- en televisieantennes;

- schotelantennes en dergelijke;

- voorzetrolluiken, indien deze er nog niet waren.

c) het is verboden huisafval en afbraakmateriaal te stapelen in de kavels; andere vuilnisbakken/zakken te gebruiken dan deze voorgeschreven door de stadsreglement(en); vuilniszakken dienen te worden geplaatst op de daartoe bestemde plaats overeenkomstig het lokaal reglement.

d) het is verboden om advertenties of reclame aan te plakken of te schilderen op de afsluitingen, balustrades, gevels, daken, enzovoort.e) de bewoners mogen in de gemeenschappelijke ruimte niets plaatsen dat geuren verspreidt of de andere bewoners op enige andere wijze zou hinderen.

f) het is verboden in de residentie ontvlambare (zoals bijvoorbeeld butaangas of propaangas), gevaarlijke of slecht geurende producten binnen te brengen.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Artikel 11. Nutsvoorzieningen.

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit, teledistributie, telefonie en internet, zullen door de individuele eigenaar van de privaatieve kavels moeten worden afgesloten.

Artikel 12. Onderhouds- en herstellingswerken.

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privaatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door mede-eigenaars in onderling akkoord vastgesteld.

Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

AFDELING 3. CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN.

Artikel 13. Opsomming.

Zijn gemeenschappelijk, onverminderd hetgeen werd bepaald bij de opsomming van de exclusieve gebruiksrechten, alle lasten en kosten die betrekking hebben op:

- het onderhoud, het verbruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken met inbegrip van het gemeenschappelijk mobilair en de tellers die dienen om het verbruik van iedere kavel op te geven, de beheerskosten;

- de schadevergoeding eventueel verschuldigd door de mede-eigenaars die in het ongelijk werden gesteld met inbegrip van de schade veroorzaakt door het gebouw;

- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of door haar verschuldigd, zoals onder meer de premies van verzekeringspolissen, de kosten van heropbouw;

- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap ingespannen;

- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht, en

- alle andere schulden, lasten, en kosten gemaakt in het belang van de gemeenschap of door haar verschuldigd.

Artikel 14. Bijdrage in deze lasten.

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij hetzij in verhouding tot zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen voor elk van de privatieve kavels heeft, zoals hierna nader bepaald.

Artikel 15. Verdeling van de lasten.

Algemene verdeelsleutel.

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (totaal: duizend (1.000) aandelen); tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

Volgende lasten zullen worden omgeslagen naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elke kavel hebben: het verbruik van water, gas en elektriciteit, voor wat de privatieve kavels betreft, dewelke (indien de individuele afrekeningen niet door de distributiemaatschappijen worden opgesteld op basis van hun tellers) tussen de mede-eigenaars zullen worden omgeslagen volgens het op basis van tellers vastgesteld verbruik. Dit principe geldt bijvoorbeeld in het geval de privatieve kavels worden verwarmd met een gemeenschappelijke verwarmingsinstallaties. Hetzelfde geldt voor eventuele isolatiewerken die een mede-eigenaar zou willen uitvoeren.

Indien deze isolatiewerken louter ter nut dienen van de desbetreffende kavel, dan zullen de lasten door de eigenaar van die kavel gedragen moeten worden.

Elke mede-eigenaar betaalt de kosten van de installatie en de aansluiting voor de televisie- en radiodistributie en internet.

Artikel 16. Brandverzekering.

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 115 van de Wet betreffende de verzekeringen ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaarttuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor redding, afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

De mede-eigenaars, doch ook de bij de mede-eigenaars inwonende personen, hun personeel bij de uitoefening van hun functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt, genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Artikel 17. Aansprakelijkheidsverzekering.

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Oud Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld en iedere bewoner van een privatieve kavel in het gebouw.

Artikel 18. Gemeenschappelijke baten, inkomsten, en verzekeringsvergoedingen.

De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze

gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap wordt uitbetaald.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt, waarbij evenwel rekening moet worden gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaars, de bewoners of de derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens drie vierden van het gebouw (waarbij met de waarde van de grond derhalve geen rekening wordt gehouden), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom door verdeling of licitatie.

AFDELING 4. HUISHOUELIJK REGLEMENT.

Artikel 19. Vaststelling huishoudelijk reglement.

Het reglement van mede-eigendom kan door de mede-eigenaars worden aangevuld met een huishoudelijk reglement (omvattende de praktische gedrags-, leef- en huiselijke regels die binnen het gebouw worden gehanteerd, bv. inzake rust, netheid en veiligheid), zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de basisakte is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaat de basisakte voor.

AFDELING 5. DIVERSE BEPALINGEN.

Artikel 20. Keuze van woonplaats.

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze basisakte kunnen worden gezonden.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

Artikel 21. Kosten.

De kosten voor het opstellen van deze basisakte worden ten laste gelegd van de comparant.

Artikel 22. Rechtsvorderingen

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

Niettegenstaande artikel 3.86, § 3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemene delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemene delen en verdeling van de lasten.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

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.

Artikel 23. Voorlopige bewindvoerder

Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hem door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

Artikel 24. Rechten van de individuele mede-eigenaar.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten

einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in 2 vorige alinea's en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

De mede-eigenaar die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, draagt bij in de voorschotten voor de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de latere afrekeningen.

De mede-eigenaar, die verweerder is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

De mede-eigenaar van wie de vordering na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars door de rechter volledig gegrond wordt verklaard,

wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die eiser of verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

AFDELING 6. ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 25. De ontbinding

De Vereniging van Mede-Eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De enkele vernieling, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering kan de vereniging alleen ontbinden bij éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de Vereniging van Mede-Eigenaars uit op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Artikel 26. De vereffening

De Vereniging van Mede-Eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden Vereniging van Mede-Eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Voor zover niets anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de Algemene Vergadering de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de Algemene Vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de Syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De artikelen 2:87 tot 2:89, 2:97 tot 2:102, en 2:147 van het Wetboek van vennootschappen en Verenigingen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De sluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgesteld, die overgeschreven wordt op het Kantoor Rechtszekerheid.

Deze akte bevat:

- de plaats, door de Algemene Vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de Vereniging van Mede-Eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard.

- de maatregelen genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsovereenkomsten tegen de mede-eigenaars, de vereniging van de mede-eigenaars, de syndicus de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen

vanaf de voormelde overschrijving op het Kantoor Rechtszekerheid.

AFDELING 7. SLOTBEPALINGEN

Artikel 27. Mogelijkheid tot syndicus

Bij wijze van overgangsmaatregel en om een harmonieuze aanstelling van de organen van de mede-eigendom te verzekeren, wordt bepaald dat:

- de eerste syndicus van de residentie benoemd wordt op de eerste algemene vergadering, in zoverre zij dit nodig achten.

- de eerste algemene vergadering zal worden gehouden op initiatief van de comparant, uiterlijk binnen de zes maanden na de verkoop van het eerste privatief, behoudens het recht van iedere mede-eigenaar om zich tot de rechter te wenden om reeds eerder een bijeenroeping te bekomen. Deze algemene vergadering benoemt de nieuwe syndicus, voor zover zij dit nodig achten.

- de door de comparant afgesloten verzekeringspolissen in stand gehouden zullen worden tot aan hun einddatum en ten vroegste tot een maand na de eerste algemene vergadering.

- de eerste aan de syndicus (voor zover er één werd aangesteld) of comparant te betalen of terug te betalen gemeenschappelijke lasten zijn:

° de kosten van het water-, gas- en elektriciteitsverbruik ten behoeve van de gemene delen;

° de premies van de verzekeringspolissen die door de syndicus of de comparant werden afgesloten;

° de eerste verwarmingskosten van de gemene delen, in voorkomend geval

Artikel 28. Wettelijke voorschriften

Artikel 3.100 Burgerlijk Wetboek stelt dat de bepalingen van de artikelen 3.84 tot en met 3.100 Burgerlijk Wetboek van dwingend recht zijn. Ook de bepalingen van artikel 3.78 van zelfde wetboek zijn van dwingend recht.

SLOTBEPALINGEN

Hypothecaire overschrijving

Onderhavige akte zal overgeschreven worden in het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en er zal naar deze overschrijving verwezen worden bij alle latere overdrachten van het geheel of een gedeelte van het goed waarop onderhavige akte betrekking heeft.

Overgangsbepalingen

Alle in onderhavige akte vermelde clausules zijn van toepassing van zodra een privatieve kavel door de comparant zal overgedragen zijn, behalve indien deze clausules in strijd zijn met de geldende wet.

Kosten

De kosten van deze akte zijn ten laste van de comparant.

Keuze van woonplaats

Met het oog op de uitvoering van onderhavige akte, doet de comparant keuze van woonplaats op zijn hiervoor vermelde .

Bevestiging identiteit en burgerlijke staat

a) De notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de comparant aan de hand van opzoeken in het rijksregister.

b) De notaris bevestigt de namen, voornamen, geboorteplaats en -datum van de comparant, meer bepaald aan de hand van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

Bestemming van de plaatsen

De ondergetekende notaris vestigde de aandacht van de comparant op de noodzaak zich te richten naar de geldende wetgeving en reglementering in geval van verbouwing of bestemmingswijziging van de privaatieve lokalen van het gebouw, waarover de comparant verklaart dat zij hoofdzakelijk bestemd zijn voor bewoning.

Ontwerp

De comparant verklaart ons dat hij kennis heeft genomen van het ontwerp van onderhavige akte op 25 januari 2023 en dat deze termijn voldoende is geweest om het met succes te bestuderen.

Tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen

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

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

Fiscale volmacht

De comparant geeft hierbij volmacht aan Henri BAEKE, notaris te Oostende, om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Uitgifte van de akte

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuuthoudende notaris. De comparant is gewezen op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, hetzij via www.naban.be, hetzij via

www.myminfin.be, hetzij via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten.

De comparant verklaart te volstaan met deze mogelijkheden.

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

IZIMI-digitale kluis - toegang tot NABAN

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

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

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van honderd euro (€ 100,00), betaald op aangifte door Henri BAEKE, notaris.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Oostende, in het kantoor op voormelde datum.

De comparant verklaart en erkent:

1. een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen op 25 januari 2023;

dat, hoewel het ontwerp van de akte hem meegedeeld werd minder dan vijf werkdagen voor het verlijden van de akte, hij deze voorafgaandelijke mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanzien, en dat hij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp heeft nagelezen.

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

3. dat de gehele akte door ondergetekende notaris werd toegelicht ten behoeve van de comparant.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, heeft de comparant, handelend en vertegenwoordigd, zoals voormeld, getekend met mij, notaris Henri BAEKE.

(volgen de handtekeningen)

Kenmerk: OMV_2022123312

Besluit van het college van burgemeester en schepenen tot verlening van een omgevingsvergunning

Op 15/09/2022 werd een aanvraag om omgevingsvergunning naar de Stad Oostende gestuurd.
Deze aanvraag werd ontvangen op 19/09/2022.
Deze aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 03/10/2022.
De uiterste beslissingsdatum is 16/01/2023.

Gegevens van de aanvrager

Gegevens van het perceel

Ligging

Sint-Paulusstraat 54

Kadastrale omschrijving

1ste afdeling, sectie A nr. 0729 A

Het betreft een aanvraag met stedenbouwkundige handelingen met als omschrijving: het verbouwen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met 3 wooneenheden.

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 van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Stedenbouwkundige basisgegevens

Plantype	Plan ID	Plannaam	Bestemming
Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	2.12_146_2	Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied Oostende	niet begrepen in de deelgebieden 2 t.e.m. 17 waardoor de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften zoals verder vermeld onverminderd van toepassing blijven;
Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan	2.13_132_1	Solitaire vakantiewoningen Brugge - Oostende	
Gewestplan	2.22_2_1	origineel gewestplan Oostende - Middenkust	woongebied;
Bijzonder plan van aanleg	2.24_12602_2	Stadscentrum - deelplan 1	W4 - aaneengesloten bebouwing met hoofdbestemming wonen - horeca en/of handel;
Bouwverordening	2.31_2_1	Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer	

VERGUNNINGEN

Ondertekend op: 08/12/2022 11:47:44
Ondertekend door: Bart Tommelein
Ondertekend door: Siegelinde Lacoere
Haal het document op via: dok.oostende.be
Unieke code: 0031-1811-2721-0142-44

Stadhuis
Vindictivelaan 1, 8400 Oostende
059 25 85 20
www.oostende.be/omgevingsvergunning



1/9

Bouwverordening	2.31_1_1	Stedelijke verordening op de bouwwerken (deels vervallen, enkel geldig voor publiciteit)	
Bouwverordening	2.31_3_1	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op de bouwwerken	
vastgestelde archeologische zone	9.49_1_1	Historische stadskern van Oostende	

Historiek

Er zijn geen relevante voorgaande stedenbouwkundige vergunningen gekend voor het betrokken goed.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag**Beschrijving van de plaats**

De aanvraag situeert zich in de Sint-Paulusstraat 54.

De Sint-Paulusstraat verbindt de Aartshertoginnestraat met de Visserskaai. De straat heeft het profiel van een eenrichtingsbaan in straatklinkers en wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing. De gesloten eengezinswoning bevindt zich in het gedeelte van de Sint-Paulusstraat tussen de Kerkstraat en de Kaaistraat.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen.

De aanvraag omvat het wijzigen van een gesloten eengezinswoning naar een gesloten meergezinswoning met drie woonentiteiten.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek dat plaatsvond van 13/10/2022 tot 14/11/2022.

Aantal bezwaren: 0

Adviezen

Adviesinstantie	Datum advies	Aard advies
de dienst Beheer, Ontwerp en Inrichting Openbaar Domein	18/10/2022	Gunstig
de dienst Wonen	03/10/2022	Voorwaardelijk gunstig
de Brandweer	31/10/2022	Voorwaardelijk gunstig

Inhoudelijke beoordeling van het dossier**Planologische toets**

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de betrokken bestemmingsplannen.

De aanvraag wijkt af van de bebouwingsvoorschriften van het Bijzonder Plan van Aanleg 126B.01 - Stadscentrum - Deelplan 1. Het artikel stelt dat:

Op het plan staat aangeduid dat er vier bouwlagen onder hellend dak kunnen worden gerealiseerd in de Sint-Paulusstraat. Aan een bouwlaag wordt een hoogte van drie meter toegekend. Het BPA stelt dus dat er een maximale kroonlijsthoogte van twaalf meter mag worden gebouwd.

- o De nieuwe meergezinswoning zal een kroonlijsthoogte hebben van 12,53 meter.

Deze afwijking wordt verder besproken in de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

De watertoets wordt behandeld in het bijgevoegde advies van de dienst Beheer, Ontwerp en Inrichting. Met betrekking tot de watertoets wordt dit advies gevolgd.

Mer-screening

De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage I, II of III van het Project-MER-besluit. Er dient bijgevolg geen Project-MER, noch een MER-screeningsnota te worden opgesteld.

Natuurtoets

Er spelen voor deze aanvraag geen elementen met een effect op de natuurwaarden in de omgeving.

Mobiliteit

Het pand is gelegen in de Sint Paulusstraat 54 en krijgt een Mobiscore van 9,1/10. De locatie heeft vlakbij een bushalte en voorzieningen voor onderwijs, winkels, ontspanning en gezondheidszorg zijn zeer goed bereikbaar met de fiets of te voet. De configuratie van het perceel laat geen parkeren op eigen terrein toe. De ontwerper zet in op een nieuwe fietsenberging op de gelijkvloerse verdieping die vlot toegankelijk is.

Scheidingsmuren

Het wijzigen en uitbreiden van een gesloten eengezinswoning zorgt voor een wijziging van de scheidingsmuur met de rechts aanpalende buur van de Sint-Paulusstraat 56 en met de links aanpalende buur van de Sint-Paulusstraat 52. Er werden geen standpunten kenbaar gemaakt tijdens het openbaar onderzoek.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De eengezinswoning bestaat uit drie bouwlagen met een hellend dak. Achteraan heeft het gebouw aan de rechterkant een aangebouwd volume bestaande uit een bouwlaag met een plat dak. De aangebouwde constructie wordt tot aan de achtergevel gesloopt. De aanvraag omhelst het uitbreiden van de eengezinswoning naar een gesloten meergezinswoning met drie woonentiteiten binnen een context van het optimaliseren van het ruimtelijke rendement.

De bouwhoogte van het hoofdvolume wordt uitgebreid met 6,20 meter en zal in totaal 17,41 meter bedragen. Het nieuwe volume zal bestaan uit vier bouwlagen met een hellend dak. Op de gelijkvloerse verdieping en op de eerste verdieping wordt een duplexappartement met twee slaapkamers gecreëerd. Op de tweede verdieping wordt een eenslaapkamerappartement gerealiseerd. Op de derde verdieping en op de dakverdieping wordt een duplexappartement met drie slaapkamers ingericht. Elke woonentiteit heeft een terras waardoor de nieuwe appartementen een kwaliteitsvolle buitenruimte krijgen. De gelijkvloerse verdieping wordt met een nieuwe fietsenberging aangepast aan het nieuwe aantal woonentiteiten en is in overeenstemming met de stedelijke verordening op bouwwerken. De bestaande voorgevel wordt volledig gerestaureerd. Het nieuwe volume wordt voorzien met een zwarte gevelbekleding en een zwarte lamellenstructuur. Het nieuwe schrijnwerk in de uitbreiding wordt gematerialiseerd in zwart aluminium. De gewijzigde achtergevel wordt geïsoleerd en afgewerkt met grijs plaatmateriaal.

Omdat de aanvraag afwijkt op bovenstaande voorschriften werd een openbaar onderzoek gevoerd dat liep van 13 oktober 2022 tot 14 november 2022. Er werden analoge noch digitale bezwaren kenbaar gemaakt tijdens deze periode. Er kan gesteld worden dat de afwijking gering is en juridisch mogelijk volgens artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) waarin beperkte afwijkingen worden toegestaan op de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA dat ouder is dan vijftien jaar. De nieuwe kroonlijsthoogte en de nieuwe bouwhoogte sluiten nauwkeurig aan op het volume van de rechts aanpalende burens. Er kan dus gesteld worden dat de ruimtelijke impact van het nieuwe volume gering is en eerder beperkt zal blijven. De gevraagde afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van de betrokken bestemmingsplannen is, gelet op de bovenstaande argumenten, aanvaardbaar.

De goede ruimtelijke ordening wordt niet in gedrang het gebracht.

Milieuaspecten

Er zijn geen relevante potentiële effecten van de aanvraag op de omgeving (mens en milieu).

Resultaten openbaar onderzoek

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek dat plaatsvond van 13/10/2022 tot 14/11/2022. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Bespreking adviezen

Er werden adviezen ingewonnen bij de dienst Beheer, Ontwerp en Inrichting Openbaar Domein, de Brandweer en de dienst Wonen. De dienst Beheer, Ontwerp en Inrichting Openbaar Domein, de Brandweer en de dienst Wonen verlenen een gunstig advies waarbij de Brandweer en de dienst Wonen voorwaarden aan hun advies koppelen. De uitgebrachte adviezen en geformuleerde voorwaarden worden bijgetreden.

Parkeerplaatsen

Het voorliggende project wijkt af van de parkeercoëfficiënten volgens CROW. Het afwijken van deze coëfficiënten kan worden gemotiveerd: de ligging/aard/grootte/breedte van het perceel laat de toepassing van de coëfficiënten niet toe.

Om aan deze afwijking tegemoet te komen, wordt de volgende maatregel geïntroduceerd:

- Het voorzien van een kwalitatieve inpandige fietsenberging

Advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het Gunstig verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 17/11/2022.

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
IN DE ZITTING VAN 25/11/2022 HET VOLGENDE:****Artikel 1 :**

Verleent de omgevingsvergunning aan bvba R & P GROUP, met als adres Zilverlaan 11.1, 8400 Oostende inzake het verbouwen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met 3 woonegelegenheden, gelegen Sint-Paulusstraat 54, 8400 Oostende, kadastraal bekend als 1ste afdeling, sectie A nr. 0729 A.

Artikel 2 :

Het betreft een aanvraag voor het verbouwen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met 3 woonegelegenheden.

Artikel 3 :

De plannen en het aanvraagdossier waarop dit besluit gebaseerd is, maken er integraal deel van uit.


Artikel 4 :

Deze omgevingsvergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, de voorwaarden vermeld in de bijgevoegde adviezen en de stedenbouwkundige voorwaarden.

Stedenbouwkundige voorwaarden

- 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. Alle kosten die voortvloeien uit de aanpassingen aan het openbaar domein in functie van de realisatie van deze omgevingsvergunning zijn ten laste van de aanvrager.
- De algemene SLOOPVOORWAARDEN zijn van toepassing.
- De voorschriften van de artikelen 655 tot en met 680 van het Burgerlijk Wetboek inzake gemene muren en uitzichten op de eigendom van de naburen moeten strikt nageleefd worden. Er mag geen rechtstreeks zicht worden genomen op minder dan 1,90 meter en geen schuin zicht op minder dan 0,60 meter van de mandeligheid.
- De stabiliteit van het gebouw mag niet in het gedrang worden gebracht.
- Alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een omgevingsvergunning vereist is en waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd na de inwerkingtreding van het decreet, van 9 mei 2008 moeten uitgerust zijn met correct geïnstalleerde rookmelders. Aan de hand van een attest, afgeleverd door de verstrekker van de omgevingsvergunning, moet de bouwheer bewijzen dat de rookmelder geplaatst is. De Vlaamse Regering kan, afhankelijk van de kredieten die daartoe op de begroting worden ingeschreven, aan de gemeenten rookmelders ter

Ondertekend op: 08/12/2022 11:47:44
Ondertekend door: Bart Tommelein
Ondertekend door: Siegelinde Lacoere
Haal het document op via: dok.oostende.be
Unieke code: 0031-1811-2721-0142-44



beschikking stellen die zij, in het kader van de ontwikkeling van een brandpreventiebeleid, kunnen plaatsen in de huurwoningen op hun grondgebied.

Voorschriften betreffende het slopen van bouwwerken

1. De nodige schikkingen moeten genomen worden opdat het verkeer niet zou worden gehinderd.
2. Alle vereiste voorzorgsmaatregelen moeten genomen worden, opdat geen schade aan personen en goederen, zowel roerende als onroerende, zou worden veroorzaakt.
3. Na de beëindiging van de afbraakwerken, moet de onbebouwde grond gelegen in een bebouwde wijk langs de bouwlijn met een voorlopige afsluiting afgesloten worden, die voldoet aan de volgende voorschriften:
 - tussen gesloten bebouwing zonder voortuin moet ze tussen 2 meter en 2,50 meter hoog zijn en uitgevoerd worden in ondoorzichtige materialen, die niet aan verrotting of corrosie onderhevig zijn en die weerstand bieden aan stoten. Hiertoe kunnen publiciteitspanelen toegelaten worden, op voorwaarde dat ze voldoen aan de voorschriften van artikel 84 van de stedelijke bouwverordening;
 - tussen open bebouwing en gesloten bebouwing met voortuin moet de afsluiting bestaan uit doorzichtig, geplastificeerd traliewerk, vastgehecht aan geplastificeerde metalen paaltjes.
4. Tijdens de uitvoering van de afbraakwerken moet de werf stofvrij met zeilen worden afgespannen. De afbraakmaterialen moeten regelmatig en voldoende natgespoten worden om alle stofhinder te weren.
5. De wachtgevels van de aanpalende gebouwen dienen bekleed te worden met waterdichte platen of leien (geen plasticfolie of roofing is toegelaten).
6. De nieuwbouwwerken mogen niet worden aangevat zonder dat daartoe vooraf de vereiste bouwvergunning is verkregen.
7. In de zone gelegen tussen de zee en de as Nieuwpoortsesteenweg - Alfons Pieterslaan - Vindictevelaan mogen geen slopingswerken opgestart worden na 31 mei. De uitvoering van slopingswerken is verboden tussen 01 juli en 31 augustus op percelen of in gebouwen die palen aan straten en pleinen, begrepen in de zone begrensd door de Visserskaai, de Albert-I-Promenade, de Zeedijk, de Northlaan, de Nieuwpoortsesteenweg, de Alfons Pieterslaan en de Vindictevelaan. Hetzelfde geldt ook voor de rest van de Zeedijk.
8. De verordeningen betreffende het bezetten van de openbare weg moeten worden nageleefd.
9. De vergunninghouder is aansprakelijk voor alle ongevallen en schade die uit de uitvoering van de afbraakwerken zouden voortvloeien.
10. De voorschriften van de stedelijke verordening op de bouwwerken moeten worden nageleefd.
11. De werken moeten binnen de drie maanden na de aanvang ervan worden voltooid.

Aan de vergunning zijn geen lasten verbonden.

Artikel 5:

Volgende adressen worden toegekend:

Sint-Paulusstraat 54 bus 00.01

Sint-Paulusstraat 54 bus 02.01

Sint-Paulusstraat 54 bus 03.01

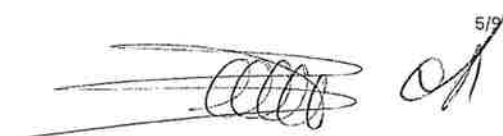
Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

Ondertekend op: 08/12/2022 11:47:44
 Ondertekend door: Bart Tommelein
 Ondertekend door: Siegelinde Lacoere
 Haal het document op via: dok.oostende.be
 Unieke code: 0031-1811-2721-0142-44

5/9



4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennistelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

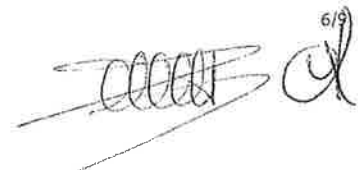
Ondertekend op: 08/12/2022 11:47:44

Ondertekend door: Bart Tommelein

Ondertekend door: Siegelinde Lacoere

Haal het document op via: dok.oostende.be

Unieke code: 0031-1811-2721-0142-44

6/9


De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden - uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

Ondertekend op: 08/12/2022 11:47:44

Ondertekend door: Bart Tommelein

Ondertekend door: Siegelinde Lacoere

Haal het document op via: dok.oostende.be

Unieke code: 0031-1811-2721-0142-44



De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheids sanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepsschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindieners;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

Beroepsmogelijkheden - regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepsschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertax;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

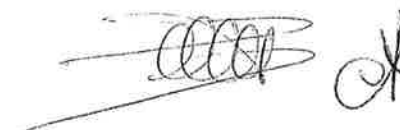
Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepsschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepsschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Mededeling


Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. 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,

Ondertekend op: 08/12/2022 11:47:44
Ondertekend door: Bart Tommelein
Ondertekend door: Siegelinde Lacoere
Haal het document op via: dok.oostende.be
Unieke code: 0031-1811-2721-0142-44

 ^{9/9}



1101 PVERLENINGSZONE 1 WEST-VLAANDEREN

Stadsbestuur Oostende
Dienst Omgevingsvergunningen
Vindictivelaan 1
8400 Oostende

2022123312

P030489/003

1

31 oktober 2022

Kpt. Dirk Maertens

050/68.17.35

Betreft: Meergezinswoning, Sint-Paulusstraat 54, 8400 OOSTENDE

Geachte,

In bijlage sturen wij u de nodige documenten betreffende het verbouwen van een meergezinswoning op bovenvermeld adres.

Namens de Zonecommandant,
i.o. Afdelingshoofd Risicobeheersing,

Michael
Gonzales
(Signature)

Digitaal
ondertekend door
Michael Gonzales
(Signature)
Datum: 2022.11.05
10:56:24 +01'00'

Maj. Ing. Michael Gonzales



die zijde van de zijde



HULPVERLENINGSZONE 1 WEST-VLAANDEREN

Brandveerpreventie

31 oktober 2022

Uw kenmerk: 2022123312
Ons kenmerk: P030489/003

Behandelaar: Kpt. Dirk Maertens
Email: brandweer.preventie@zone1.be
Tel: 050/68.17.35

OPDRACHT: Aanvraag tot brandpreventieverslag voor het verbouwen van een meergezinswoning

ADRES: Sint-Paulusstraat 54 te 8400 OOSTENDE

AARD VAN DE INRICHTING: Residentieel - Middelhoog gebouw

AANVRAGER

DATUM VAN AANVRAAG: 30 september 2022

ARCHITECT: A1AR, Slachthuiskaai 15 te 8400 Oostende

AANTAL PLANNEN: aanvraag via het omgevingsloket ontvangen en ingeschreven op basis van de plannen beschikbaar op 30/09/2022

BESTEMMELING: Stadsbestuur Oostende, Dienst Omgevingsvergunningen, Vindictivelaan 1, 8400 Oostende

A. TOEPASSELIJKE REGLEMENTERING:

A.1. Algemeen

A.1.1. Wetgeving

1. Organisatie van de brandpreventie in de hulpverleningszones

- K.B. van 19/12/2014 tot vastlegging van de organisatie van de brandpreventie in de hulpverleningszones
- Ministeriële Omzendbrief van 1 december 2016 betreffende het brandpreventieverslag en de adviesverlening door de hulpverleningszones

2. Basisnormen

- K.B. van 07/07/1994 en wijzigingen tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen.
 - Bijlage 1 Terminologie
 - Bijlage 3/1 Middelhoge gebouwen
 - Bijlage 5/1 Reactie bij brand van de materialen
 - Bijlage 7 Gemeenschappelijke Bepalingen

3. Rookmelders

- Vlaamse Codex Wonen van 2021

B:VERSLAG:

Dit verslag werd opgemaakt volgens de principes beschreven in Ministeriële Omzendbrief betreffende het brandpreventieverslag en de adviesverlening door de hulpverleningszones.

Dit verslag werd opgemaakt na controle van de plannen van het dossier. Enkel de elementen die in het dossier aanwezig zijn of vermeld worden werden door de hulpverleningszone gecontroleerd. Tijdens deze controle werd nagegaan of het dossier voldoet aan de, door de hulpverleningszone bepaalde, belangrijkste punten. Het betreft echter geen totale controle. De verantwoordelijkheid van de hulpverleningszone beperkt zich tot het goed uitvoeren van deze controle. Zij voldoet hieraan wanneer zij de controle uitvoert, zoals een normaal zorgvuldig persoon, geplaatst in dezelfde omstandigheden, dat zou doen.

Van de elementen waarvoor er eisen in de reglementering opgenomen zijn en niet vermeld worden in het dossier wordt verondersteld dat ze aan de gevraagde eisen voldoen. Er wordt van de goede trouw van de betrokken partijen uitgegaan overwegende dat iedereen wordt verondersteld de wet te kennen en te respecteren.

Het feit dat de hulpverleningszone een gebouw of een site als "conform de reglementering" beschouwt, ontslaat de bouwheer, de aannemer, de architect, de eigenaar, ... niet van het naleven van de reglementering op punten die niet opgemerkt werden door de hulpverleningszone.

B.1. Gebouwbeschrijving:

- Middelhoog gebouw met 5 bovengrondse bouwlagen en 3 woonentiteiten.
- Gelijkvloers & V+1 = 1 duplex
- V+2 = 1 appartement
- V+3 & V+45 = 1 duplex

B.2. Inbreuken – Opmerkingen:

KB 07.07.1994 - Bijlage 3/1 - art. 3. VOORSCHRIFTEN VOOR SOMMIGE BOUWELEMENTEN

KB 07.07.1994 - Bijlage 3/1 - art. 3.1. Doorvoeringen door wanden

Doorvoeringen doorheen wanden van leidingen voor fluïda of voor elektriciteit en de uitzetvoegenvan wanden mogen de vereiste brandweerstand van de bouwelementen niet nadelig beïnvloeden.

De bepalingen van bijlage 7 "Gemeenschappelijke bepalingen", hoofdstuk 1, zijn van toepassing.

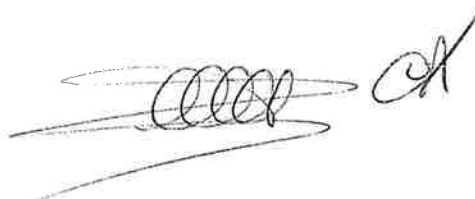
opmerking: De conformiteitsattesten moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden. Indien een algemene branddetectie-installatie verplicht is, zijn de brandwerende kleppen op de grenzen van de compartimenten van het bedieningstype B. Voor meer details, zie artikel 6.7.4.

KB 07.07.1994 - Bijlage 3/1 - art. 3.2. Structurele elementen

De structurele elementen beschikken over een brandweerstand zoals weergegeven in tabel 3.1., waarin E het laagst gelegen evacuatie-niveau voorstelt:

	structurele elementen
boven de vloer van E _i	R 60
onder E _i met inbegrip van de vloer van E _i	R 120

Tabel 3.1. - brandweerstand van de structurele elementen.



opmerking: De conformiteitsattesten moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden.

KB 07.07.1994 - Bijlage 3/1 - art. 3.3. Verticale wanden en binnendeuren

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

De verticale binnenwanden die lokalen of het geheel van lokalen met nachtbezetting afbakenen hebben EI 60.

De deuren in deze wanden hebben EI 30.

De verticale binnenwanden van archieflokalen hebben EI 60; hun deuren zijn zelfsluitend of bij brand zelfsluitend en hebben EI 30.

opmerking: De conformiteitsattesten moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden.

KB 07.07.1994 - Bijlage 3/1 - art. 3.4. Plafonds en verlaagde plafonds

KB 07.07.1994 - Bijlage 3/1 - art. 3.4.1.

In de evacuatiewegen, de voor het publiek toegankelijke lokalen en de collectieve keukens hebben de verlaagde plafonds EI 30 (a → b), EI 30 (b → a) of EI 30 (a ↔ b) volgens NBN EN 13501-2 en NBN EN 1364-2 of hebben een stabiliteit bij brand van een ½ h volgens NBN 713-020.

Deze vereiste is niet van toepassing op de uitzonderingen opgenomen in punt 4.4.3. en op de compartimenten die zijn uitgerust met een automatische blusinstallatie van het type sprinkler die is aangepast aan de aanwezige risico's.

opmerking: De conformiteitsattesten moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden.

KB 07.07.1994 - Bijlage 3/1 - art. 3.4.2.

De wanden waarvoor brandwerendheid vereist is, lopen door in de ruimte tussen het plafond en het verlaagd plafond.

Indien de ruimte tussen het plafond en het verlaagd plafond niet is uitgerust met een automatische blusinstallatie, moet deze ruimte worden verdeeld in volumes waarvan de horizontale projectie kan ingeschreven worden in een vierkant van maximum 25 m zijde.

Deze volumes worden gescheiden door verticale schermen met de volgende kenmerken:

- zij bestaan uit een materiaal van klasse A1 en/of A2-s1,d0;
- zij beslaan de gehele ruimte tussen de leidingen;
- zij hebben EI 30.

opmerking: De conformiteitsattesten moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden.

KB 07.07.1994 - Bijlage 3/1 - art. 4.2.2.8.

In de gebouwen met niet meer dan 10 appartementen die door hetzelfde binnentrappenhuis worden bediend, mag de verbinding tussen elk appartement en dit trappenhuis, afwijkend van punt 4.2.2.3., verzekerd worden door een deur EI 30 onder volgende voorwaarden:

4. dat deze deur enkel in geval van brand zelfsluitend is. In het dagelijks gebruik, is deze deur niet zelfsluitend (deursluiteur met vrijloofunctie);
5. en dat het gebouw uitgerust is met een automatische branddetectie-installatie:
 - a) die minstens het volgende bewaakt:
 - het gemeenschappelijk binnentrappenhuis;
 - en in elk appartement de zone in de buurt van de deur die toegang geeft tot het trappenhuis;
 - b) dat een aanduiding van de brandmelding geeft;
 - c) en waarvan de detectoren aangepast zijn aan de aanwezige risico's.

De appartementsdeuren die uitgeven op het trappenhuis mogen tegen de vluchtzin opendraaien.

En afwijkend van punt 4.2.2.7., zijn de muurhaspels toegelaten in de trappenhuizen.

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

KB 07.07.1994 - Bijlage 3/1 - art. 4.5. Signalisatie

Het volgnummer van elke bouwlaag wordt 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.

opmerking: De signalisatie moet aangebracht worden.

KB 07.07.1994 - Bijlage 3/1 - art. 6. UITRUSTING VAN DE GEBOUWEN

KB 07.07.1994 - Bijlage 3/1 - art. 6.5.4. Veiligheidsverlichting

De veiligheidsverlichting voldoet aan de voorschriften van de normen NBN EN 1838, NBN EN 60598-2-22 en NBN EN 50172.

Deze veiligheidsverlichting mag gevoed worden door de normale stroombron, maar valt deze uit, dan moet de voeding geschieden door één of meerdere autonome 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.

opmerking: Op elke bouwlaag moet veiligheidsverlichting voorzien worden. Bij controle door de brandweer moet een keuringsverslag betreffende de lichtsterkte en een attest van de goede werking overhandigd worden.

KB 07.07.1994 - Bijlage 3/1 - art. 6.8. Inrichtingen voor melding, waarschuwing, alarm en brandbestrijdingsmiddelen

De melding, de waarschuwing, het alarm en de brandbestrijdingsmiddelen worden bepaald in akkoord met de brandweer, volgens de volgende leidraad.

KB 07.07.1994 - Bijlage 3/1 - art. 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.

De buiten geplaatste toestellen worden desnoods tegen alle weersomstandigheden beschermd.

KB 07.07.1994 - Bijlage 3/1 - art. 6.8.4. Waarschuwing en alarm

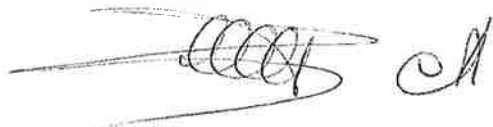
De waarschuwings- en alarmseinen of -berichten kunnen door alle betrokken personen opgevangen worden en mogen niet onder elkaar noch met andere seinen kunnen worden verward.

opmerking: De waarschuwings- en alarmseinen worden o.a. bediend door handdrukmelders. Nabij de uitgang én op iedere bouwlaag in de gemeenschappelijke traphal moeten dergelijke handdrukmelders geplaatst worden, welke aangesloten zijn aan een sirene en indien nodig, aan een visueel signaal. Dit systeem dient eveneens te werken bij stroomuitval. Het alarm moet op iedere plaats in het gebouw waarneembaar zijn.

KB 07.07.1994 - Bijlage 3/1 - art. 6.8.5.2. Draagbare of mobiele snelblussers

Voor bijzonder brandgevaar worden deze toestellen gekozen in functie van de aard en de omvang van dit gevaar.

opmerking: Er dient minstens één snelblusser (pro rata van 1 bluseenheid per 150 vierkante meter) te worden voorzien. Indien er cfr. artikel 6.8.5.3.1 haspels dienen te worden voorzien, dan moeten deze snelblussers voorzien worden bij de haspels.

Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a large stylized signature followed by the initials 'JA'.

KB 07.07.1994 - Bijlage 3/1 - art. 6.8.5.3. Muurhaspels met axiale voeding, muurhydranten

KB 07.07.1994 - Bijlage 3/1 - art. 6.8.5.3.1.

Het aantal en de plaats van deze toestellen worden bepaald door de aard en de omvang van het brandgevaar.

Indien de oppervlakte van een gebouw kleiner is dan 500 m² is geen muurhaspel verplicht (behoudens bij speciale risico's). In alle andere gevallen wordt het aantal muurhaspels als volgt bepaald:

1. de waterstraal bereikt elk punt van een compartiment;
2. compartimenten groter dan 500 m² beschikken over ten minste 1 muurhaspel.

Het perskoppelstuk van de eventuele muurhydranten is aangepast aan de koppelingen gebruikt door de brandweer.

opmerking: Voor wat betreft het al dan niet plaatsen van haspels gelden de bovenstaande regels. Onder de oppervlakte van een gebouw dient de gecummuleerde oppervlakte van alle bouwlagen samen te worden verstaan.

In geval deze haspels voorzien moeten worden, dan dient men op elke bouwlaag zoveel axiaal gevoede muurhaspels als nodig voorzien te worden, ten einde elk punt te kunnen bereiken met bluswater. Naast elke haspel wordt een draagbaar blustoestel voorzien (schuimblustoestel met 6 liter inhoud).

VLAAMSE CODEX WONEN VAN 2021

Boek 3. Woningkwaliteitsbewaking

Deel 1. Veiligheids- gezondheids- en woningkwaliteitsnormen

Art. 3.1. §1.

[...]

Elke woning moet voldoen aan de vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse Regering vaststelt. Een woning moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

[...]

---**Opmerking:** Op elke bovengrondse en ondergrondse bouwlaag moeten in de gemeene delen en in de privative delen rookmelders aanwezig zijn.

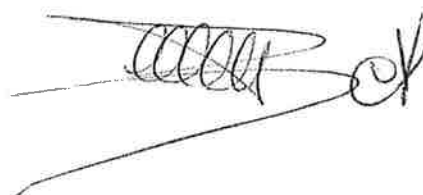
B.3. Aanvullende voorschriften:

3.1 De attesten van conformiteit met de geldende regelgeving of normering én de attesten van periodiek nazicht of onderhoud van onderstaande installaties dient voorgelegd te worden bij een eventuele controle.

- de elektrische installatie
- de stooklokalen en bijhorende cv-ketels
- gasinstallatie met leidingen en aangesloten verbruikstoestellen
- dichtheid van de gasinstallatie
- de werking van de lift bij brand
- veiligheidsverlichting
- waarschuwing- en alarminstallatie
- branddetectie-installatie indien totale bewaking
- rookventilatieluik
- blusmiddelen

3.2 De brandwerendheid van de bouwelementen dient geattesteerd te worden door de ontwerper of (hoofd)aannemer en wordt voorgelegd bij een eventuele controle. Het betreft o.a. de attesten van:

- de structurele elementen van het gebouw
- de compartimentswanden
- de doorvoeringen
- de valse of verlaagde plafonds
- de brandwerende deuren



- 3.3 De attestaten inzake brandreactie van de gevel, de bekledingsmaterialen van de lokalen en van het dak worden overhandigd bij een eventuele controle.
- 3.4 Voor de manuele bediening van liften of alarmcentrales moet een Nederlandstalige handleiding en/of gebruiksaanwijzing aanwezig zijn. Nabij elke alarm- of branddetectiecentrale dienen de plannen van de detectiezones, de alarmzones en van installatie zelf aanwezig te zijn.
- 3.5 Tellers voor gas, elektriciteit moeten in een omsloten ruimte (lokaal of kast) met de vereiste brandweerstand ondergebracht worden.
- De elektriciteitstellers mogen niet samen in het lokaal van de gastellers worden geplaatst.
 - De elektriciteits- en gastellers mogen in een kast met de vereiste weerstand (EI 60) ondergebracht worden.
 - De ruimtes van de gastellers zijn voorzien van voldoende boven- en onderverluchting die rechtstreeks in de buitenlucht uitgeven.

C: BESLUIT

GUNSTIG
mits aan bovenstaande opmerkingen wordt voldaan

Dienst Preventie,

**Dirk
Maertens
(Signatur
e)**

Digitaal
ondertekend door
Dirk Maertens
(Signature)
Datum:
2022.10.31
17:29:59 +01'00'

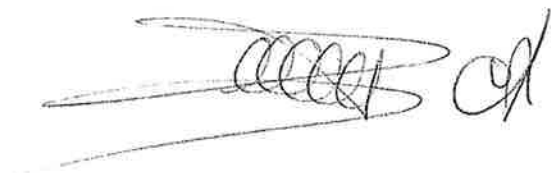
Kpt. Dirk Maertens

Voor gezien,
Namens de Zonecommandant,
i.o. Afdelingshoofd Risicobeheersing,

**Michael
Gonzalez
s
(Signat
ure)**

Digitaal
ondertekend
door Michael
Gonzales
(Signature)
Datum:
2022.11.05
10:56:45
+01'00'

Maj. Ing. Michael Gonzales



Kenmerk bouwaanvraag: 2022-123312

Bouwheer:

Bouwplaats : Sint-Paulusstraat 54

Datum adviezen: 18/10/2022

Plannen: Vergunningen.net

Contactpersoon: *

Toestelnummer :

Omschrijving bouwwerk : het verbouwen van een meergezinswoning en het verminderen van het aantal WE van 4 naar 3 woongelegenheden

Advies directie Openbaar Domein (Riolen-Wegen-Groen-Milieu) : Gunstig

De bouwheer moet voor alle inlichtingen i.v.m. de door onze directie gegeven adviezen - zoals slooping, nieuwbouw, verbouwing, huisaansluitingen e.a. contact op nemen met de verantwoordelijke ambtenaar.
De bouwheer moet zich dan schikken naar de richtlijnen die op dat ogenblik door de vertegenwoordiger van de Stad Oostende zullen worden verstrekt.

Op voorwaarde dat er voldaan wordt aan de hierna volgende opmerkingen!

1. ADVIES RIOLEN

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

B. ADVIES op de bouwwerken : Gunstig

B.1. Algemene opmerkingen :

- De openbare weg is voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel (dwa-rwa)
- De bouwheer moet er zorg voor 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.
- **Bij verbouwwerken** moeten de nodige voorzorgen worden genomen ter voorkoming dat er geen funderingsbeton en/of bouwmaterialen in de openbare riolering en aanhorigheden terecht komen. Bij schade worden alle kosten en lasten verhaald op de bouwheer.
- Private afwateringen zoals spuwers, hemelwaterafvoeren, balkons, terrassen ea. en bijkomende verhardingen mogen niet afwateren naar het openbaar domein.
- Er mag geen hemel- en/of grondwater van het perceel worden geleid naar de aangelanden. Tevens moet de natuurlijke afvloeï van de aanpalende percelen worden behouden. De bouwheer moet alle mogelijke maatregelen nemen om grondinstroom en wateroverlast op het terrein van de aangelanden te vermijden o.a. is het vakkundig aanleggen van een oppervlaktedrainage ter hoogte van de perceelsgrens(zen) een mogelijkheid.

B.1.1. Zoneringsplan:

-1. Centraal gebied:

De werken zijn voorzien binnen het centraal gebied.

B.2. Er moet voorzien worden dat :

- Het afvalwaterrioleringsnet en het hemelwaterrioleringsnet moeten volledig gescheiden blijven tot aan de rooilijn.

BEHEER, ONTWERP EN INRICHTING OPENBAAR DOMEIN

- De eindcontroleputten (of T-stuk met schroefdop), zonder luchtafsluider, moeten zo dicht mogelijk binnen de rioollijn geplaatst worden.
- Er dient één eindcontroleput te worden voorzien op het afvalwaterstelsel en één eindcontroleput op het hemelwaterstelsel.
- Alle nodige maatregelen dienen genomen te worden door de bouwheer om terugstuwing van rioolwaters via de rioolaansluiting te voorkomen. De bouwheer of zijn rechtsverkrijger zal geen verhaal hebben tegenover de Stad Oostende indien blijkt dat de genomen voorzieningen om terugstuwing te voorkomen onvoldoende te zijn.

B.3. Het fecaliërioleringsnet moet voorzien in :

- Een ononderbroken luchtcirculatie tussen het stadsriool en de verluchtingsbuizen boven het dak. (geen waterslot !)

B.4. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening:

-Uw aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of melding **moet** voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

B.5. Watertoets:

Het voorliggende project ligt volgens het Integraal Waterbeleid **niet in een** overstromingsgevoelig gebied.

B.6. Aansluitingen op de openbare riolen.

*Vanaf 1 juli 2011 is de uitvoering van een keuring van de privéwaterafvoer van woningen en gebouwen verplicht.
Deze keuring moet gebeuren in volgende omstandigheden: bij de eerste aanvraag tot aansluiting op de riolering, bij belangrijke wijzigingen van de privéwaterafvoer, na vaststelling van een inbreuk, op verzoek van de rioolbeheerder/stadsbestuur en bij de aanleg van gescheiden riolering op het openbaar domein, met de verplichting om regenwater af te koppelen op het privé-domein. De eigenaar of huurder is verantwoordelijk voor de plaatsing, de wijziging, de herstelling, het onderhoud, de goede werking en het goed gebruik van zijn privéwaterafvoer. De privéwaterafvoer moet gekeurd worden op de correcte scheiding van regenwater en afvalwater, op de correcte aansluiting op de riolering en in het geval van nieuwbouw op de aanwezigheid van een regenwaterput. De stad kan de keurders vragen om meer informatie zoals het volume van de regenwaterput, de aanwezigheid van een infiltratievoorziening of een inventarisatie van de aangesloten oppervlaktes. De instanties die in Oostende de riolen beheert is FARYS (TMVW)

De keurder mag niet betrokken zijn bij de technische uitvoering van de privéwaterafvoer. De stedelijke rioolbeheerder kan de eigenaar verplichten om de privéwaterafvoer te herstellen of te wijzigen als de stedelijke rioolbeheerder dat noodzakelijk acht om deze conform de wettelijke en reglementaire bepalingen te maken. De stedelijke rioolbeheerder kan, als de voorschriften voor de privéwaterafvoer met het oog op de veiligheid, gezondheid of bescherming van het leefmilieu niet worden nageleefd, de dienstverlening (de waterafvoer) schorsen of beperken.

Conform het Besluit Vlaamse Regering van 8 april 2011 en met Ministerieel Besluit van 28 juni 2011 betreffende de keuring van de binneninstallatie en de privéwaterafvoer.

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

*De hemelwateraansluiting en de afvalwateraansluiting worden uitgevoerd door :

FARYS vroeger de Tussengemeentelijke Maatschappij der Vlaanderen voor Watervoorziening, (TMVW) genoemd, handelend in opdracht van het Stadsbestuur van de Stad Oostende, verzekert de aanleg en exploitatie van de rioolaansluitingen op het grondgebied van de stad, zowel voor de openbare diensten, als voor de huishoudelijke-, nijverheids- of andere aansluitingen.

De overeenkomst voor het verwezenlijken van een nieuwe rioolaansluiting wordt steeds met de aanvrager gesloten, alsook de hieruit voortvloeiende kosten zijn ten laste van de aanvrager.

BELANGRIJKE OPMERKING

Aanvraag rioolaansluitingen

Voor alle vragen met betrekking tot een nieuwe rioolaansluiting, het bekomen van alle technische inlichtingen en de aanvraag tot uitvoering kan men zich schriftelijk wenden tot FARYS (TMVW) op volgend adres: FARYS - Klantendienst Stropstraat 1 te 9000 Gent

of contact op te nemen via het algemeen waternummer: AquaFoon 078 35 35 99

Digitale aanvraag formulieren: rioolaansluiting, keuring privéwaterafvoer etc... zijn terug te vinden op website: www.farys.be

***Het is de bouwheer ten strengste verboden om zelf een aansluiting te realiseren.**

* De bestaande aansluiting(en) moet(en) verder in gebruik genomen worden na aankoppeling door Farys (Partner van Water-Link): vermoedelijke ligging zonder enige verbintenis van stadswege:

- De bestaande afvalwateraansluiting (DWA) ligt op circa 0,20 m uit de perceelgrens met woning nr. 56, op een diepte van circa 0,40 m ten opzichte van het trottoirpeil ter hoogte van de rooilijn.

* De bestaande wachtbuis(zen) moet(en) in gebruik genomen worden na aankoppeling door de Farys (Partner van Water-Link): vermoedelijke ligging zonder enige verbintenis van stadswege:

- De bestaande wachtbuis voor hemelwater (RWA) ligt op circa 0,10 m uit de perceelgrens met woning nr. 56. Diepte circa 1,30 m.

- De bestaande wachtbuis voor afvalwater (DWA) ligt op circa 0,20 m uit de perceelgrens met woning nr. 56. Diepte circa 1,35 m.

-Voor de DWA-aansluiting heeft men de keuze : hetzij de bestaande aansluiting verder in gebruik nemen, hetzij de voorziene wachtbuis in dienst te nemen.

2. ADVIES WEGEN

Contact: openbaardomein@oostende.be

Advies : Gunstig

Zodra het bouwwerk voltooid is en de nutsleidingen geplaatst zijn, dient de bouwheer dit binnen 14 dagen te melden aan de directie Openbaar Domein, Stadhuis Oostende, met het oog op het herstellen en/of het aanpassen van het openbaar domein door de Stad (o.a. het definitief herstellen van de wegen; de (her)aanleg, aanpassing of herstelling van het trottoir met alle aanhorigheden; het verlagen van de boordsteen; het verplaatsen of verwijderen paaltjes; het verplaatsen van bomen,...)

Bij gebreke aan (tijdige) melding door de bouwheer, kan de Stad steeds op eigen initiatief over gaan tot het herstellen van en/of aanpassing aan het openbaar domein.

Het herstellen van en/of aanpassing aan het openbaar domein door de Stad gebeurt steeds ten laste van de bouwheer. De Stad bepaalt de kostprijs en factureert deze aan de bouwheer.

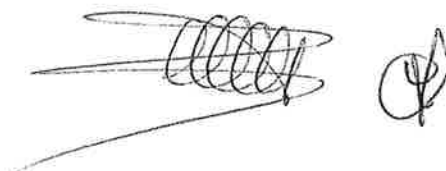
3. ADVIES GROEN

Advies : Niet van toepassing.

4. ADVIES MILIEU

Advies : Niet van toepassing.

Voor de directie Openbaar Domein
Departementshoofd Ruimte
Kristof Billiet

The image shows two handwritten signatures. The one on the left is a large, stylized signature with several loops. The one on the right is a smaller, more compact signature.

datum
3 oktober 2022

aan de dienst
Omgevingsvergunningen

uw kenmerk
OMV_2022123312

ons kenmerk
720/2022/3.1/2668/L0

bijlage(n) x

contactpersoon
Lieve Ongenae
lieve.ongenae@oostende.be

advies dienst Wonen

Het betreft de aanvraag voor het verbouwen van een meergezinswoning en het verminderen van het aantal WE van 4 naar 3 in het pand, gelegen Sint-Paulusstraat 54.

De dienst Wonen adviseert deze aanvraag **Gunstig/Ongunstig/Voorwaardelijk gunstig/met opmerkingen**.

-Voor bad-, douche kamers en toiletten die niet voorzien zijn van een opengaand raam rechtstreeks naar buiten, moet een ventilatiemogelijkheid rechtstreeks naar buiten voorzien worden. Deze ventilatie is bij voorkeur niet-afsluitbaar en mechanisch.

-In de lokalen waar een gastoestel type B voorzien wordt, moet een niet-afsluitbare verluchtingsmogelijkheid rechtstreeks naar buiten voorzien worden met minimumafmeting 150 cm². Deze verluchting moet worden voorzien op 10 cm boven de afgewerkte vloer.

-Waar de borstwering bij opengaande ramen op een verdieping lager is dan 75cm boven het peil van de afgewerkte vloer moet een borstwering voorzien worden tot een hoogte van minstens 75cm boven het peil van de afgewerkte vloer tenzij deze ramen toegang geven tot een terras dat voorzien is van een borstwering tot een hoogte van minstens 75cm boven het peil van de afgewerkte vloer van het terras.

De borstwering moet stevig zijn en stevig verankerd zijn in de ruwbouwconstructie. De onderste helft ervan mag niet (makkelijk) te beklimmen zijn en de eventuele openingen moeten klein zijn zodat niemand er doorheen kan rollen of kruipen. Eventuele openingen in de bovenste helft van de borstwering moeten klein zijn zodat niemand er doorheen kan kruipen.

Deze voorwaarde is niet van toepassing voor opengaande ramen op een gelijkvloerse verdieping op het niveau van de straat.

Het Hoofd van dienst,

Karine Jodts

Ondertekend op: 04/10/2022 06:30:23
Ondertekend door: Karine Jodts
Haal het document op via: dok.oostende.be
Unieke code: 0031-0391-0913-1178-96

Stadhuis
Vindictivelaan 1, 8400 Oostende
T 059 25 85 60
www.oostende.be



Nervige
Blaatzijde

Kenmerk: OMV_2022123312

VERSLAG VAN DE GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR

Op 15/09/2022 werd een aanvraag om omgevingsvergunning naar de Stad Oostende gestuurd.

Deze aanvraag werd ontvangen op 19/09/2022.

Deze aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 03/10/2022.

De uiterste beslissingsdatum is 16/01/2023.

Gegevens van de aanvrager

Gegevens van het perceel

Ligging

Sint-Paulusstraat 54

Kadastrale omschrijving

1ste afdeling, sectie A nr. 0729 A

Verslag

Het betreft een aanvraag met stedenbouwkundige handelingen met als omschrijving: het verbouwen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met 3 wooneenheden.

Stedenbouwkundige basisgegevens

Plantype	Plan ID	Plannaam	Bestemming
Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	2.12_146_2	Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied Oostende	niet begrepen in de deelgebieden 2 t.e.m. 17 waardoor de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften zoals verder vermeld onverminderd van toepassing blijven;
Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan	2.13_132_1	Solitaire vakantiewoningen Brugge - Oostende	
Gewestplan	2.22_2_1	origineel gewestplan Oostende - Middenkust	woongebied;
Bijzonder plan van aanleg	2.24_12602_2	Stadscentrum - deelplan 1	W4 - aaneengesloten bebouwing met hoofdbestemming wonen - horeca en/of handel;
Bouwverordening	2.31_2_1	Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer	
Bouwverordening	2.31_1_1	Stedelijke verordening op de bouwwerken (deels vervallen, enkel geldig voor publiciteit)	

VERGUNNINGEN

Ondertekend op: 01/12/2022 07:50:53
Ondertekend door: Chris Jodts
Haal het document op via: dok.oostende.be
Unieke code: 0031-2250-9719-8231-60

Stadhuis
Vindictivelaan 1, 8400 Oostende
059 25 85 20
www.oostende.be/omgevingsvergunning



1/4

Bouwverordening	2.31_3_1	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op de bouwwerken	
vastgestelde archeologische zone	9.49_1_1	Historische stadskern van Oostende	

Historiek

Er zijn geen relevante voorgaande stedenbouwkundige vergunningen gekend voor het betrokken goed.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag**Beschrijving van de plaats**

De aanvraag situeert zich in de Sint-Paulusstraat 54.

De Sint-Paulusstraat verbindt de Aartshertoginnestraat met de Visserskaai. De straat heeft het profiel van een eenrichtingsbaan in straatklinkers en wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing. De gesloten eengezinswoning bevindt zich in het gedeelte van de Sint-Paulusstraat tussen de Kerkstraat en de Kaaistraat.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen.

De aanvraag omvat het wijzigen van een gesloten eengezinswoning naar een gesloten meergezinswoning met drie woonentiteiten.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek dat plaatsvond van 13/10/2022 tot 14/11/2022. Aantal bezwaren: 0

Adviezen

Adviesinstantie	Datum advies	Aard advies
de dienst Beheer, Ontwerp en Inrichting Openbaar Domein	18/10/2022	Gunstig
de dienst Wonen	03/10/2022	Voorwaardelijk gunstig
de Brandweer	31/10/2022	Voorwaardelijk gunstig

Inhoudelijke beoordeling van het dossier**Planologische toets**

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de betrokken bestemmingsplannen.

De aanvraag wijkt af van de bebouwingsvoorschriften van het Bijzonder Plan van Aanleg 126B.01 - Stadscentrum - Deelplan 1. Het artikel stelt dat:

Op het plan staat aangeduid dat er vier bouwlagen onder hellend dak kunnen worden gerealiseerd in de Sint-Paulusstraat. Aan een bouwlaag wordt een hoogte van drie meter toegekend. Het BPA stelt dus dat er een maximale kroonlijsthoogte van twaalf meter mag worden gebouwd.

- o De nieuwe meergezinswoning zal een kroonlijsthoogte hebben van 12,53 meter.

Deze afwijking wordt verder besproken in de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

De watertoets wordt behandeld in het bijgevoegde advies van de dienst Beheer, Ontwerp en Inrichting. Met betrekking tot de watertoets wordt dit advies gevolgd.

Mer-screening

De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage I, II of III van het Project-MER-besluit. Er dient bijgevolg geen Project-MER, noch een MER-screeningsnota te worden opgesteld.

Natuurtoets

Er spelen voor deze aanvraag geen elementen met een effect op de natuurwaarden in de omgeving.

Mobiliteit

Het pand is gelegen in de Sint Paulusstraat 54 en krijgt een Mobiscore van 9,1/10. De locatie heeft vlakbij een bushalte en voorzieningen voor onderwijs, winkels, ontspanning en gezondheidszorg zijn zeer goed bereikbaar met de fiets of te voet. De configuratie van het perceel laat geen parkeren op eigen terrein toe. De ontwerper zet in op een nieuwe fietsenberging op de gelijkvloerse verdieping die vlot toegankelijk is.

Scheidingsmuren

Het wijzigen en uitbreiden van een gesloten eengezinswoning zorgt voor een wijziging van de scheidingsmuur met de rechts aanpalende buur van de Sint-Paulusstraat 56 en met de links aanpalende buur van de Sint-Paulusstraat 52. Er werden geen standpunten kenbaar gemaakt tijdens het openbaar onderzoek.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De eengezinswoning bestaat uit drie bouwlagen met een hellend dak. Achteraan heeft het gebouw aan de rechterkant een aangebouwd volume bestaande uit een bouwlaag met een plat dak. De aangebouwde constructie wordt tot aan de achtergevel gesloopt. De aanvraag omhelst het uitbreiden van de eengezinswoning naar een gesloten meergezinswoning met drie woonentiteiten binnen een context van het optimaliseren van het ruimtelijke rendement.

De bouwhoogte van het hoofdvolume wordt uitgebreid met 6,20 meter en zal in totaal 17,41 meter bedragen. Het nieuwe volume zal bestaan uit vier bouwlagen met een hellend dak. Op de gelijkvloerse verdieping en op de eerste verdieping wordt een duplexappartement met twee slaapkamers gecreëerd. Op de tweede verdieping wordt een eenslaapkamerappartement gerealiseerd. Op de derde verdieping en op de dakverdieping wordt een duplexappartement met drie slaapkamers ingericht. Elke woonentiteit heeft een terras waardoor de nieuwe appartementen een kwaliteitsvolle buitenruimte krijgen. De gelijkvloerse verdieping wordt met een nieuwe fietsenberging aangepast aan het nieuwe aantal woonentiteiten en is in overeenstemming met de stedelijke verordening op bouwwerken. De bestaande voorgevel wordt volledig gerestaureerd. Het nieuwe volume wordt voorzien met een zwarte gevelbekleding en een zwarte lamellenstructuur. Het nieuwe schrijnwerk in de uitbreiding wordt gematerialiseerd in zwart aluminium. De gewijzigde achtergevel wordt geïsoleerd en afgewerkt met grijs plaatmateriaal.

Omdat de aanvraag afwijkt op bovenstaande voorschriften werd een openbaar onderzoek gevoerd dat liep van 13 oktober 2022 tot 14 november 2022. Er werden analoge noch digitale bezwaren kenbaar gemaakt tijdens deze periode. Er kan gesteld worden dat de afwijking gering is en juridisch mogelijk volgens artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) waarin beperkte afwijkingen worden toegestaan op de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA dat ouder is dan vijftien jaar. De nieuwe kroonlijsthoogte en de nieuwe bouwhoogte sluiten nauwkeurig aan op het volume van de rechts aanpalende burens. Er kan dus gesteld worden dat de ruimtelijke impact van het nieuwe volume gering is en eerder beperkt zal blijven. De gevraagde afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van de betrokken bestemmingsplannen is, gelet op de bovenstaande argumenten, aanvaardbaar.

De goede ruimtelijke ordening wordt niet in gedrang het gebracht.

Milieuaspecten


Er zijn geen relevante potentiële effecten van de aanvraag op de omgeving (mens en milieu).

Resultaten openbaar onderzoek

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek dat plaatsvond van 13/10/2022 tot 14/11/2022. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Bespreking adviezen

Er werden adviezen ingewonnen bij de dienst Beheer, Ontwerp en Inrichting Openbaar Domein, de Brandweer en de dienst Wonen. De dienst Beheer, Ontwerp en Inrichting Openbaar Domein, de Brandweer en de dienst Wonen verlenen een gunstig advies waarbij de Brandweer en de dienst Wonen voorwaarden aan hun advies koppelen. De uitgebrachte adviezen en geformuleerde voorwaarden worden bijgetreden.



3/4

Parkeerplaatsen

Het voorliggende project wijkt af van de parkeercoëfficiënten volgens CROW. Het afwijken van deze coëfficiënten kan worden gemotiveerd: de ligging/aard/grootte/breedte van het perceel laat de toepassing van de coëfficiënten niet toe.

Om aan deze afwijking tegemoet te komen, wordt de volgende maatregel geïntroduceerd:

- Het voorzien van een kwalitatieve inpandige fietsenberging

Advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar betreffende de stedenbouwkundige handelingen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar verleent op 17/11/2022 een Gunstig advies, mits naleven van de voorwaarden vermeld in de bijgevoegde adviezen en de stedenbouwkundige voorwaarden.

- 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. Alle kosten die voortvloeien uit de aanpassingen aan het openbaar domein in functie van de realisatie van deze omgevingsvergunning zijn ten laste van de aanvrager.
- De algemene SLOOPVOORWAARDEN zijn van toepassing.
- De voorschriften van de artikelen 655 tot en met 680 van het Burgerlijk Wetboek inzake gemene muren en uitzichten op de eigendom van de naburen moeten strikt nageleefd worden. Er mag geen rechtstreeks zicht worden genomen op minder dan 1,90 meter en geen schuin zicht op minder dan 0,60 meter van de mandeligheid.
- De stabiliteit van het gebouw mag niet in het gedrang worden gebracht.
- Alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een omgevingsvergunning vereist is en waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd na de inwerkingtreding van het decreet, van 9 mei 2008 moeten uitgerust zijn met correct geïnstalleerde rookmelders. Aan de hand van een attest, afgeleverd door de verstrekker van de omgevingsvergunning, moet de bouwheer bewijzen dat de rookmelder geplaatst is. De Vlaamse Regering kan, afhankelijk van de kredieten die daartoe op de begroting worden ingeschreven, aan de gemeenten rookmelders ter beschikking stellen die zij, in het kader van de ontwikkeling van een brandpreventiebeleid, kunnen plaatsen in de huurwoningen op hun grondgebied.

Aan de vergunning zijn geen lasten verbonden.

Voorstel aan het college

Dit verslag bij te treden en de vergunning toe te kennen, mits het naleven van de voorgestelde voorwaarden.

Gehecht aan een akte heden

15. 03. 2023

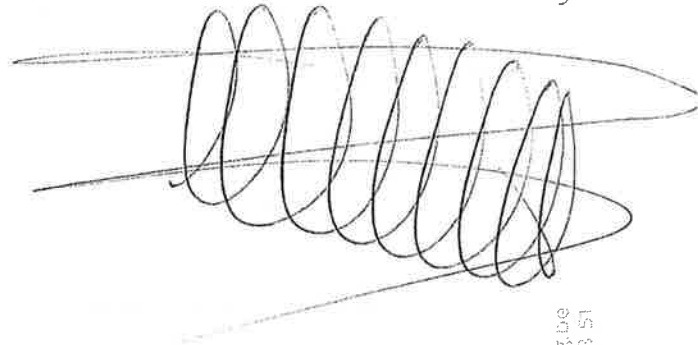
verleden voor
Notaris Henri Baeke

Ondertekend op: 01/12/2022 07:50:53
Ondertekend door: Chris Jodts
Haal het document op via: dok.oostende.be
Unieke code: 0031-2250-9719-8231-60

BEREKENING & CONCLUSIE

Rekening houdend met alle voorliggende elementen, worden de quotiteiten berekend volgens onderstaande tabel:

Entiteit	Aard	Niveau	Opp. (m ²)	Coëfficiënt	Opp. coëfficiënt	Berekende opp.	/1000	/1000 - afgerond
APP 1	Woonst	0	32,26	1,00	32,26			
	Woonst	1	49,22	1,00	49,22			
	Terras	0	8,65	0,25	2,16	84,32	377,82	378
	Terras	1	2,71	0,25	0,68			
APP 2	Woonst	2	49,48	1,00	49,48			
	Terras	2	3,86	0,25	0,97	50,45	226,03	226
APP 3	Woonst	3	46,61	1,00	46,61			
	Woonst	4	38,51	1,00	38,51			
	Terras	3	3,59	0,25	0,90	88,41	396,15	396
	Terras	4	9,58	0,25	2,40			
TOTAAL			244,47			223,18	1000,00	1000



Gehecht aan een akte heden
15. 03. 2023
verleden voor
Notaris Henri Baeke



Aldus opgemaakt te Geel op 22/07/2022

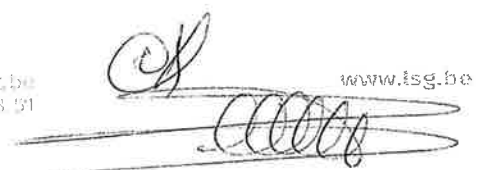
Stef Geukens (LAN 141600)



voor LSG bv
Dr. Van de Perrestraat 315
2440 Geel

Dr. Van de Perrestraat 315
2440 Geel

info@lsg.be
014 25 88 51



www.lsg.be

Dossier BA22037 – Oostende, Sint-Paulusstraat 54

Op 22 juli 2022 is ondergetekende, de heer Geukens Stef, landmeter-expert, beëdigd voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Turnhout, ingeschreven op het Tableau van de Federale Raad van landmeters-experten onder het nummer LAN141600, optredend voor LSG bv te 2440 Geel, Dr. Van de Perrestraat 315,

overgegaan tot het opstellen van onderhavig gemotiveerd verslag, waarmee de aandelen in de gemeenschappelijke delen, verbonden aan elk privaatief deel, vastgesteld worden, en dit met betrekking tot het project te 8400 Oostende, Sint-Paulusstraat 54, kadastraal gekend als 1^{ste} afdeling, sectie A, nr. 729A.

Het complex bestaat uit volgende privaatieve delen:

- ° 3 appartementen

De aandelen in de gemeenschappelijke delen (hierna ook “quotiteiten” genoemd) worden bepaald door de waarde van de respectievelijke privaatieve kavels, waarbij rekening gehouden wordt met de drie wettelijke criteria, te weten:

1. de netto-vloeroppervlaktes
2. de bestemming van het privaatieve deel
3. de ligging van het privaatieve deel

1. NETTO-VLOEROPPERVLAKTES

De netto-vloeroppervlaktes van de privaatieven werden uitgezet en berekend volgens de plannen d.d. 04/03/2022, opgemaakt door *A1AR architects & more* met zetel te 8400 Oostende, Slachthuiskaai 15 bus 00.01. De netto-vloeroppervlaktes worden vermeld zowel op plan als in onderstaande tabel.

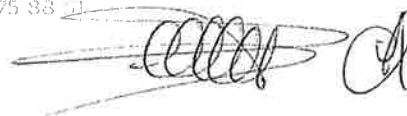
2. BESTEMMING

Gezien de bijzondere bestemming van de bergplaatsen, parkeerplaatsen, handelsruimtes en terrassen worden bij deze privaatieven volgende forfaitaire correctiefactor voor de netto-vloeroppervlakte in rekening gebracht:

-	Appartementen:	1,00
-	Terrassen:	0,25

3. LIGGING

Volgens ondergetekende zijn er geen bijzondere elementen om de ligging van de privaatieve kavels een afwijkende berekening van de quotiteiten te doen verantwoorden.





PROJECT:

STAD OOSTENDE
Sint-Paulusstraat 54

GEMOTIVEERD VERSLAG QUOTITEITENVERDELING

Dr. Van de Perrestraat, 31b
2440 Geel

info@lsg.be
017 75 88 51

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P' or similar, located above the company name.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'LSG', with the company name 'www.lsg.be' printed to its right.

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE en HUISHOUELIJK
REGLEMENT

van Residentie "SINT-PAUL"

met zetel te 8400 Oostende, Sint-Paulusstraat 54.

HISTORIEK

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Afdeling 1 - De algemene vergadering

Artikel 1 - Omschrijving.

Een algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 2 - Bevoegdheid.

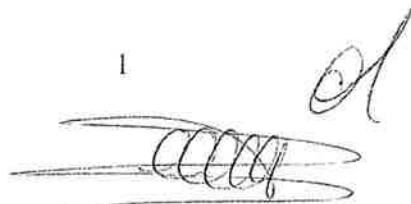
De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

1. de beschikking, het beheer, (daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus), het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken;

2. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder;

1



3. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

4. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;

5. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

De jaarvergadering moet beraadslagen over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 3 - Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

Jaarlijks zal een algemene vergadering gehouden, de jaarvergadering genoemd, die zal worden gehouden op een dag vallend tussen of op 1 mei en 15 mei van elk jaar. De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de bouwheer. De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, volgens de hierna vermelde modaliteiten.

De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de syndicus telkens het belang van de mede-eigendom dit vereist.

De syndicus houdt tevens een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter de bijeenroeping vragen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Artikel 4 - Bijeenroeping algemene vergaderingen.

Behalve in spoedeisende gevallen, geschiedt de oproeping ten minste vijftien dagen en ten hoogste één maand vóór de datum van de algemene vergadering.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. Elke mede-eigenaar brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 5 - Kennisgeving algemene vergaderingen.

De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben. Hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk kunnen formuleren, en aan de syndicus bezorgen minstens drie werkdagen voor de algemene vergadering.

De kennisgeving geschiedt ten minste vijftien dagen en ten hoogste één maand vóór de datum van de algemene vergadering.

De kennisgeving geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De kennisgeving is geldig wanneer die werd verstuurd naar de persoon genoemd, en het adres meegedeeld door de mede-eigenaar aan de syndicus. Bij gebrek aan mededeling door de mede-eigenaar aan de Syndicus van de volledige naam

en het volledig adres van de bewoner van het appartement, zal het voor de syndicus volstaan de mede-eigenaar op te roepen zoals voormeld.

De kennisgeving wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 6 - Samenstelling algemene vergadering.

A. Beginsel

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

B. Verdeeld eigendomsrecht

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 7 - Quorum.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en voor zover zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen. Deze nieuwe vergadering kan dan rechtsgeldig beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en ongeacht de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt

bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

Artikel 8 - Aanwezigheidslijst.

Bij de aanvang van de vergadering maakt de syndicus een aanwezigheidslijst op welke hij door de aanwezige mede-eigenaars of lasthebbers laat ondertekenen.

Wanneer tot stemming wordt overgegaan vult de syndicus de aanwezigheidslijst aan door bij elke naam melding te maken van het aantal stemmen waarmee de aanwezige aan de stemming kan deelnemen, rekening houdend met de hierna vermelde stemkrachtbeperking, of over welke punten hij niet aan de stemming kan deelnemen.

Artikel 9 - Bureau van de vergadering.

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en een stemopnemer te benoemen.

Tot voorzitter kan nooit benoemd worden de syndicus, een niet mede-eigenaar of een lasthebber of tewerkgestelde van de vereniging van mede-eigenaars of de syndicus.

Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

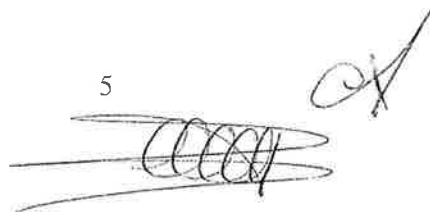
Artikel 10 - Stemrecht op de algemene vergadering.

A. Beginsel

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

B. Lastgeving



Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn, en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

C. Bijstand

Een mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering laten bijstaan door één raadsman, op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

D. Tegenstrijdige belangen

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

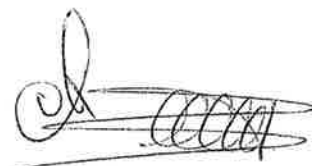
E. Stemkrachtbeperking

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Artikel 11 - Meerderheidsvereisten.

A. Principe: volstreekte meerderheid

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.



B. Twee/derde meerderheid

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van twee derden der stemmen:

1. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 3.85, §1/1 BW;

2. de opmaak of de wijziging van een reglement van interne orde;

3. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, en met uitzondering van de werken waarover de syndicus kan beslissen;

4. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, § 5, 2°, bedoelde daden;

5. mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars; Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars;

6. de gehele of gedeeltelijke uitkering van het reservekapitaal.

C. Vier/vijfde meerderheid

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden der stemmen:

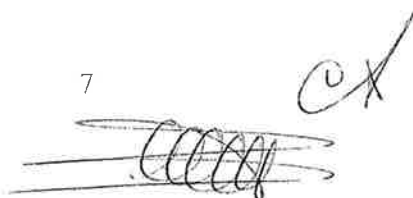
1. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.

2. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan.

3. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging.

4. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

5. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen; dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van een mede-eigenaar op de gemene delen op dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een

Handwritten signature and initials, possibly 'C.A.A.' and 'C.A.'.

vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken.

6. over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84, vierde lid.

7. over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.

[8. over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie.] > **deze bepaling (art. 3.88, §1, 2° h BW) werd vernietigd bij arrest van het Grondwettelijk Hof van 20 februari 2020.**

D. Eenparigheid

De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:

1. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen, middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 3.85, § 1, tweede lid.

Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.

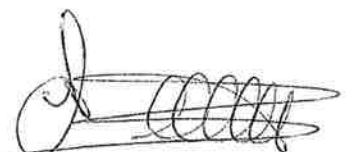
Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

2. over de volledige afbraak en/of heropbouw van het gebouw.

3. over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

E. Berekening

Voor de berekening van de vereiste meerderheid wordt het totaal van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen verminderd met de door de hiervoor beschreven stemkrachtbeperking verloren stemmen.



Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

Artikel 12 - Notulen van de algemene vergaderingen.

A. Opmaak

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Een anonieme stemming kan enkel gevraagd worden door een mede-eigenaar indien er een stemming dient te gebeuren die betrekking heeft op (de benoeming, het ontslag, het in dienst nemen, het beroep doen op) personen. De mede-eigenaar die een anonieme stemming wenst, dient de syndicus daarvan op de hoogte te brengen, ten laatste daags voor de vergadering.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

B. Kennisgeving

B.1. Aan mede-eigenaars

Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de dertig dagen na de vergadering.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

B.2. Aan derden

B.2.1. Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner het bestaan melden van het reglement van interne orde en van het register met alle beslissingen van de algemene vergadering en waar hij dit register kan inzien.

De verlener van het recht is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van deze kennisgeving. De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

B.2.2. Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot

bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door een aangetekende zending binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van de eigenaar (of degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 3-87, § 12. BW).

C. Raadpleging

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen door de algemene vergadering op in het register bedoeld in artikel 3.93 § 4 van het Burgerlijk Wetboek, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoeg mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

D. Tegenwerpelijheid

De beslissingen van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan ieder mede-eigenaar, en aan iedere begunstigde van een zakelijk of persoonlijk recht als volgt:

- aan diegenen die aanwezig én stemgerechtigd waren op de algemene vergadering, van rechtswege en zonder kennisgeving;

- aan diegenen die niet aanwezig of niet stemgerechtigd waren op de algemene vergadering, door het verrichten van de vereiste kennisgeving.

De beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden tegengeworpen door al diegenen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

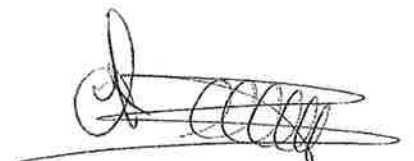
Artikel 13 - Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

Afdeling 2 - De syndicus

Artikel 14 - Algemene opdracht.

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.



De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de voorzitter van de algemene vergadering en de syndicus.

Artikel 15 - Benoeming - ontslag.

A. Benoeming

De bouwheer zal een eerste syndicus aanstellen.

Het mandaat van deze syndicus neemt van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

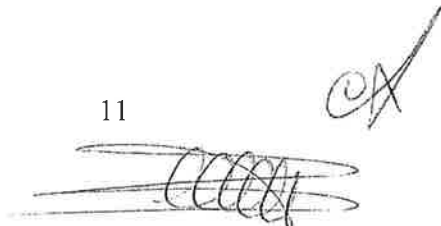
B. Ontslag - schorsing

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien.

Indien het mandaat van de syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient hij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

C. Voorlopig syndicus

Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopig syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Handwritten signature and initials, including a large 'CA' and a scribbled-out signature.

Artikel 16 - Bekendmaking.

De aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen bij uittreksel bekendgemaakt door aanplakking aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is; deze aanplakking moet steeds zichtbaar zijn en mag niet worden verplaatst.

Het uittreksel vermeldt de datum van aanstelling of benoeming, de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de syndicus, of, indien het om een rechtspersoon gaat, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden.

Tevens wordt gemeld waar en wanneer, op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars, het reglement van interne orde en het register van beslissingen van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Artikel 17 - Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

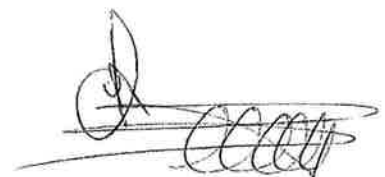
1° de taken hem door de wet en de statuten toegekend en de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2° het doen naleven van de statuten, de beslissingen van de algemene vergadering en het reglement van interne orde;

3° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen (hij zorgt voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen en laat alle dringende werken en herstellingen uitvoeren);

4° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren (hij verdeelt het bedrag van de uitgaven tussen de mede-eigenaars en verzoekt hen daartoe de nodige sommen te storten) overeenkomstig artikel 3.86 §3; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

5° de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

A handwritten signature in black ink, followed by a horizontal line and a circular stamp containing illegible text.

Behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

6° de lijst van de schulden over te leggen binnen de dertig dagen te rekenen van het verzoek van een notaris, zoals bepaald in artikel 3.94 § 2 Burgerlijk Wetboek.

7° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

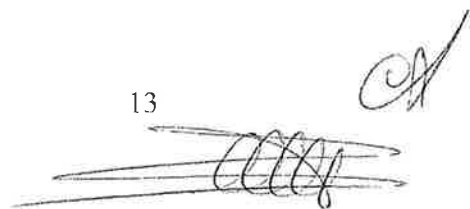
8° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger, of in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

9° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

10° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering;

11° desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

12° ten behoeve van de in artikel 3.88, § 1, 1°, d) Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

The page ends with a handwritten signature in the top right corner. Below it, there is a large, stylized signature that has been crossed out with several horizontal lines.

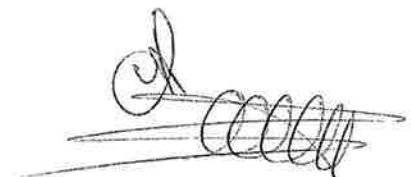
13° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

14° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

15° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypothoekwet van 16 december 1851 op het kantoor rechtszekerheid worden overgeschreven, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

16° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 3.86, § 3, tweede en derde lid Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

17° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de



gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaan de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

18° De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

Artikel 18 - Bevoegdheid.

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in de wet en de statuten omschreven.

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 19 - Aansprakelijkheid.

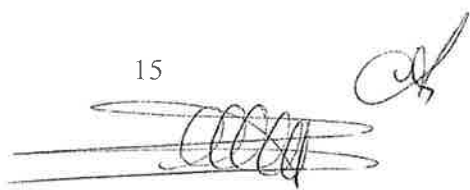
De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden.

Indien een rechtspersoon tot syndicus wordt benoemd, zal deze een vaste vertegenwoordiger aanwijzen die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van deze opdracht.

De syndicus dient een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 20 - Strijdig belang.

Wanneer de syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vereniging, is hij verplicht de voorzitter aangewezen op de laatste algemene vergadering hiervan op de hoogte te



brengen. Hij mag de verrichting stellen, maar zal dan verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.

Hij zal echter de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad. Hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld. Indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal.

Binnen eenzelfde vereniging van mede-eigenaars mag een syndicus niet tegelijkertijd lid van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn.

Artikel 21 - Vergoeding.

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding voor zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering wordt vastgesteld voor de duur van zijn mandaat.

Indien de syndicus een professionele syndicus is, wordt hij vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

Afdeling 3 - Raad van mede-eigendom

Artikel 22 - Raad van mede-eigendom.

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

Aangezien het gebouw niet bestaat uit minstens twintig kavels dient er geen raad van mede-eigendom te worden opgericht.

Afdeling 4 - Commissaris van de rekeningen

Artikel 23 - Algemene opdracht.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer.

Artikel 24 - Benoeming - ontslag.

De eerste algemene vergadering benoemt de commissaris van de rekeningen met volstreekte meerderheid van stemmen.

De syndicus kan niet tot commissaris benoemd worden.

Het mandaat van de commissaris is voor één jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering.

Het mandaat kan slechts voortijdig beëindigd worden door de algemene vergadering om ernstige redenen.

Artikel 25 - Opdrachten van de commissaris.

De commissaris mag te allen tijde inzage nemen van alle documenten en geschriften van de vereniging van mede-eigenaars.

De commissaris mag van de syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die hij ter verificatie nuttig acht. Hij mag van de syndicus vorderen dat deze zich bij derden schriftelijk bewijs verschaft van de schulden of de tegoeden van de vereniging van mede-eigenaars.

De commissaris mag elke algemene vergadering bijwonen en daar het woord nemen.

De commissaris zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag opmaken, en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene jaarvergadering, die besluit hem als dan niet kwijting te verlenen over de uitoefening van zijn opdracht. Deze beslissing dient genomen te worden met volstreekte meerderheid van stemmen.

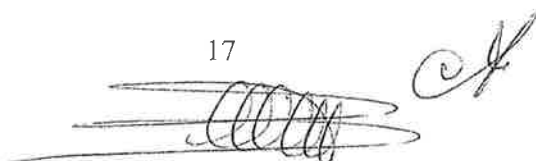
De commissaris is bevoegd de algemene vergadering bijeen te roepen, ingeval van tekortkomingen van de syndicus.

Artikel 26 - Aansprakelijkheid.

De commissaris kan aansprakelijk gesteld worden indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door de fouten die hij gemaakt heeft in zijn opdracht.

De commissaris mag zich in de uitoefening van zijn opdracht niet laten vertegenwoordigen.

Indien een rechtspersoon tot commissaris wordt benoemd, zal deze een vaste vertegenwoordiger aanwijzen die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van deze opdracht.



Artikel 27 - Vergoeding.

Het mandaat van commissaris zal worden uitgeoefend mits een vaste vergoeding vastgesteld bij de aanvang van het mandaat.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Er wordt overgegaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement, bindend voor de toekomstige eigenaars en hun rechthebbenden.

Het kan slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering van de mede-eigenaars met een meerderheid van twee/derden van de stemmen. Na de wijziging werkt de syndicus het zonder verwijl bij.

Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende worden geraadpleegd.

Artikel 1 - Onderhoud - Schilderen

Het onderhoud van de gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, inbegrepen de balkons, ramen, leuning, de halls, trapzaal en andere gemeenschappelijke delen, ongeacht het type materiaal, moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus.

Het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot de kavels dient met de goedkeuring van de syndicus van het gebouw te geschieden.

Alle, in voorkomend geval, houten elementen in de gevels dienen periodiek en minstens om de twee jaar een grondige onderhoudsbeurt te krijgen (teneinde onder meer verkleuring tegen te gaan) en dit in de periode bepaald door de algemene vergadering en steeds onder toezicht van de syndicus.

De gevels in het algemeen dienen minstens éénmaal per jaar met water en niet-bijtende onderhoudsproducten te worden gereinigd door een professionele firma - bij voorkeur in de maand april of mei - met als doelstelling de agressieve bijwerkingen tegen te gaan ten gevolge van het hoge zoutgehalte in de lucht.

Iedere eigenaar of gebruiker van een privaatief dient zelf in te staan om minstens drie keer per jaar het hang- en sluitwerk van ramen en deuren die uitgeven op de gevels te onderhouden teneinde de perfecte werking ervan steeds te garanderen.

Artikel 2 - Uitzicht

De mede-eigenaars en de bewoners zullen erop toezien dat de standing of uitstraling van het gebouw op geen enkel ogenblik of op geen enkele manier wordt aangetast.

Aldus is het verboden:

- aan de vensters en op de terrassen uithangborden of reclameplaten te plaatsen (met inbegrip van affiches en dergelijke meer die zijn bestemd voor te koop of te huurstellingen)

- linnen uit te hangen en te drogen op de terrassen - bloembakken te hangen aan de balustrades

- reclameparasols te gebruiken.

Deze opsomming is niet limitatief en geldt enkel als voorbeeld.

Alle gordijnen zichtbaar van de straat moeten vanbinnen gevoerd zijn in witte tint.

Bijzondere bepalingen

Met betrekking tot de draagkracht van de terrassen.

Op de terrassen is het plaatsen van objecten verboden met uitzondering van:

- plantenbakken van maximaal zeventig centimeter hoog en waarvan het gewicht niet groter is dan 200 kilogramkracht/m² en

- meubilair.

In beide gevallen moeten deze objecten op een permanente wijze vastgemaakt en verankerd worden aan het terras teneinde te vermijden dat deze naar beneden kunnen waaien/vallen.

Artikel 3 - Doorgangen en overlopen

De gemeenschappelijke delen moeten altijd vrijgehouden worden; er mag nooit om het even wat worden neergelegd of geplaatst.

Dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kinderwagens, en andere vervoersmiddelen.

Er mag in de gangen en gemeenschappelijke overlopen geen enkel huishoudelijk werk worden verricht, zoals het borstelen van tapijten, beddengoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort.

De tapijten, tafelkleden en beddengoed mogen slechts worden uitgeschud en geborsteld op de plaatsen en de uren bepaald door de algemene vergadering, beraadslagend met gewone meerderheid van stemmen.

Artikel 4 - Opslag van stoffen

Er mag in het gebouw geen opslagplaats bestaan van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen.

De aanwezigheid van een kleine hoeveelheid - nodig voor huishoudelijk gebruik - van dergelijke producten valt niet onder de toepassing van dit artikel.

Voor wat betreft het sorteren en plaatsen van vuilnis en afvalstoffen dienen de bewoners het reglement van inwendige orde na te leven.

De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren, desgevallend in de hiertoe bestemde berging of locatie indien deze is voorzien. Het is ten strengste verboden om vuilnis te plaatsen op de terrassen, hetzij in een vuilnisbak of gelijkaardig recipiënt, hetzij in zakken.

Artikel 5 - Schoonmaken

Het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd door de bewoners in onderling overleg of door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen en/of firma's.

De ramen van de handelsruimte vallen eveneens onder deze regeling voor zover deze niet onderhouden zouden worden door de eigenaars en/of gebruikers. Deze kosten zullen verhaald worden op de eigenaars.

Artikel 6 - Water - elektriciteit - gas

Het individueel verbruik van koud en warm water, elektriciteit, gas en andere nutvoorzieningen wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen, zowel voor de privaatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen door de syndicus worden onderschreven.

De aftappunten hemelwater (verbonden met de gemeenschappelijke waterput) zijn dienstig voor de gemeenschap.

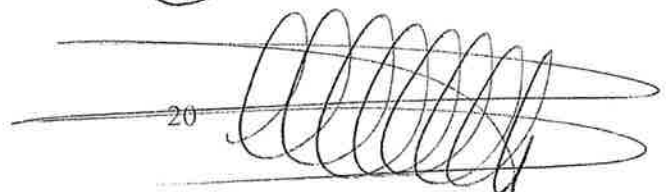
Artikel 7 - Verhuizingen

Grote meubelen en zware omvangrijke voorwerpen moeten worden verhuisd via een externe verhuislift op verantwoordelijkheid van de verhuizer.

Er wordt verwezen naar artikel 4 van onderhavige reglement dat door de syndicus zal worden opgemaakt.

Oostende, 15 maart 2023.

Gehecht aan een akte heden
15. 03. 2023
verleden voor
Notaris Henri Baeke



20

VERDELINGSPLAN

De op plan vermelde oppervlaktes
betreffen deze oppervlaktes

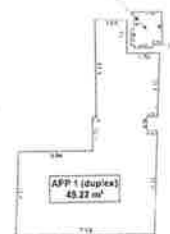


TERRAS
(eigendomsmacht app 1)
8,63 m²



GELIJKVOERS

TERRAS
(eigendomsmacht app 1)
2,71 m²



1ste VERDIEPING

GEMEENTE:	OOSTENDE	Referentie AAPD: 3501310354	1/1
AFDELING:	1		
SECTIE:	A		
PERCELEN:	729A		

PROJECT: Sint-Paulusstraat 54, 8400 Oostende

PLAN VOOR BASISAKTE



Opgesteld door:



LSG
landmeters

LSG bv
Dr. Van de Perrestraat 315
2440 Geel

Stef Geukens, Landmeter - Expert (LAN14/1600)
Beëdigd voor de rechtbank van eerste aanleg te Turnhout

Dossiernummer: BA 22037
Plandatum: 22/07/2022

Papierformaat: A2
Schaal: 1/125

TERRAS
(eigendomsmacht app 2)
3,36 m²



2de VERDIEPING

TERRAS
(eigendomsmacht app 3)
3,88 m²



3de VERDIEPING

TERRAS
(eigendomsmacht app 3)
5,34 m²



4de VERDIEPING

Voor gelijkvormig afschrift

Registratierelaas

eRegistration - Registratieformaliteit

Registratierelaas

Akte van notaris Henri Baeke te Oostende van 15/03/2023, repertorium 46205

Blad(en): 31 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID OOSTENDE op 16 maart 2023 (16-03-2023)
Register OBA (5) Boek 00000 Blad 0000 Vak 0006546

Ontvangen registratierechten: - -

De ontvanger

Registratierelaas

eRegistration - Registratieformaliteit

Registratierelaas

Bijlage aan akte van notaris Henri Baeke te Oostende van 15/03/2023, repertorium 46205

Blad(en): 51 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID OOSTENDE op 16 maart 2023 (16-03-2023)
Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0001077

Ontvangen registratierechten:

De ontvanger

Registratierelaas

eRegistration - Registratieformaliteit

Registratierelaas

Bijlage aan akte van notaris Henri Baeke te Oostende van 15/03/2023, repertorium 46205

Blad(en): 51 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID OOSTENDE op 16 maart 2023 (16-03-2023)
Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0001077

Ontvangen registratierechten:

De ontvanger

Registratierelaas

eRegistration - Registratieformaliteit

Registratierelaas

Bijlage aan akte van notaris Henri Baeke te Oostende van 15/03/2023, repertorium 46205

Blad(en): 51 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID OOSTENDE op 16 maart 2023 (16-03-2023)
Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0001077

Ontvangen registratierechten:

De ontvanger

Registratierelaas

eRegistration - Registratieformaliteit

Registratierelaas

Bijlage aan akte van notaris Henri Baeke te Oostende van 15/03/2023, repertorium 46205

Blad(en): 51 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID OOSTENDE op 16 maart 2023 (16-03-2023)
Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0001077

Ontvangen registratierechten:

De ontvanger

Hypotheekrelaas

Akte van notaris Henri Baeke te Oostende van 15/03/2023, repertorium 46205

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid OOSTENDE
16 maart 2023 (16-03-2023)

Ref. : 62-T-16/03/2023-04370

Bedrag:

Totaal

Forfaitaire retributie overschrijving

De hypotheekbewaarder