

STATUTEN VAN RESIDENTIE "TER CAUWEN"

IN HET JAAR TWEEDUIZEND EN ZESTIEN.

Op **vijftien februari**.

Voor mij, **Herlinde BAERT**, geassocieerd notaris, vennoot van de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Notaris-kantoor VERHAEGHE & BAERT", geassocieerde notarissen met zetel te Ruiselede.

ZIJN VERSCHENEN:

1.1/ De heer **VERSTRAETE Willy Jacques Georges**, RR 49.07.11-307.53, geboren te Deinze op 11 juli 1949, weduwnaar van mevrouw VANCAUWENBERGHE Liliane Irma Ida, wonende te 8755 Ruiselede, Toekomstlaan 40.

Identiteitsgegevens volgens voorgelegde identiteitskaart met nummer 592-2654555-37.

1.2/ Mevrouw **VERSTRAETE Stefanie Anna Jules**, RR 76.06.18-054.74, geboren te Tielt op 18 juni 1976, echtgenote van de heer DE KEYSER Steven Carlo, geboren te Gent op 29 oktober 1971, wonende te 8755 Ruiselede, Groenestraat 58.

Gehuwd onder het wettelijk stelsel, bij gebrek aan geschreven huwelijksvoorwaarden. Gewijzigd, doch niet wat de aard van het stelsel betreft, blijkens akte verleden voor notaris Godelieve Monballyu, destijds te Pittem, op 20 september 2005.

Identiteitsgegevens volgens voorgelegde identiteitskaart met nummer 591-7251258-28.

1.3/ De naamloze vennootschap **"IMMOBILIËNMAATSCHAPPIJ JOOST DANNEELS"**, met zetel te 8200 Brugge (Sint-Andries), Sint-Baafskerkstraat 1 en met ondernemingsnummer BTW BE0418.125.230 RPR Gent, afdeling Brugge.

Opggericht blijkens akte verleden voor notaris Robert De Schepper, destijds te Wingene, op 22 maart 1978, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 6 april daarna, onder nummer 1033-1, waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd werden blijkens proces-verbaal opgemaakt door notaris Karel Vanbeylen te Zwevezele op 1 juli 2008, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 17 juli daarna, onder nummer 08119851.

Hier vertegenwoordigd, op grond van artikel 17 van de geëördineerde statuten, door haar gedelegeerd bestuurder:

De heer **DANNEELS Pascal Julien Julia**, RR 66.12.01-329.44, geboren te Tielt op 1 december 1966, wonende te 8750 Wingene, Blekreke 6.

Benoemd tot bestuurder blijkens beslissing van de algemene vergadering van 29 mei 2013, en benoemd tot gedelegeerd bestuurder blijkens beslissing van de Raad van Bestuur van zelfde datum, beide bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 18 juni daarna, onder nummer 13092318.

Hier op zijn beurt vertegenwoordigd door:

Mevrouw CARDOEN Tine Hanne Lore, RR 82.09.09-282.69, geboren te Kortrijk op 9 september 1982, wonende te 8560 Gullegem, Ter Elst 32.

Identiteitsgegevens volgens voorgelegde identiteitskaart met nummer 591-9019964-36.

Ingevolge notariële volmacht, opgemaakt door voornoemde notaris Karel Vanbeylen op 27 maart 2015, waarvan een expeditie gehecht bleef aan navermelde akte verleden voor ondergetekende notaris op heden, doch voorafgaand aan het verlijden van onderhavige akte, om er samen mee te worden overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge.

Hierna "grondeigenaars" genoemd

2/ De naamloze vennootschap "BOUWKANTOOR JOOST DANNEELS", met zetel te 8200 Brugge (Sint-Andries), Sint-Baafskerkstraat 1 en met ondernemingsnummer BTW BE0414.510.593 RPR Gent, afdeling Brugge.

Oppericht blijkt akte verleden voor notaris Robert De Schepper, destijds te Wingene, op 8 augustus 1974, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 20 augustus 1974 onder nummer 3517-9, waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd werden blijkt proces-verbaal opgemaakt door notaris Karel Vanbeylen te Zwevezele op 13 augustus 2015, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 28 augustus daarna, onder nummer 15123904.

Hier vertegenwoordigd, op grond van artikel 17 van de geëördineerde statuten, door haar gedelegeerd bestuurder:

De heer DANNEELS Pascal, voornoemd.

Benoemd tot bestuurder blijkt beslissing van de algemene vergadering van 6 juni 2015, en benoemd tot gedelegeerd bestuurder blijkt beslissing van de Raad van Bestuur van zelfde datum, beide bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 22 juni daarna, onder nummer 15088058.

Hier op zijn beurt vertegenwoordigd door:

Mevrouw CARDOEN Tine, voornoemd.

Ingevolge notariële volmacht, opgemaakt door voornoemde notaris Karel Vanbeylen op 27 maart 2015, waarvan een expeditie gehecht bleef aan navermelde akte, verleden voor ondergetekende notaris op heden, doch voorafgaand aan het verlijden van onderhavige akte, om er samen mee te worden overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge.

Hierna "de bouwheer", "de eigenaar van de gebouwen" of "de promotor" genoemd.

Hierna samen "de comparanten" genoemd.

| |
|--|
| H O O F D S T U K I : V O O R A F G A A N D E U I T E E N Z E T T I N G |
|--|

De comparanten sub 1.1, 1.2 en 1.3, de heer Willy VERSTRAETE, mevrouw Stefanie VERSTRAETE en de naamloze vennoot-

schap IMMOBILIËNMAATSCHAPPIJ JOOST DANNEELS zijn samen onverdeelde eigenaar van volgende onroerende goederen:

Beschrijving van de goederen

GEMEENTE RUISELEDE - enige afdeling

1) Een perceel grond, op en met medegaande grond, en alle verdere aanhorigheden, gelegen te 8755 Ruisselede, Bruggestraat 65, kadastraal bekend te Ruisselede, enige afdeling, sectie E, volgens titel 2 woonhuizen (huisnummers 65 en 63), nummers 92/L en 90/E, voor een respectievelijke oppervlakte van 2 are 92 centiare en 4 are 15 centiare en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger nummer 92M P0000, volgens kadaster voor een oppervlakte van 7 are 7 centiare.

2) Een perceel grond, en alle verdere aanhorigheden, gelegen te 8755 Ruisselede, Bruggestraat 67, kadastraal bekend te Ruisselede, enige afdeling, sectie E, volgens titel nummer 93/L en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger nummer 93L P0000, telkens voor een oppervlakte van 4 are 84 centiare.

3) Twee stroken grond, met alle verdere aanhorigheden, gelegen te 8755 Ruisselede, nabij de Bruggestraat en de Oude Tieltstraat, kadastraal bekend te Ruisselede, enige afdeling, sectie E, volgens titel delen van nummers 88/Q, 88/R en/of 95/O, volgens vorig uittreksel uit de kadastrale legger deel van nummer 88/S en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger nummers 88W P0000 en 88X P0000, volgens opmeting voor een respectievelijke oppervlakte van 20 centiare (lot A) en 75 centiare (lot C) en voor een totale oppervlakte van 95 centiare.

TOEBEHOREND ALS VOLGT:

- . voor 928/10.000^{sten} aan de heer Willy VERSTRAETE;
- . voor 906/10.000^{sten} aan mevrouw Stefanie VERSTRAETE;
- . voor 8.166/10.000^{sten} aan vennootschap IMMOBILIËNMAATSCHAPPIJ JOOST DANNEELS.

Oorsprong van eigendom

1) **Het hiervoor vermelde goed sub 1 (Bruggestraat 65)** behoorde oorspronkelijk (met de alsdan er opgerichte constructies) toe aan de echtgenoten Andreas George Elias Gentiel VANCAUWENBERGHE - Anna Godelieva VAN RENTERGHEM te Ruisselede, en meerbepaald als volgt:

- **deels (voor wat betreft een deel van het woonhuis voorheen nummer 65, meerbepaald deel van voormalig nummer 92/K):** ingevolge aankoop aan de echtgenoten Germanus Josephus Albertus BERGEZ - Rita Leontina Palmyre DE WULF te Ruisselede, blijkens akte verleden voor notaris Felix Verhaeghe, destijds te Ruisselede, op 20 december 1988, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 5 januari 1989, boek 6411 nummer 14.

Daarvoor behoorde voormeld goed toe aan de echtgenoten Germanus BERGEZ - Rita DE WULF, voornoemd, gehuwd onder het stelsel van algemene gemeenschap, om aan de heer Germanus BERGEZ aanbedeeld te zijn ingevolge verdeling tussen hem en zijn medegerechtigden, 1) mevrouw Susanna Ivona Simona VANCAUWENBERGHE te Ruiselede en de consoorten BERGEZ 1) Simonne Magdalena Maria te Ruiselede, 2) Yvonne Irma Madeleine te Kortrijk, 3) Philippe Jozef Gerard te Gent, 4) Colette Clarisse Suzanne te Ruiselede, 5) Yves Joseph Louis te Laarne, 6) Pascale Josiane Suzanne te Gentbrugge en mevrouw Ginette Gerardine Alida Augusta Ghislaine DEWISPELAERE te Ruiselede, blijkens een akte licitatie, opgemaakt door voornoemde notaris Felix Verhaeghe, ten overstaan van de Vrederechter van het kanton Tielt, op 15 december 1988, overgeschreven alsvoren op 26 december 1988, boek 6418 nummer 5.

Oorspronkelijk behoorde voormeld goed toe aan de echtgenoten Josephus Carolus BERGEZ - Suzanna VANCAUWENBERGHE te Ruiselede, sedert meer dan 30 jaar te rekenen vanaf heden.

De heer Joseph BERGEZ, voornoemd, is overleden te Tielt op 17 april 1985, nalatende als zijn enige, wettige en reservataire erfgenamen zijn echtgenote mevrouw Susanna VANCAUWENBERGHE, voornoemd, voor het vruchtgebruik, en zijn kinderen te weten zijn kinderen BERGEZ a) Gilbert te Ruiselede, b) Simonne, c) Yvonne en d) Germain, en de kinderen van zijn vooroverleden zoon Jozef Marcel BERGEZ, zijnde BERGEZ 1) Yves en 2) Pascale, allen voornoemd, voor de blote eigendom.

De heer Gilbert BERGEZ, voornoemd, is overleden te Ruiselede op 7 mei 1988, nalatende als zijn enige, wettige en reservataire erfgenamen zijn echtgenote, mevrouw Ginette DEWISPELAERE, voor het vruchtgebruik en zijn kinderen, te weten BERGEZ 1) Philippe en 2) Colette, beiden voornoemd, voor de blote eigendom.

- **deels (voor wat betreft een deel van het woonhuis voorheen nummer 65, meerbepaald voormalige nummers 93f en 93g):** ingevolge aankoop aan mevrouw Helena VERGOTE te Ruiselede, blijkens akte verleden voor notaris Godfried Persyn, destijds te Ruiselede, op 9 september 1948, overgeschreven op het alsdan enige hypotheekkantoor te Brugge op 25 september daarna, boek 7822 nummer 25.

- **en deels (voor wat betreft het woonhuis voorheen huisnummer 63, vroeger nummer 90/E):** ingevolge aankoop van de consoorten DENOLF 1) André Jozef te Evergem, 2) Patricia Madeleine Julienne te Steenkerke, 3) Patrick Maurits Hilda te Melle, 4) Anita Diane Sidon te Melle en 5) Katia Denise Albert te Melle, blijkens akte voor notaris Antoon Dusselier - De Brabandere, destijds te Meulebeke, op 2 november 1993, overgeschreven alsvoren op 13 december daarna, boek 8314 nummer 12.

Oorspronkelijk behoorde voormeld goed toe aan de echtgenoten André Jozef DENOLF - Jeanine Elsa Augusta BURMS, inge-

volge aankoop van mevrouw Gabriella Marie Lucie CARPENTIER te Ruiselede, blijkens akte verleden voor voornoemde notaris Felix Verhaeghe op 10 september 1974, overgeschreven alsvoren op 12 september daarna, boek 2369 nummer 2.

Mevrouw Jeanine BURMS, voornoemd, is overleden te Veurne op 29 juni 1989, nalatend als enige wettige erfgenamen, haar 4 voornoemde kinderen DENOLF 1) Patricia, 2) Patrick, 3) Anita en 4) Katia, onder voorbehoud van het vruchtgebruik, toekomend aan haar overlevende echtgenoot, de heer André DENOLF, voornoemd.

Blijkens akte verleden voor voornoemde notaris Dusselier-De Brabandere op 10 oktober 1994, overgeschreven alsvoren op 10 november daarna, boek 8688 nummer 23, hebben de echtgenoten Andreas VANCAUWENBERGHE - Anna VAN RENTERGHEM, voornoemd, voormeld goed geschonken aan hun dochter, mevrouw Lilliane Irma Ida VANCAUWENBERGHE te Ruiselede, echtgenote van de heer Willy VERSTRAETE, comparant voornoemd.

Blijkens akte verleden voor voornoemde notaris Dusselier-De Brabandere op 10 oktober 1994, overgeschreven alsvoren op 10 november daarna, boek 8715 nummer 8, heeft mevrouw Lilliane VANCAUWENBERGHE, voornoemd, voormeld goed ingebracht in het gemeenschappelijk huwelijksvermogen dat bestond tussen haar en de heer Willy VERSTRAETE, comparant voornoemd.

Mevrouw Lilliane VANCAUWENBERGHE, voornoemd, is overleden te Ruiselede op 26 december 2010. Ingevolge akte uitoefening keuze, verleden voor notaris Christophe Verhaeghe te Ruiselede op 15 maart 2011, heeft de heer Willy VERSTRAETE zijn keuzerecht uitgeoefend betreffende dit onroerend goed, zodat dit voor de geheelheid in volle eigendom toegekomen is aan hem.

Blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris op heden, doch voorafgaand aan het verlijden van onderhavige akte, binnen de wettelijke termijn aan te bieden ter overschrijving op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, heeft de heer Willy VERSTRAETE, comparant voornoemd, 906/10.000^{sten} in volle eigendom in voormeld goed geschonken aan zijn dochter, mevrouw Stefanie VERSTRAETE, comparant voornoemd.

Vervolgens heeft de heer Willy VERSTRAETE blijkens zelfde akte 8.166/10.000^{sten} in volle eigendom in voormeld goed verkocht aan voornoemde vennootschap IMMOBILIËNMAATSCHAPPIJ JOOST DANNEELS, zodat voormeld goed thans toebehoort als volgt:

. voor 8.166/10.000^{sten} aan de vennootschap IMMOBILIËNMAATSCHAPPIJ JOOST DANNEELS;

. voor 928/10.000^{sten} in volle eigendom aan de heer Willy VERSTRAETE;

. voor 906/10.000^{sten} in volle eigendom aan mevrouw Stefanie VERSTRAETE.

2) Het hiervoor vermelde goed sub 2 (Bruggestraat 67) behoorde oorspronkelijk (met de alsdan er opgerichte construc-

ties) onder grotere oppervlakte toe aan de echtgenoten Andreas VANCAUWENBERGHE - Anna VAN RENTERGHEM, voornoemd, om het als volgt te hebben verkregen:

- deels (de vroegere nummers 93/F en 93/G) ingevolge aankoop van mevrouw Helena VERGOTE, bijgestaan en gemachtigd door haar echtgenoot August MOENS, blijkens akte verleden voor notaris Godfried Persyn, destijds te Ruiselede, op 9 september 1948, overgeschreven op het alsdan enig hypotheekkantoor te Brugge op 25 september daarna, boek 7822 nummer 25.

- deels (deel van het vroegere nummer 92/K) ingevolge aankoop van de echtgenoten Germanus BERGEZ - Rita DE WULF, blijkens voormelde akte verleden voor notaris Felix Verhaeghe, destijds te Ruiselede, op 20 december 1988, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 5 januari 1989, boek 6411 nummer 14.

Oorspronkelijk behoorde voormeld goed toe zoals beschreven onder 1) van deze eigendomsoorsprong.

Mevrouw Anna VAN RENTERGHEM, voornoemd, is overleden te Ruiselede op 18 november 1999. Ingevolge toebedeling van heel het gemeenschappelijk vermogen aan de langstlevende echtgenoot, opgenomen in de akte wijziging huwelijkscontract verleden voor voornoemde notaris Dusselier - De Brabandere op 8 mei 1989 en gehomologeerd, behoorde voorbeschreven goed in volle eigendom toe aan de heer Andreas VANCAUWENBERGHE.

De heer Andreas VANCAUWENBERGHE, voornoemd, is overleden te Tielt op 3 augustus 2002. Hij liet na als enige wettelijke en reservataire erfgenamen, zijn 2 kinderen, zijnde VANCAUWENBERGHE 1) Liliane en 2) Claudine. Ingevolge het bijzondere legaat opgenomen in de bepalingen in zijn eigenhandig testament, neergelegd onder de minuten blijkens proces verbaal opgemaakt door notaris Godelieve Monballyu, destijds te Pittem, op 19 augustus 2002, werd voormeld goed toebedeeld aan mevrouw VANCAUWENBERGHE Liliane.

Het legaat werd afgegeven aan mevrouw Liliane VANCAUWENBERGHE ingevolge akte vereffening/verdeling, verleden voor voornoemde notaris Monballyu op 26 april 2005, overgeschreven alsvoren op 9 mei daarna, formaliteit 62-T-09/05/2005-07402.

Blijkens akte verleden voor notaris Godelieve Monballyu, destijds te Pittem, op 10 augustus 2005, overgeschreven alsvoren op 24 augustus daarna, formaliteit 62-T-24/08/2005-014175, heeft mevrouw Liliane VANCAUWENBERGHE, voornoemd, voormeld goed ingebracht in het gemeenschappelijk huwelijksvermogen dat bestond tussen haar en haar echtgenoot, de heer Willy VERSTRAETE, comparant voornoemd. Deze wijziging werd gehomologeerd door de rechtbank van eerste aanleg te Brugge op 18 oktober 2005 en de slotakte werd verleden voor zelfde notaris Monballyu op 27 januari 2006, overgeschreven alsvoren op 1 februari daarna, formaliteit 62-T-01/02/2006-02314.

Mevrouw Liliane VANCAUWENBERGHE, voornoemd, is overleden te Ruiselede op 26 december 2010. Ingevolge akte uitoefening keuze, verleden voor voornoemde notaris Christophe Verhaeghe op 15 maart 2011, heeft de heer Willy VERSTRAETE zijn keuze-recht niet uitgeoefend betreffende dit onroerend goed, zodat de aandelen van mevrouw Liliane VANCAUWENBERGHE in dit goed toegekomen zijn voor het vruchtgebruik aan hem en voor de blote eigendom aan zijn dochter, mevrouw Stefanie VERSTRAETE.

Bijgevolg behoorde voormeld goed toe voor de helft in volle eigendom en voor de helft in vruchtgebruik aan de heer Willy VERSTRAETE en voor de helft in blote eigendom aan mevrouw Stefanie VERSTRAETE.

Blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris op heden, doch voorafgaand aan het verlijden van onderhavige akte, binnen de wettelijke termijn aan te bieden ter overschrijving op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, heeft de heer Willy VERSTRAETE, comparant voornoemd, verzaakt aan zijn vruchtgebruik op 906/10.000^{sten} in voormeld goed, zodat deze aandelen voortaan in volle eigendom toebehoren aan mevrouw Stefanie VERSTRAETE.

Vervolgens en blijkens zelfde akte heeft de heer Willy VERSTRAETE 4.072/10.000^{sten} in volle eigendom en 4.094/10.000^{sten} in vruchtgebruik en heeft mevrouw Stefanie VERSTRAETE 4.094/10.000^{sten} in blote eigendom in voormeld goed verkocht aan voornoemde vennootschap IMMOBILIËNMAATSCHAPPIJ JOOST DANNEELS, zodat voormeld goed thans toebehoort als volgt:

- . voor 8.166/10.000^{sten} in volle eigendom aan de vennootschap IMMOBILIËNMAATSCHAPPIJ JOOST DANNEELS;
- . voor 928/10.000^{sten} in volle eigendom aan de heer Willy VERSTRAETE;
- . voor 906/10.000^{sten} in volle eigendom aan mevrouw Stefanie VERSTRAETE.

3) Het hiervoor vermelde goed sub 3 (Bruggestraat 61) behoorde oorspronkelijk toe aan mevrouw Maria Magda LANNOO, comparant voornoemd, en haar moeder, mevrouw Elza Laura VAN CAUWENBERGHE te Ruiselede, elk voor de onverdeelde helft, ingevolge aankoop van de heer André Remi BRAECKEVELT te Ruiselede, blijkens akte verleden voor voornoemde notaris Felix Verhaeghe op 11 september 1979, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 3 oktober daarna, boek 3783 nummer 17.

Mevrouw Elza VAN CAUWENBERGHE, voornoemd, is overleden te Tielt op 29 december 1994, nalatend als enige wettige en reservataire erfgenamen, haar 4 kinderen geboren uit haar huwelijk met de heer Georges LANNOO, te weten LANNOO 1) Eric Daniel te Ruiselede, 2) Jacqueline Maria te Pittem, 3) Anny Madeleine te Dentergem (Markegem) en 4) Maria, voornoemd.

Ingevolge de beschikkingen van haar eigenhandig testament de dato 20 juli 1981, neergelegd onder de minuten van voornoemde notaris Felix Verhaeghe op 4 mei 1995, heeft zij haar helft in voormeld goed gelegateerd aan mevrouw Maria LANNOO, comparant voornoemd, zodat deze er voor de geheelheid in volle eigendom eigenares van werd.

Blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris op heden, doch voorafgaand aan het verlijden van onderhavige akte, binnen de wettelijke termijn aan te bieden ter overschrijving op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, heeft mevrouw Maria LANNOO, comparant voornoemd, 928/10.000^{sten} in voormeld goed geschonken aan de heer Willy VERSTRAETE, comparant voornoemd, en 906/10.000^{sten} in voormeld goed geschonken aan mevrouw Stefanie VERSTRAETE, comparant voornoemd, en vervolgens 8.166/10.000^{sten} in voormeld goed verkocht aan de vennootschap IMMOBILIËNMAATSCHAPPIJ JOOST DANNEELS, comparant voornoemd.

| |
|--|
| <p>HOOFDSTUK II: VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING - RECHT VAN OPSTAL IMMOBILIËNMAATSCHAPPIJ JOOST DANNEELS</p> |
|--|

I. VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING - TOELATING TOT BOUWEN

De comparanten verklaren dat er op voormelde gronden onder 1), 2) en 3) één appartementencomplex opgericht zal worden, onder de naam "**TER CAUWEN**", waarvan de privatieven kunnen worden vervreemd, en met elke kavel tevens het aandeel in de algemene gemeenschappelijke delen van het complex en van de grond die aan deze kavel verbonden is.

De comparanten sub 1.3 en 2 bevestigen hierbij de voorheen tussen hen afgesloten overeenkomst, waarbij de grondeigenaar, de vennootschap IMMOBILIËNMAATSCHAPPIJ JOOST DANNEELS, zuiver en eenvoudig heeft verzaakt in het voordeel van de bouwheer, de vennootschap BOUWKANTOOR JOOST DANNEELS - die, vertegenwoordigd zoals gezegd, aanvaardt - aan het recht van natrekking met betrekking tot de 8.166/10.000^{sten} waarvan zij eigenaar is (haar toekomstige ingevolge artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek). Bovendien werd aan de bouwheer toelating tot bouwen verleend op de hiervoor beschreven percelen grond, wat door deze laatste eveneens werd aanvaard.

Voormelde verzaking aan het recht van natrekking en toelating tot bouwen werden verleend onder de volgende voorwaarden:

- de grondeigenaar verleent toelating aan de bouwheer om op de hiervoor beschreven percelen grond de eventueel nog bestaande gebouwen af te breken, en er een appartementsge-

bouw en garagegebouwen op te richten die zullen onderworpen zijn aan het stelsel van appartementsmede-eigendom;

- de verantwoordelijkheid voor de oprichting van het gebouw jegens derden, valt onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de bouwheer, zodat de grondeigenaar hiervoor nooit aangesproken kan worden;

- alle taksen en belastingen die eventueel worden geheven op het op te richten gebouw of naar aanleiding van de oprichting van het gebouw, worden gedragen door de bouwheer;

- de verzaking aan het recht van natrekking slaat op 8.166/10.000^{sten} van de grond (de 4 voornoemde percelen);

- de verzaking aan het recht van natrekking wordt toegestaan voor een periode eindigend op 31 december 2035.

Bijgevolg werd aan de bouwheer een recht van opstal toegekend voor bedoelde periode, waardoor alle door de bouwheer opgerichte constructies hem in eigendom zullen toebehoren.

II. RECHT VAN OPSTAL

Gelet op de bijzondere omstandigheid dat de bouwheer geen eigenaar is van de grond, wordt door deze statuten aan iedere privaatieve kavel, samen met een aandeel in de algemene gemeenschappelijk delen van het gebouw, slechts een aandeel in het recht van opstal op de grond verbonden. Zodra een privaatieve kavel wordt overgedragen of toebedeeld, gebeurt dit samen met het overeenstemmend aandeel in de grond. Door de vereniging in handen van de eigenaar van een kavel van:

. enerzijds een aandeel in het recht van opstal op de grond;

. en anderzijds een gelijk aandeel in het eigendomsrecht op de grond,

dooft het recht van opstal uit, en is aan de kavel wel degelijk een aandeel verbonden in de algemene gemeenschappelijke delen met inbegrip van de grond.

| |
|--|
| <p>H O O F D S T U K I I I :</p> <p>R E C H T V A N N A T R E K K I N G</p> <p>D O O R C O N S O O R T E N V E R S T R A E T E</p> |
|--|

De comparanten sub 1.1 en 1.2, de heer Willy VERSTRAETE en mevrouw Stefanie VERSTRAETE, verklaren zich uitdrukkelijk het recht van natrekking voor te behouden op de privaatieven waarvan zij zich zoals nagemeld de eigendom voorbehouden en op de erbij horende quotiteiten in de algemene gemeene delen:

1/ de comparant onder 1.1, de heer Willy VERSTRAETE: het appartement nummer B.0 (huisnummer 67/0002), waaraan 928/10.000^{sten} in de algemene gemeene delen verbonden zijn;

2/ de comparant onder 1.2, mevrouw Stefanie VERSTRAETE: het appartement nummer A.0 (huisnummer 67/0001), waaraan 813/10.000^{sten} in de algemene gemeene delen verbonden zijn en de garage nummer 3, waaraan 93/10.000^{sten} in de algemene gemeene delen verbonden zijn.

Dit alles zoals omschreven is in de akte verleden voor ondergetekende notaris op heden, voorafgaandelijk aan deze akte en in de aannemingsovereenkomsten de dato 15 februari 2016.

**H O O F D S T U K I V :
S T A T U T E N**

I. I N L E I D I N G

Basisakte

Teneinde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouw privaatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, inbegrepen de grond, beslissen de comparanten het appartementsgebouw te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door artikelen 577-2 § 9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg wordt het gebouw ingedeeld in een aantal privaatieve delen en een aantal gemeenschappelijke delen. Ieder van de privaatieve delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke gedeelten daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeeldheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privaatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Er werd een **reglement van mede-eigendom** opgemaakt dat ondermeer bevat:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;

3° de wijze van beheer van het gebouw met onder andere de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering en de wijze van benoeming van de syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van de opdracht voortvloeiende verplichtingen;

4° de jaarlijkse periode van 15 dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt;

5° de regels ingeval van vervreemding of van toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel;

6° de regels betreffende de verzekering en heropbouw van het goed.

Dit reglement van mede-eigendom wordt opgenomen in deze akte, en vormt samen met deze akte de **STATUTEN** van het gebouw. Die statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Er werd eveneens een **reglement van orde** vastgesteld betreffende het genot van het gebouw en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het gebouw. Dit reglement van orde behoort niet tot de statuten van het gebouw maar is niettemin tegenstelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld. Het kan bij onderhandse akte worden gewijzigd mits een meerderheid van 3/4^{den} van de stemmen. Het wordt bewaard op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

II.
 . V E R E N I G I N G V A N M E D E - E I G E N A A R S ,
 R E C H T S P E R S O O N L I J K H E I D
 . D E E L V E R E N I G I N G E N V A N M E D E -
 E I G E N A A R S Z O N D E R R E C H T S P E R S O O N -
 L I J K H E I D

Hoofdvereniging van mede-eigenaars

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het onroerend complex of appartementscomplex op het hypotheekkantoor en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming "Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Ter Cauwen". Deze benaming wordt gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw.

Zij heeft haar zetel te 8755 Ruiselede, Bruggestraat 67.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

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

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars. Indien dit vermogen niet toereikend is, kunnen deze beslissingen bovendien worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenre-

digheid van zijn aandeel in de algemene gemeenschappelijke delen.

Deelverenigingen van mede-eigenaars zonder rechtspersoonlijkheid

Naast de vereniging van mede-eigenaars worden 4 deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid opgericht:

. **"Deelvereniging 1"**

Deze deelvereniging bestaat uit de eigenaars van de hierna beschreven garages met nummers 2 tot en met 10, de carport en de berging en de parkeerplaats voor mindervaliden.

. **"Deelvereniging 2"**

Deze deelvereniging bestaat uit de eigenaars van de hierna beschreven appartementen op de eerste verdieping (A.1, B.1 en C.1) en de eigenaars van de appartementen op de tweede verdieping (A.2, B.2 en C.2).

. **"Deelvereniging 3"**

Deze deelvereniging bestaat uit de eigenaars van alle hierna beschreven appartementen in het gebouw (A.0, B.0, A.1, B.1, C.1, A.2, B.2 en C.2).

. **"Deelvereniging 4"**

Deze deelvereniging bestaat uit de eigenaars van alle hierna beschreven appartementen in het gebouw (A.0, B.0, A.1, B.1, C.1, A.2, B.2 en C.2) en van de hierna beschreven woning W4.

De artikelen 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek zullen van toepassing zijn op deze deelverenigingen.

Deze verenigingen draagt dan de benaming zoals navermeld. Deze benaming wordt gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw.

Betreffende de garages wordt de deelvereniging van mede-eigenaars zonder rechtspersoonlijkheid opgericht met de benaming **"Deelvereniging van mede-eigenaars Residentie Ter Cauwen - 1"**.

Betreffende de appartementen op de verdiepingen wordt de deelvereniging van mede-eigenaars zonder rechtspersoonlijkheid opgericht met de benaming **"Deelvereniging van mede-eigenaars Residentie Ter Cauwen - 2"**.

Betreffende alle appartementen wordt de deelvereniging van mede-eigenaars zonder rechtspersoonlijkheid opgericht met de benaming **"Deelvereniging van mede-eigenaars Residentie Ter Cauwen - 3"**.

Betreffende alle appartementen en woning W4 wordt de deelvereniging van mede-eigenaars zonder rechtspersoonlijkheid opgericht met de benaming **"Deelvereniging van mede-eigenaars Residentie Ter Cauwen - 4"**.

De deelverenigingen van mede-eigenaars hebben hun zetel in het gebouw te Ruiselede, Bruggestraat 67.

De deelverenigingen van mede-eigenaars kunnen geen eigen vermogen hebben.

Bevoegdheden van de hoofdvereniging van mede-eigenaars en van de deelverenigingen van mede-eigenaars

De deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid zijn enkel bevoegd voor de in de basisakte aangeduide particuliere gemeenschappelijke delen. Deze deelverenigingen kunnen enkel beslissingen voorbereiden met betrekking tot de (in de beslissing aangeduide) particuliere gemeenschappelijke delen. Deze voorstellen van beslissing dienen dan te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering van de hoofdvereniging van mede-eigenaars.

De hoofdvereniging blijft exclusief bevoegd voor de algemene gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren.

Voor een wijziging van de statuten en van het reglement van orde zal steeds een beslissing nodig zijn van de algemene vergadering van de hoofdvereniging.

III. BASISAKTE

A. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL

Paragraaf 1. INLEIDING

Het appartementsgebouw zal worden opgericht op volgende percelen grond:

Algemene beschrijving

GEMEENTE RUISELEDE - enige afdeling

Een perceel grond, gelegen te 8755 Ruiselede, Bruggestraat 65 - 67, kadastraal bekend te Ruiselede, enige afdeling, sectie E, volgens titels nummers 92/L, 90/E, 93/L en deel van nummers 88/Q, 88/R en/of 95/O, volgens vorig uittreksel uit de kadastrale legger nummers 92/M, 93/L en deel van 88/S en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger nummers 92M P0000, 93L P0000, 88W P0000 en 88X P0000, volgens kadaster en na opmeting voor een totale oppervlakte van 12 are 86 centiare.

Plannen

Dit goed komt voor op een verzamelmeetplan, een meetplan (percelen 88W P0000 en 88X P0000, respectievelijk aangeduid als "lot A" en "lot C") en verdelingsplannen, opgemaakt door bvba Studiebureau Jonckheere te 8200 Brugge, Koningin Astridlaan 134/5, vertegenwoordigd door de heer Koen Jonckheere, landmeter-expert, respectievelijk op 21 september 2015 (gewijzigd op 17 december 2015), 1 februari 2016 en op 12 november 2015 (gewijzigd op 17 december 2015). Deze plannen zijn geregistreerd in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referthenummers 37012/10342 (verzamelmeetplan), 37012/10345 (meetplan) en 37012/10344 (verdelingsplannen) en werden sindsdien niet meer gewijzigd.

Een identieke kopie van de in de databank opgenomen plannen blijft, na 'ne varietur' te zijn getekend door de partijen en de notaris, als bijlage aan deze akte **gehecht**.

Partijen vragen de toepassing van de artikelen 26, 3^e lid, 2^o van het Wetboek van Registratierechten en van artikel 1, 4^e lid van de Hypotheekwet. Bijgevolg zullen de aangehechte plannen niet ter registratie en evenmin ter overschrijving worden aangeboden.

Verdere beschrijving

Het onroerend geheel wordt gevormd door een appartementsgebouw, een gebouw met een garage, een lokaal bestemd voor een hoogspanningscabine en berging, 2 garagegebouwen met garages, een carport en een open parkeerplaats voor mindervaliden.

Het appartementscomplex bestaat uit:

. gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars (algemene gemeenschappelijke delen);

. gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan de eigenaars van een private kavel in een bepaalde deelvereniging (particuliere gemeenschappelijke delen);

. privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één mede-eigenaar.

In het appartementsgebouw bevinden zich 8 appartementen en een woning (2 appartementen (nummers A.0 en B.0), waarvan één inclusief garage (nummer B.0) en een woning (nummer W4) op het gelijkvloers, 3 appartementen op de eerste verdieping (nummers A.1, B.1 en C.1) en 3 appartementen op de tweede verdieping (nummers A.2, B.2 en C.2).

Naast het appartementsgebouw rechts (gezien vanaf de Oude Tieltstraat) bevindt zich een gebouw (met garage nummer 1, een lokaal bestemd voor een hoogspanningscabine en een berging), daarachter een overdekte autostandplaats (carport) en daarachter een parkeerplaats voor mindervaliden.

Achter het appartementsgebouw bevinden zich 2 garagegebouwen:

- het eerste garagegebouw achter de tuinen (gezien vanaf de straat) met 4 garages: nummer 2 is links gelegen en nummer 5 is rechts gelegen (telkens gezien vanaf de Oude Tieltstraat);

- het tweede garagegebouw achter de tuinen, gelegen achter het eerste garagegebouw (gezien vanaf de Oude Tieltstraat) met 5 garages: nummer 6 is links gelegen en nummer 10 is rechts gelegen (telkens gezien vanaf de Oude Tieltstraat).

Uitdrukkelijke uitsluiting uit het stelsel van gedwongen mede-eigendom

1) Voor zoveel als nodig en voor alle duidelijkheid wordt er hier door de promotor op gewezen dat de woningen W1, W2 en W3, die zullen worden opgericht door de promotor op voormelde percelen grond, aansluitend aan Residentie Ter Cauwen, en die respectievelijk de huisnummers 63, 63A en 65 zullen krijgen, geen deel zullen uitmaken van Residentie Ter

Cauwen, waarvan de gedwongen mede-eigendom geregeld wordt bij onderhavige akte.

De partijen sub 1.1, 1.2 en 2 verwijzen in dit verband naar de onderhandse opstalovereenkomst die tussen hen werd afgesloten daaromtrent.

2) Het lokaal bestemd voor de hoogspanningscabine (gekend ten kadaster onder nummer 88V P0000, met een oppervlakte van 12 centiare), dat gelegen is in het gebouw rechts van de doorrit, achter garage 1 en voor de berging, wordt eveneens uitdrukkelijk uitgesloten, zodat dit lokaal met de hoogspanningscabine ook geen deel zal uitmaken van Residentie Ter Cauwen, waarvan de gedwongen mede-eigendom geregeld wordt bij onderhavige akte.

Dit lokaal zal op korte termijn verkocht worden aan de nutsmaatschappij.

Paragraaf 2. AANGEHECHTE STUKKEN

Volgende stukken worden aan deze akte gehecht, 'ne varietur' getekend door partijen en door mij, notaris:

- a. het reglement van orde;
- b. het verslag in verband met de berekening van de aandelen in de gemene delen (conform artikel 577-4 Burgerlijk Wetboek);
- c. verzamelmeetplan, opgemaakt door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Studiebureau Jonckheere te 8200 Brugge, Koningin Astridlaan 134/5, vertegenwoordigd door de heer Koen Jonckheere, beëdigd landmeter, op 21 september 2015, gewijzigd op 17 december 2015 (referte 37012/10342);
- d. meetplan, opgemaakt door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Studiebureau Jonckheere te 8200 Brugge, Koningin Astridlaan 134/5, vertegenwoordigd door de heer Koen Jonckheere, beëdigd landmeter, op 1 februari 2016 (referte 37012/10345);
- e. de verdelingsplannen van het gebouw (gelijkvloers, eerste verdieping en tweede verdieping), opgemaakt door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Studiebureau Jonckheere te 8200 Brugge, Koningin Astridlaan 134/5, vertegenwoordigd door de heer Koen Jonckheere, beëdigd landmeter, op 21 september 2015, gewijzigd op 17 december 2015 (referte 37012/10344);
- f. 7 goedgekeurde architectenplannen van het gebouw, opgemaakt door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Jonckheere ir-architecten te 8200 Brugge, Koningin Astridlaan 134/3, vertegenwoordigd door de heer Koen Jonckheere, goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Ruiselede op 19 maart 2015, bestaande uit:
 - 01/07: Liggings-, Omgevings- en Inplantingsplan; Terreinprofiel;
 - 02/07: Funderings- en rioleringsplan;

- 03/07: Grondplan;
- 04/07: Eerste verdieping;
- 05/07: Tweede verdieping;
- 06/07: Gevels en doorsnedes meergezinswoning;
- 07/07: doorsnedes ééngezinswoningen, gevels en doorsnede garages.

g. de stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Ruiselede op 19 maart 2015, voor het bouwen van 3 ééngezinswoningen en een meergezinswoning na slopen bestaande woning (dossiernummer 37012_2015_0200007; gemeentelijk dossiernummer 2015/0007-7 en EPB-nummer 37012-G-2015/0007).

De stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven onder de volgende voorwaarden, hierna letterlijk weergegeven:

"Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

1. het college van burgemeester en schepenen per brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

2. het gemeentelijke reglement dd. 12/02/2002 betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen stipt na te leven.

3. de borgsom van 250 euro (voor herstelling van schade aan het gemeentelijk patrimonium) te betalen.

4. De afvoer van het afvalwater en het regenwater moet gescheiden worden afgevoerd tot aan het lozingspunt.

Alle nieuwe aansluitingen op het openbaar rioleringsnet dienen verplicht te worden uitgevoerd door onze rioolbeheerder Water-Link. Voor de rioolaansluiting zal aan de bouwheer een forfaitaire tussenkomst van 1.250 EUR worden aangerekend (met uitzondering van meergezinswoningen en appartementen, deze zullen de integrale kost van de aansluiting moeten betalen met een minimum van 1.250 EUR). De vraag tot toelating om aan te sluiten op het openbaar rioleringsnet, evenals alle technische inlichtingen en de vraag tot uitvoering dient gericht te worden aan: Water-Link, klantendiensten, Stropstraat 1, 9000 Gent of via de Aquafoon op het nr 078/35.35.99.

De aansluiting van het afvalwater moet worden gekeurd door een erkend keurder. Voor meer informatie kunt u terecht op www.vmm.be/water/waterwegwijzer of bij de gemeentelijke technische dienst (Kurt Sabbe).

5. De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributiebeheerder Gaselwest voor electriciteit en aardgas inzake de distributie van electriciteit en gas naar en in appartementgebouwen en/of woonprojecten strikt na te leven.

Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder, zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder via www.gaselwest.be

6. De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om het geldend verkavelingsreglement AQUARIO, uitgevaardigd door TMVW strikt na te leven

7. Alle noodzakelijke infrastructuurwerken (nutsvoorzieningen, riolering, voetpaden) ten laste zijn van de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning.

8. Indien voor de uitvoering van het project een elektriciteitspaal hinderlijk is, deze te verplaatsen op kosten van de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning.

9. er rekening mee te houden met de richtlijnen die door de nutsmaatschappijen worden gesteld.

10. Het advies van de brandweer stipt na te leven.

11. De vrijgekomen strook die ontstaat door de beperkte achteruitbouw te laten inlijven bij het openbaar domein.

14. het vloerpeil aan te passen teneinde wateroverlast te vermijden.

Van de vergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

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

De stedenbouwkundige vergunning met stedenbouwkundige voorschriften wordt hieraan **gehecht** en de comparant onder 2/ verbindt er zich toe het gebouw op te richten volgens de hieraan **gehechte** plannen en de stedenbouwkundige vergunning, en met inachtneming van de opgelegde stedenbouwkundige voorwaarden en het lastenboek.

Zoals voormeld werd, zullen het verzamelmeetplan, het meetplan en de verdelingsplannen (beschreven onder punten c., d. en e.) niet ter registratie en evenmin ter overschrijving worden aangeboden, en vragen de partijen de toepassing van de artikelen 26, 3^e lid, 2^o van het Wetboek van Registratierechten en van artikel 1, 4^e lid van de Hypotheekwet.

De voormelde architectenplannen (beschreven onder punt f.) worden evenmin aangeboden ter registratie, noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor.

Paragraaf 3. VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

1. De bouwheer moet in het algemeen alle reglementen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw naleven. De eigenaars van de grond verklaren dat het voormelde goed bij hun weten niet gelegen is in een beschermd landschap of geklasseerde woonwijk, en bij hun weten niet het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening.

De eigenaars van de grond verklaren dat het goed met geen enkel recht van voorkoop-, voorkeur- of wederinkoop is bezwaard.

De eigenaars van de grond verklaren dat hen geen hangende stedenbouwkundige misdrijven bekend zijn.

2. De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente Ruiselede op 14 september 2015:

1° dat voor de onroerende goederen volgende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Ruiselede:

- met betrekking tot de percelen 92/M en 93/L:

. vergunning de dato 16 mei 1989, voor het dicht metselen van een deuropening (dossiernummer 37012_1989_0200104; gemeentelijk dossiernummer KL B 1989/0104);

. vergunning de dato 18 september 1995, voor het plaatsen van een tijdelijke garage (dossiernummer 37012_1995_0200088; gemeentelijk dossiernummer KI. B 1995/0088);

. vergunning de dato 27 juni 2000, voor het plaatsen van een tuinhuis (dossiernummer 37012_2000_0200088; gemeentelijk dossiernummer 2000/0088 KL.B.);

. vergunning de dato 31 maart 2011, voor het bouwen van een meergezinswoning na slopen bestaande bebouwing en aanhorigheden (dossiernummer 37012_2010_0200102; gemeentelijk dossiernummer 2010/0102-60; dossiernummer AROHM 8.00/37012/1331.2);

- met betrekking tot het perceel 88/S:

. vergunning de dato 19 juni 2003, voor verbouwing van een bestaande woning en achterbouw (dossiernummer 37012-2003_0200060; gemeentelijk dossiernummer 2003/0060-41).

- met betrekking tot alle percelen:

. vergunning de dato 19 maart 2015, voor het bouwen van 3 ééngezinswoningen en een meergezinswoning na slopen bestaande woning (dossiernummer 37012_2015_0200007; gemeentelijk dossiernummer 2015/0007-7 en EPB-nummer 37012-G-2015/0007).

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens gewestplan 'Roeselare - Tielt' de dato 17 december 1979 is: 'woongebied'.

3° dat voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43.

4° Het goed is niet gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht.

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is.

6° dat de goederen zijn opgenomen in een rooilijnplan genaamd "van den steenweg naar Beernem", de dato 8 september 1930.

7° dat de goederen gelegen zijn in een beschermingszone rond een waterwingebied, meerbepaald "oppervlaktewaterwingebied Kluizen".

8° dat de woning Bruggestraat 67 opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De comparanten erkennen door de notaris ingelicht te zijn omtrent de gevolgen hiervan.

3. Overeenkomstig artikel 5.2.2. VCRO heeft ondergetekende notaris het plan van de verdeling en een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader wordt aangegeven, bij aangetekende brief verstuurd naar het College van Burgemeester en Schepenen van Ruiselede op 8 september 2015.

Het College heeft bij brief van 22 september 2015 geantwoord geen bezwaar te hebben tegen de splitsing.

De comparanten verklaren dat zij betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksel verleend door de gemeente Ruiselede op 14 september 2015 hebben ontvangen.

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

Paragraaf 4. BODEMDECREET

1. De comparanten sub 1.1, 1.2 en 1.3 verklaren dat de gronden voorwerp van onderhavige akte bij hun weten geen risicogronden zijn. Daarmee wordt bedoeld dat op deze gronden geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna genoemd het 'Bodemdecreet').

2. De inhoud van de bodemattesten die door de OVAM werden afgeleverd op 7 september 2015 (kenmerk: A:20150396218 - R:20150395071, respectievelijk A:20150396216 - R:20150395071 en A:20150396217 - R:20150395071) en aan de partijen werd meegedeeld, luidt telkens als volgt:

"1. Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.09.2015

afdeling: 37012 RUISELEDE

straat + nr.: Bruggestraat 65, resp. 67 en 61

sectie: E

nummer: 0092/00M000, resp. 0093/00L000 en 0088/00S000

Verder 'deze grond' genoemd.

2. Inhoud van het bodemattest

De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten. (...)"

3. De comparanten verklaren, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermelde bodemattesten, met betrekking tot voormelde gronden verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan betrekken aan de toekomstige eigenaars 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.

Voor zover voorgaande verklaring door de comparanten te goeder trouw afgelegd werden, nemen de toekomstige eigenaars de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaren zij dat de comparanten hiervoor niet tot vrijwaring gehouden zullen zijn.

4. De notaris bevestigt dat de verplichtingen werden nageleefd die door het Bodemdecreet worden opgelegd met betrekking tot het verlijden van deze notariële akte.

Paragraaf 5. Wet betreffende de verzekeringen - Watertoets

De notaris verklaart dat, volgens zijn opzoeken, de goederen niet gelegen zijn:

- in een 'risicozone voor overstroming' (artikel 129 § 4 van de Wet betreffende de verzekeringen);

- in een 'mogelijk overstromingsgevoelig gebied', een 'effectief overstromingsgevoelig gebied', een 'afgebakend overstromingsgebied' of in een 'afgebakende oeverzone' (artikel 17bis van het Decreet Integraal Waterbeleid).

B. SPECIFIEKE BESCHRIJVING VAN PRIVATIEVE EN GEMENE DELEN

De hierna beschreven gedeelten van de gebouwen zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt "privatief" of "kavel" of "privatieve kavel" genoemd.

Opsomming van de privatieve kavels met vermelding van hun aandelen in de algemene gemeenschappelijke delen en in de particuliere gemeenschappelijke delen

De gebouwen worden gesplitst in de hierna volgende privatieve kavels, waaraan telkens een aantal aandelen in de algemene gemeenschappelijke delen is toegekend en desgevallend ook een aantal aandelen in de particuliere gemeenschappelijke delen.

Alle hierna opgenomen aanduidingen zoals 'links', 'rechts', 'midden', 'boven', 'onder', 'vooraan' en 'achteraan' worden telkens gegeven staand op de straat (Oude Tielstraat) en kijkend naar het appartementsgebouw (tenzij anders is aangeduid).

Paragraaf 1. ONDERAARDSA. Gemene delen

De funderingsmuren, rioleringen, afvoerleidingen, leidingen van water, elektriciteit, gas en andere nutsvoorzieningen, wachtbuizen nutsleidingen, diverse kokers, liftput, infiltratievoorzieningen, 2 regenwaterputten (elk met een inhoud van 10.000 liter) en 2 septische putten.

B. Privatieven

Op dit niveau bevinden zich geen privatieve delen.

Paragraaf 2. GELIJKVLOERSA. Gemene delen

De volledige grondoppervlakte, zowel bebouwd als onbebouwd.

Buiten:

- . Doorrit rechts van het appartementsgebouw naar de garages, met de bestrating (zoals klinkers, asfalt,...);
- . Manoeuvrerruimte voor de autostandplaatsen/garages, met de bestrating (zoals klinkers, asfalt,...) en beplanting;
- . de daken van de overdekte autostandplaatsen/garages, desgevallend met beplanting;
- . de tuinen;
- . de terrassen (ruwbouw en steunlaag);

Binnen in het appartementsgebouw:

Inkomhal langs de Oude Tieltstraat, met tellers voor gas en elektriciteit, hoofdteller water, brievenbussen en bel-len, trapzaal met trap naar de eerste verdieping, brandhaspels, waterteller, lift met liftkoker, diverse kokers (ondermeer voor afvoerleidingen), en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel.

B. Privatieven

Op dit niveau bevinden zich de volgende privatieven:

A. In het appartementsgebouw

1/ De woning met nummer W4 (huisnummer 65 A), gereserveerd perceelsidentificatienummer 1182A P0025, gelegen op het gelijkvloers, met aparte inkom langs de Bruggestraat, en omvattend:

° in privatieve en exclusieve eigendom: inkom, toilet, keuken, berging, leefruimte (uitgevend op de tuin aan de achterzijde), nachthall, slaapkamer 2 (uitgevend op zelfde tuin aan de achterzijde), slaapkamer 1, badkamer en het exclusief genot van voormelde tuin aan de achterzijde.

° in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 717/10.000^{sten} in de algemene gemene delen, waaronder de grond en 799/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 4.

Dit privaatief kan enkel vervreemd worden samen met garage 2, zoals hierna bepaald.

2/ Het appartement met nummer A.0 (huisnummer 67/0001), gereserveerd perceelsidentificatienummer 1182A P0005, gelegen op het gelijkvloers, langs de Oude Tieltstraat, links

van de inkom (gezien vanaf de Oude Tieltstraat), en omvat-
tend:

° in privaatieve en exclusieve eigendom: inkom, toilet, leefruimte (uitgevend op terras aan de voorzijde), keuken, berging, nachthall, slaapkamer 1, badkamer, slaapkamer 2 (uitgevend op de tuin aan de achterzijde) en het exclusief genot van voormeld terras aan de voorzijde en voormelde tuin aan de achterzijde.

° in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 813/10.000^{sten} in de algemene gemene delen, waaronder de grond, 986/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 3 en 903/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 4.

Dit privaatief kan enkel vervreemd worden samen met garage 3, zoals hierna bepaald.

3/ Het appartement met nummer B.0 (huisnummer 67/0002), gereserveerd perceelsidentificatienummer 1182A P0008 gelegen op het gelijkvloers, langs de Oude Tieltstraat, rechts van de inkom (gezien vanaf de Oude Tieltstraat), en omvat-
tend:

° in privaatieve en exclusieve eigendom: inkom, toilet, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, leefruimte (uitgevend op de tuin achteraan), keuken, berging, garage en het exclusief genot van voormelde tuin aan de achterzijde.

° in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 928/10.000^{sten} in de algemene gemene delen, waaronder de grond, 1.123/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 3 en 1.033/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 4.

B. Rechts van de doorrit naar de garages

In het gebouw

1/ De garage met nummer 1, gelegen rechts van het appartementsgebouw en van de doorrit naar de garages, aan de Oude Tieltstraat.

Deze garage behoort tot navermeld appartement met nummer A.1 en wordt bijgevolg niet apart omschreven. Er worden geen aandelen in de gemene delen toegekend aan deze garage apart.

2/ Het lokaal bestemd voor de hoogspanningscabine (gereserveerd perceelsidentificatienummer 88V P0000), dat, zoals voormeld, uitdrukkelijk wordt uitgesloten uit de gedwongen mede-eigendom.

3/ De berging, gereserveerd perceelsidentificatienummer **1182A P0013**, gelegen rechts van het appartementsgebouw en van de doorrit naar de garages, achter garage 1 en voor de hoogspanningscabine, en omvat-
tend:

° in privaatieve en exclusieve eigendom:
de eigenlijke berging met haar vloerbekleding en haar toegangsdeur;

° in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

24/10.000^{sten} in de algemene gemene delen, waaronder de grond en 230/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 1.

Dit privaatief kan enkel vervreemd worden samen met de carport, zoals hierna bepaald.

Achter het gebouw

1/ De overdekte autostandplaats (carport), gereserveerd perceelsidentificatienummer **1182A P0014**, gelegen achter de berging, rechts van de doorrit (gezien vanaf de Oude Tieltstraat), en omvattend:

° in privaatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke overdekte autostandplaats met de carportconstructie;

° in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

78/10.000^{sten} in de algemene gemene delen, waaronder de grond en 764/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 1.

Dit privaatief kan enkel vervreemd worden samen met de berging, zoals hierna bepaald.

2/ De open parkeerplaats voor mindervaliden, gereserveerd perceelsidentificatienummer **1182A P0024**, gelegen achter de carport, rechts van de doorrit (gezien vanaf de Oude Tieltstraat), en omvattend:

° in privaatieve en exclusieve eigendom:

de eigenlijke parkeerplaats;

° in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

83/10.000^{sten} in de algemene gemene delen, waaronder de grond en 816/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 1.

Dit privaatief kan enkel worden vervreemd onder bepaalde, hierna omschreven voorwaarden.

C. In het eerste garagegebouw (gezien vanaf de Oude Tieltstraat, onmiddellijk achter de tuinen)

1/ De garage met nummer 2, gereserveerd perceelsidentificatienummer **1182A P0015**, gelegen in het eerste garagegebouw achter het appartementsgebouw, uiterst links in het garagegebouw (gezien vanaf de Oude Tieltstraat), en omvattend:

° in privaatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke overdekte garage met haar vloerbekleding en haar garagepoort;

° in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

93/10.000^{sten} in de algemene gemene delen, waaronder de grond en 914/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 1.

Dit privaatief kan enkel vervreemd worden samen met woning W4, zoals hierna bepaald.

2/ De garage met nummer 3, gereserveerd perceelsidentificatienummer **1182A P0016**, gelegen in het eerste garagegebouw achter het appartementsgebouw, rechts van garage nummer 2 en

links van garage nummer 4 (gezien vanaf de Oude Tieltstraat), en omvattend:

° in privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke overdekte garage met haar vloerbekleding en haar garagepoort;

° in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 93/10.000^{sten} in de in de algemene gemene delen, waaronder de grond en 914/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 1.

Dit privaatief kan enkel vervreemd worden samen met appartement A.0, zoals hierna bepaald.

3/ De garage met nummer 4, gereserveerd perceelsidentificatienummer **1182A P0017**, gelegen in het eerste garagegebouw achter het appartementsgebouw, rechts van garage nummer 3 en links van garage nummer 5 (gezien vanaf de Oude Tieltstraat), en omvattend:

° in privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke overdekte garage met haar vloerbekleding en haar garagepoort;

° in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 93/10.000^{sten} in de algemene gemene delen, waaronder de grond en 908/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 1.

4/ De garage met nummer 5, gereserveerd perceelsidentificatienummer **1182A P0018**, gelegen in het eerste garagegebouw achter het appartementsgebouw, uiterst rechts in het garagegebouw (gezien vanaf de Oude Tieltstraat), en omvattend:

° in privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke overdekte garage met haar vloerbekleding en haar garagepoort;

° in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 93/10.000^{sten} in de algemene gemene delen, waaronder de grond en 908/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 1.

D. In het tweede garagegebouw (gezien vanaf de Oude Tieltstraat, onmiddellijk achter het eerste garagegebouw)

1/ De garage met nummer 6, gereserveerd perceelsidentificatienummer **1182A P0019**, gelegen in het tweede garagegebouw achter het appartementsgebouw, uiterst links in het garagegebouw (gezien vanaf de Oude Tieltstraat), en omvattend:

° in privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke overdekte garage met haar vloerbekleding en haar garagepoort;

° in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 93/10.000^{sten} in de algemene gemene delen, waaronder de grond en 914/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 1.

Dit privaatief kan enkel vervreemd worden samen met de woning W1 (die geen deel uitmaakt van Residentie Ter Cauwen), zoals hierna bepaald.

2/ De garage met nummer 7, gereserveerd perceelsidentificatienummer **1182A P0020**, gelegen in het tweede garagegebouw achter het appartementsgebouw, rechts van de garage met nummer 6 en links van de garage met nummer 8 (gezien vanaf de Oude Tieltstraat), en omvattend:

° in privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke overdekte garage met haar vloerbekleding en haar garagepoort;

° in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 93/10.000^{sten} in de algemene gemene delen, waaronder de grond en 908/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 1.

3/ De garage met nummer 8, gereserveerd perceelsidentificatienummer **1182A P0021**, gelegen in het tweede garagegebouw achter het appartementsgebouw, rechts van de garage met nummer 7 en links van de garage met nummer 9 (gezien vanaf de Oude Tieltstraat), en omvattend:

° in privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke overdekte garage met haar vloerbekleding en haar garagepoort;

° in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 93/10.000^{sten} in de algemene gemene delen, waaronder de grond en 908/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 1.

4/ De garage met nummer 9, gereserveerd perceelsidentificatienummer **1182A P0022**, gelegen in het tweede garagegebouw achter het appartementsgebouw, rechts van de garage met nummer 8 en links van de garage met nummer 10 (gezien vanaf de Oude Tieltstraat), en omvattend:

° in privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke overdekte garage met haar vloerbekleding en haar garagepoort;

° in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 93/10.000^{sten} in de algemene gemene delen, waaronder de grond en 908/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 1.

5/ De garage met nummer 10, gereserveerd perceelsidentificatienummer **1182A P0023**, gelegen in het tweede garagegebouw achter het appartementsgebouw, uiterst rechts in het garagegebouw (gezien vanaf de Oude Tieltstraat), en omvattend:

° in privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke overdekte garage met haar vloerbekleding en haar garagepoort;

° in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 93/10.000^{sten} in de algemene gemene delen, waaronder de grond en 908/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 1.

Paragraaf 3. EERSTE VERDIEPING

A. Gemene delen

Traphal met trap naar het gelijkvloers en naar de tweede verdieping, lift met liftkoker, brandhaspels, waterteller, diverse kokers (ondermeer voor afvoerleidingen), terrassen (ruwbouw, steunlaag), platte daken en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één private kavel.

B. Privatieven

Op dit niveau bevinden zich:

1/ Het appartement met nummer A.1 (huisnummer 67/0101), gereserveerd perceelsidentificatienummer **1182A P0006**, gelegen op de eerste verdieping, uiterst recht (gezien vanaf de Oude Tieltstraat), en omvattend:

° in private en exclusieve eigendom:

. *op het gelijkvloers:* de eigenlijke garage met nummer 1, met zijn garagepoort, gelegen rechts van het appartementsgebouw en van de doorrit naar de garages, rechtstreeks uitgevend op de Oude Tieltstraat;

. *op de eerste verdieping:* inkom, eerste berging, slaapkamer 3, slaapkamer 2, toilet, badkamer, slaapkamer 1, leefruimte (uitgevend op terras aan de achterzijde en op terras aan de voorzijde), keuken (uitgevend op zelfde terras aan de voorzijde), tweede berging en het exclusief genot van voormelde terrassen aan de voor- en achterzijde.

° in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 1.302/10.000^{sten} in de algemene gemene delen, waaronder de grond, 1.992/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 2, 1.574/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 3 en 1.448/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 4.

2/ Het appartement met nummer B.1 (huisnummer 67/0102), gereserveerd perceelsidentificatienummer **1182A P0009**, gelegen op de eerste verdieping, links van het appartement met huisnummer 67/0101 en rechts van het appartement met huisnummer 67/0103 (gezien vanaf de Oude Tieltstraat), en omvattend:

° in private en exclusieve eigendom: inkom, toilet, badkamer, eerste berging, slaapkamer 1, slaapkamer 2, tweede berging, leefruimte (uitgevend op terras aan de voorzijde), keuken (uitgevend op zelfde terras aan de voorzijde), en het exclusief genot van voormeld terras aan de voorzijde.

° in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 1.091/10.000^{sten} in de algemene gemene delen, waaronder de grond, 1.674/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 2, 1.320/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 3 en 1.218/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 4.

3/ Het appartement met nummer C.1 (huisnummer 67/0103), gereserveerd perceelsidentificatienummer **1182A P0011**, gelegen op de eerste verdieping, uiterst links (gezien vanaf de Oude Tieltstraat), en omvattend:

° in privaatieve en exclusieve eigendom: inkom, toilet, badkamer, berging, slaapkamer 1, slaapkamer 2, leefruimte (uitgevend op terras aan de achterzijde en terras aan de voorzijde), keuken, en het exclusief genot van voormelde terrassen aan de voor- en achterzijde.

° in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 1061/10.000^{sten} in de algemene gemene delen, waaronder de grond, 1.628/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 2, 1.286/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 3 en 1.182/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 4.

Paragraaf 4. TWEDE VERDIEPING

A. Gemene delen

Traphal met trap naar de eerste verdieping, lift met liftkoker, brandhaspels en waterteller, diverse kokers (ondermeer voor afvoerleidingen), terrassen (ruwbouw, steunlaag), het dak (met uitzondering van de veluxen) en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privaatieve kavel.

B. Privatieven

Op dit niveau bevinden zich:

1/ Het appartement met nummer A.2 (huisnummer 67/0201), gereserveerd perceelsidentificatienummer **1182A P0007**, gelegen op de tweede verdieping, uiterst recht (gezien vanaf de Oude Tieltstraat), en omvattend:

° in privaatieve en exclusieve eigendom: inkom, eerste berging, slaapkamer 3, slaapkamer 2, toilet, badkamer, slaapkamer 1, leefruimte (uitgevend op terras aan de achterzijde), keuken, tweede berging en het exclusief genot van voormeld terras aan de achterzijde.

° in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 1.109/10.000^{sten} in de algemene gemene delen, waaronder de grond, 1.699/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 2, 1.342/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 3 en 1.234/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 4.

2/ Het appartement met nummer B.2 (huisnummer 67/0202), gereserveerd perceelsidentificatienummer **1182A P0010**, gelegen op de tweede verdieping, links van het appartement met huisnummer 67/0201 en rechts van het appartement met huisnummer 67/0203 (gezien vanaf de Oude Tieltstraat), en omvattend:

° in privaatieve en exclusieve eigendom: inkom, toilet, badkamer, eerste berging, slaapkamer 1, slaapkamer 2, tweede

berging, leefruimte (uitgevend op terras aan de voorzijde), keuken (uitgevend op zelfde terras aan de voorzijde), en het exclusief genot van voormeld terras aan de voorzijde.

° in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid: 984/10.000^{sten} in de algemene gemene delen, waaronder de grond, 1.511/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 2, 1.191/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 3 en 1.097/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 4.

3/ Het appartement met nummer C.2 (huisnummer 67/0203), gereserveerd perceelsidentificatienummer 1182A P0012, gelegen op de tweede verdieping, uiterst links (gezien vanaf de Oude Tieltstraat), en omvattend:

° in privaatieve en exclusieve eigendom: inkom, toilet, badkamer, berging, slaapkamer 1, slaapkamer 2, leefruimte (uitgevend op terras aan de achterzijde), keuken, en het exclusief genot van voormeld terras aan de achterzijde.

° in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid: 973/10.000^{sten} in de algemene gemene delen, waaronder de grond, 1.496/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 2, 1.178/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 3 en 1.086/10.000^{sten} in de particuliere gemene delen met betrekking tot deelvereniging 4.

C. BIJZONDERE VOORWAARDEN BETREFFENDE DE VERKOOP VAN BE- PAALEDE PRIVATIEVEN

C.1 KOPPELING VAN BEPAALEDE PRIVATIEVEN

Volgende privaatieven zullen steeds samen vervreemd of overgedragen moeten worden (zij kunnen dus niet los van elkaar vervreemd of overdragen worden):

- . de carport en de berging in het gebouw rechts van de doorrit naar de garages;
- . de woning W4 en de garage 2;
- . het appartement A.0 en de garage 3;
- . de garage 6 en de woning W1, die geen deel uitmaakt van Residentie Ter Cauwen, maar die door de promotor zal opgericht worden op voormelde percelen grond (aansluitend aan Residentie Ter Cauwen).

Er wordt tevens nogmaals verduidelijkt dat de garage met nummer 1 behoort tot het privaatief van appartement A.1 (waardoor er geen aparte aandelen in de gemene delen aan verbonden zijn) en dat het appartement B.0 tevens een niet-genummerde garage bevat (die onmiddellijk aansluit aan het appartement in kwestie).

De toekomstige eigenaars van voormelde privaatieven zijn verplicht deze voorwaarde over te nemen in alle akten van vervreemding of overdracht.

C.2 GEBRUIK PARKEERPLAATS MINDERVALIDEN

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat:

- in zoverre een eigenaar of gebruiker voldoet aan de voorwaarden om op een parkeerplaats voor mindervaliden te parkeren;

- en op voorwaarde dat deze eigenaar of gebruiker over een andere garage of carport in Residentie Ter Cauwen beschikt; deze eigenaar of gebruiker een schriftelijk verzoek kan richten aan de syndicus van het gebouw, om gebruik te mogen maken van de voorziene parkeerplaats voor mindervaliden.

Dit verzoek kan door de syndicus slechts ingewilligd worden indien deze verzoeker zijn eigen garage of carport ter beschikking stelt van de eigenaar of gebruiker van de parkeerplaats voor mindervaliden, wiens plaats hij zal innemen.

D. BESCHRIJVING VAN DE GEDWONGEN ONVERDEELDHEID

D.1 Omschrijving begrip 'aandelen'

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privatieve kavels zoals vermeld, aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van 2 of meer onderscheiden kavels.

Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling.

De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

Aan elke privatieve kavel worden een aantal aandelen verbonden in de algemene gemeenschappelijke delen en in de particuliere gemeenschappelijke delen.

De gemeenschappelijke delen zijn deze elementen, delen en lokalen van het appartementscomplex die betrekking hebben op en ten dienste staan van alle privatieve kavels of meerdere onder hen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de 'algemene gemeenschappelijke delen' die in gedwongen mede-eigendom toebehoren aan alle mede-eigenaars en dit naar evenredigheid van het aantal aandelen in de algemene gemeenschappelijke delen die aan hun privatieve kavel is toegekend, en anderzijds de 'particulier gemeenschappelijke delen', die in gedwongen mede-eigendom toebehoren aan bepaalde mede-eigenaars, namelijk deze die een privatieve kavel bezitten die behoort tot een bepaalde deelvereniging en dit naar evenredigheid van het aantal aandelen in de particuliere gemeenschappelijke delen die aan hun privatieve kavel is toegekend.

D.2 De algemene gemene delen

De algemene gemene delen zijn ten kadaster gekend onder nummer 1182A P0000.

algemene gemeenschappelijke delen zijn deze elementen, delen en lokalen van het appartementscomplex die betrekking hebben op en ten dienste staan van alle privatieve kavels of meerdere onder hen, die niet behoren tot de in punt C.3 omschreven particuliere gemeenschappelijke delen, en die aldus

in gedwongen mede-eigendom toebehoren aan alle mede-eigenaars.

Tot de algemene gemeenschappelijke delen behoren eveneens alle elementen die, ook al beantwoorden ze niet aan de voormelde definitie, volgens deze statuten uitdrukkelijk als algemene gemeenschappelijke delen worden beschouwd.

Tot de algemene gemeenschappelijke delen behoren niet: alle elementen die, ook al beantwoorden ze aan de voormelde definitie, volgens deze statuten uitdrukkelijk als privaatieve delen of als particuliere gemeenschappelijke delen worden beschouwd.

Met inbegrip van alle andere zaken en elementen die aan voorgaande definitie zouden voldoen, omvat deze categorie:

- de grond en de ondergrond over de volledige oppervlakte van de Residentie, zoals hierboven beschreven (met uitzondering van de privaatieve elementen en de particuliere gemene delen die zich in de ondergrond bevinden, zoals in deze statuten is bepaald);
- het buizennet der rioleringen, afvoerleidingen, goten en putten, de aansluiting ervan aan de algemene leidingen;
- de regenwaterputten;
- technische lokalen;
- toegangspaden;
- de elektrische inrichting van de verlichting van de gemene delen, met uitzondering van hetgeen hierna bepaald is onder punt C.3;

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

D.3 De particuliere gemene delen

De particuliere gemene delen zijn deze elementen, delen of lokalen die uitsluitend betrekking hebben op en ten dienste staan van alle privaatieve kavels of meerdere privaatieve kavels van een bepaalde deelvereniging, en die aldus in gedwongen mede-eigendom enkel toebehoren aan de mede-eigenaars die een privaatieve kavel bezitten die behoort tot de deelvereniging in kwestie. Zij dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van alle of een deel van de mede-eigenaars die een privaatieve kavel bezitten die behoort tot een bepaalde deelvereniging, of van de bewoners, gebruikers en bezoekers van de privaatieve kavels van die bepaalde deelvereniging.

De andere mede-eigenaars mogen dan ook in principe geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

Tot de particuliere gemene delen behoren eveneens alle elementen die, ook al beantwoorden ze niet aan de voormelde definitie, volgens deze statuten uitdrukkelijk als particuliere gemene delen worden beschouwd.

Tot de particuliere gemene delen behoren niet: alle elementen die, ook al beantwoorden ze aan de voormelde definitie van de particuliere gemene delen, volgens deze statuten uitdrukkelijk als privatieve delen of als algemene gemene delen worden beschouwd.

De particuliere gemene delen worden beschreven per deelvereniging waarvoor zij dienstig zijn, zoals hierna bepaald.

1) Met inbegrip van alle andere zaken en elementen die aan voorgaande definitie voldoen, omvat de categorie van de **particuliere gemene delen van deelvereniging 1 (ten kadaster gekend onder nummer 1182A P0001)** ondermeer de hierna vermelde zaken en elementen:

- de doorrit naar de garages;
- de manoeuvreerruimte voor de garages, de carport, de berging en de parkeerplaats voor mindervaliden;
- de daken (met alle aanhorigheden zoals dakbedekking, verluchtungs pijpen, dakgoten, buizen en leidingen voor afwatering van regenwater,...) van de 2 garagegebouwen achter het appartementsgebouw en de carport;
- de funderingen, de steunmuren, de betonnen constructie, de gewelven, de ruwbouw en alle dragende muren, zowel horizontaal als verticaal, van de 2 garagegebouwen achter het appartementsgebouw, de carport en de parkeerplaats voor mindervaliden;
- de gevels (met hun bekleding en versiering) en buitenmuren van de 2 garagegebouwen achter het appartementsgebouw;
- alle leidingen en buizen, onder meer voor water, elektriciteit, riolering,... ten behoeve van de 2 garagegebouwen achter het appartementsgebouw en ten behoeven van de carport;
- de brandhaspels en blusapparaten in de 2 garagegebouwen achter het appartementsgebouw.

2) Met inbegrip van alle andere zaken en elementen die aan voorgaande definitie voldoen, omvat de categorie van de **particuliere gemene delen van deelvereniging 2 (ten kadaster gekend onder nummer 1182A P0002)** ondermeer de hierna vermelde zaken en elementen:

- de liftkoker, de lift, de trappen en de traphallen;
- de gangen op de eerste en tweede verdieping.

3) Met inbegrip van alle andere zaken en elementen die aan voorgaande definitie voldoen, omvat de categorie van de **particuliere gemene delen van deelvereniging 3 (ten kadaster gekend onder nummer 1182A P0003)** ondermeer de hierna vermelde zaken en elementen:

- de inkom, de inkomhal en de gang op het gelijkvloers langs de Oude Tieltstraat;
- de kasten voor brievenbussen, bellen, videofoon of parlofoon langs de Oude Tieltstraat;
- de schouwen, luchtkokers, verluchtingsschouwen en aera's met kappen en schachten over de gehele hoogte ervan, en de

kokers voor leidingen dienende tot gemeenschappelijk gebruik, die door de appartementen lopen;

- de balkons en terrassen (ruwbouw, steunlaag en afscherming).

4) Met inbegrip van alle andere zaken en elementen die aan voorgaande definitie voldoen, omvat de categorie van de **particuliere gemene delen van deelvereniging 4 (ten kadaster gekend onder nummer 1182A P0004)** ondermeer de hierna vermelde zaken en elementen:

- de grondvesten, steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven van het appartementsgebouw (dit alles met inbreng van de ruwbouw van de liftput, liftkoker, trappen en traphallen), en de gevels (met hun bekleding en versiering) van het appartementsgebouw;

- het dak van het appartementsgebouw (met alle aanhorigheden zoals dakbedekking, verluchtingspijpen, dakgoten, buizen en leidingen voor afwatering van regenwater,...);

- de schouwen, luchtkokers, verluchtingsschouwen en aera's met kappen en schachten over de gehele hoogte ervan, en de kokers voor leidingen dienende tot gemeenschappelijk gebruik, die door de woning W4 lopen (en zo verder naar boven en naar beneden);

- de hoofdleidingen voor water, elektriciteit, telefoon, radio-distributie en het televisie- en distributienet tot aan de individuele meters of tot zover de hoofdleidingen strekken, in het appartementsgebouw;

- de gemeenschappelijke meters voor zover ze niet behoren tot de distributiemaatschappijen, en de meterlokalen in het appartementsgebouw;

- de brandhaspels en blusapparaten in het appartementsgebouw;

- de tuinen met hun omheining (ook wanneer het privaat en exclusief genot is gekoppeld aan het eigendomsrecht van een bepaald privaat);

- de inkomdeur, bel, brievenbus, videofoon en parlofoon langs de Bruggestraat.

D.4 Bepaling van het aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Bij de bepaling van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel is verbonden, is rekening gehouden met de respectieve waarde van deze private delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het private deel.

De bepaling van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat is verbonden, geschiedde overeenkomstig het met redenen omkleed verslag dat op basis van artikel 577-4 Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Studiebureau Jonckheere, met zetel te 8200 Brugge, Koningin Astridlaan

134/5, vertegenwoordigd door de heer Koen Jonckheere, landmeter-expert, op 17 december 2015 en wordt **aangehecht** aan onderhavige akte.

Zoals hiervoor vermeld, wordt dit verslag aan onderhavige akte **gehecht**, na "na varietur" te zijn ondertekend door de notaris en de partijen, om er één geheel mee uit te maken, doch het wordt niet mee aangeboden ter overschrijving op het hypotheekkantoor.

E. OMVANG VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Iedere private kavel omvat al de bestanddelen van het appartement met uitzondering van de hierboven opgesomde gemeenschappelijke gedeelten.

In het algemeen omvatten de privatieve gedeelten, die de uitsluitende eigendom zijn van de eigenaar van de privatieve kavel:

- alles wat zich binnen de privatieve kavel bevindt en ten uitsluitende dienste van de eigenaars of bewoners van die privatieve kavel staat (tenzij in deze statuten uitdrukkelijk anders wordt bepaald);

- hetgeen zich buiten die privatieve kavel bevindt, doch ten uitsluitende dienste van de privatieve kavel staat (tenzij in deze statuten uitdrukkelijk anders wordt bepaald), zoals bijvoorbeeld private water-, elektriciteits-, verwarmings- en telefoonleidingen en -meters, drukknopjes en naamplaatjes, bellen aan de inkomdeur en brievenbussen

- alle elementen die, zelfs al behoren ze niet tot de beide hiervoor vermelde categorieën, volgens deze statuten als privaat worden beschouwd.

Het gaat met name om de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak, de inwendige niet dragende tussenwanden met hun deuren, de vensters die uitgeven op de straat, op de terrassen of op de tuinen, de tussendeuren, de deuren naar traphallen, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken privatieve kavel dienen, de private sanitaire en verwarmingsinstallaties, alarminstallaties, airco-installaties, het stukwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de privatieve kavel, het schrijnwerk, de eventuele apparaten van parlofoon en deuropener en de balustrades, de bevloering en de bekleding van de eventuele terrassen.

F. ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Algemeen

Door de juridische verdeling in privatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdiensbaarheden tussen de privatieve kavels. Deze erfdienstbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop on-

derhavige statuten onderschrijven. Zulks geschiedt onder meer voor:

- de zichten die zouden bestaan van een privaatieve kavel op een andere privaatieve kavel;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen privaatieve kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdiensbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructie en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

2. Terrassen en tuinen

De terrassen en tuinen worden bezwaard in het voordeel van de gemeenschappelijke delen van de residentie en in het voordeel van overige privaatieven met een erfdienstbaardheid van toegang en doorgang voor herstellingswerken aan terrassen, het dak, andere gemene of privaatieve delen van de residentie, die anders niet kunnen bereikt worden.

3. Lokaal bestemd voor de hoogspanningscabine

3.1 De doorrit naar de garages en het "lot A" aangeduid op voormeld metingsplan worden bezwaard in het voordeel van het lokaal bestemd voor de hoogspanningscabine met een erfdienstbaardheid voor het plaatsen en onderhoud van leidingen geplaatst in wachtbuizen, zich bevindende vanaf het openbaar domein tot aan de muur ter hoogte van de hoogspanningscabine. Deze erfdiensbaardheid strekt zich uit over de volledige breedte van de doorrit naar de garages en over de volledige breedte van lot A.

3.2. De doorrit naar de garages wordt tevens bezwaard in het voordeel van het lokaal bestemd voor de hoogspanningscabine met een erfdienstbaardheid voor toegang van personen, materiaal en materieel, vanaf de openbare weg langs de doorrit naar de garages. Deze erfdiensbaardheid is aangeduid in blauwe pijltjes op het aangehechte meetplan met referentenummer 37012/10345, en strekt zich uit over de volledige breedte van de doorrit. Het lokaal bestemd voor de hoogspanningscabine is enkel toegankelijk voor personeel, bevoegden en aangestelden van de stroomverdelers. De toegangsmodaliteiten, zoals sleutelbeheer, codes, plaatsen sleutelkastje worden in samenspraak met de elektriciteitsmaatschappij en de promotor (en later de syndicus) bepaald.

4. Met betrekking tot de woningen W1, W2 en W3

De comparant sub 1.3/ is zoals voormeld eigenaar van de in deze akte beschreven percelen grond.

Op deze percelen grond zullen, naast en aansluitend aan Residentie Ter Cauwen, nog 3 woningen opgericht worden door de comparant sub 2/ (ingevolge een onderhandse opstalovereenkomst).

1. Er wordt een erfdienstbaardheid gevestigd voor het plaatsen en onderhoud van nutsvoorzieningen in de ondergrond

het algemeen of in kokers, alsook voor de regenwaterputten, de bufferputten en de controleputten, die zich geheel of gedeeltelijk bevinden onder Residentie Ter Cauwen, lastens Residentie Ter Cauwen, in voordeel van de woningen met nummers W1, W2 en W3, de nutsmaatschappijen en het openbaar domein van de gemeente Ruiselede.

2. Er wordt een erfdienstbaarheid gevestigd voor het plaatsen en onderhoud van nutsvoorzieningen in de ondergrond in het algemeen of in kokers, alsook voor eventuele regenwaterputten, de bufferputten en de controleputten, die zich geheel of gedeeltelijk bevinden onder de woningen met nummers W1, W2 en W3, lastens de woningen met nummers W1, W2 en W3, in voordeel van Residentie Ter Cauwen, de nutsmaatschappijen en het openbaar domein van de gemeente Ruiselede.

5. Erfdienstbaarheid in voordeel van Bruggestraat 61

In voormelde akte, verleden voor ondergetekende notaris op heden, doch voorafgaand aan het verlijden van onderhavige akte (binnen de wettelijke termijn aan te bieden ter overschrijving op het tweede hypotheekkantoor te Brugge), is letterlijk het volgende bepaald:

"1. De vennootschap IMMOBILIËNMAATSCHAPPIJ JOOST DANNEELS, de heer Willy VERSTRAETE en mevrouw Stefanie VERSTRAETE verlenen vervolgens een recht van overgang en doorgang ten laste van perceel 93L P0000 en ten laste van "lot C" (het lijdend erf), in het voordeel van het eigendom te Ruiselede, Bruggestraat 61, thans kadastraal bekend in de enige afdeling, sectie E, deel van nummer 88/S (het niet-verkochte deel van dit perceel, toebehorend aan mevrouw Maria LANNOO, heersend erf), en meerbepaald om toegang en uitweg te verschaffen tot en van de nieuw te plaatsen garages op deze grond (zoals hierna beschreven). Dit wordt door mevrouw Maria LANNOO aanvaard.

Deze erfdienstbaarheid is aangeduid met oranje pijltjes op voormeld meetplan (referte 37012/10345), dat gehecht is aan onderhavige akte.

Dit recht van overgang en doorgang omvat overgang en doorgang te voet, per fiets, per bromfiets, per wagen, met een kinderwagen of met een rolstoel, teneinde de nieuw te bouwen garages te kunnen bereiken vanaf de openbare weg, en teneinde de openbare weg te kunnen bereiken vanaf de nieuw te bouwen garages. Toegang wordt daarbij verleend voor de eigenaars, bewoners en bezoekers van voormeld perceel, en hun eventuele huisdieren.

Het recht van doorgang en overgang zal uitgeoefend worden alover het onbebouwde deel van het verkochte goed.

2. De aldus gevestigde erfdienstbaarheid geldt eeuwigdurend en onvergeld. Zij zal tot voordeel strekken van alle verkrijgers van het heersend erf, en zal geduld moeten worden door alle verkrijgers van het lijdend erf.

3. Mevrouw Maria LANNOO verbindt er zich toe om van vermelde erfdienstbaarheid op een redelijke manier gebruik te maken, en op een wijze zodat de eigenaar, de huurders of andere eventuele gebruikers van het lijdend erf zo weinig mogelijk hinder van deze erfdienstbaarheid ondervinden.

De partijen komen overeen dat het verboden is om stilstaande vervoermiddelen of goederen van welke aard ook, andere dan deze voor het directe gebruik van de doorgang vereist zijn, op de uitweg te plaatsen (zoniet kunnen deze vervoermiddelen of goederen verplaatst worden op kosten van mevrouw Maria LANNOO door de eigenaars van het lijdend erf, of hun respectievelijke rechtsopvolgers)."

De kopers van de diverse privatieven treden in alle rechten en plichten van de comparanten in dit verband.

6. Bestaande erfdienstbaarheden

6.1 De comparant sub 1.3/ verklaart dat er in zijn eigendomstitel, de voormelde akte verleden voor ondergetekende notaris op heden, doch voorafgaand aan het verlijden van onderhavige akte, binnen de wettelijke termijn aan te bieden ter overschrijving op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, volgende erfdienstbaarheid werd gevestigd:

"1. De koper, de vennootschap IMMOBILIËNMAATSCHAPPIJ JOOST DANNEELS, verleent vervolgens een recht van overgang en doorgang ten laste van het verkochte goed (het lijdend erf), in het voordeel van het eigendom te Ruiselede, Bruggestraat 61, thans kadastraal bekend in de enige afdeling, sectie E, deel van nummer 88/S (het niet-verkochte deel van dit perceel, toebehorend aan de verkoopster, heersend erf), en meerbepaald om toegang en uitweg te verschaffen tot en van de nieuw te plaatsen garages op deze grond (zoals hierna beschreven). Dit wordt door mevrouw Maria LANNOO, de verkoopster, aanvaard.

Dit recht van overgang en doorgang omvat overgang en doorgang te voet, per fiets, per bromfiets, per wagen, met een kinderwagen of met een rolstoel, teneinde de nieuw te bouwen garages te kunnen bereiken vanaf de openbare weg, en teneinde de openbare weg te kunnen bereiken vanaf de nieuw te bouwen garages. Toegang wordt daarbij verleend voor de eigenaars, bewoners en bezoekers van voormeld perceel, en hun eventuele huisdieren.

Het recht van doorgang en overgang zal uitgeoefend worden alover het onbebouwde deel van het verkochte goed.

2. De aldus gevestigde erfdienstbaarheid geldt eeuwigdurend en onvergeld. Zij zal tot voordeel strekken van alle verkrijgers van het heersend erf, en zal geduld moeten worden door alle verkrijgers van het lijdend erf.

3. De verkoopster verbindt er zich toe om van vermelde erfdienstbaarheid op een redelijke manier gebruik te maken, en op een wijze zodat de eigenaar, de huurders of andere

eventuele gebruikers van het lijdend erf zo weinig mogelijk hinder van deze erfdienstbaarheid ondervinden.

De partijen komen overeen dat het verboden is om stilstaande vervoermiddelen of goederen van welke aard ook, andere dan deze voor het directe gebruik van de doorgang vereist zijn, op de uitweg te plaatsen (zoniet kunnen deze vervoermiddelen of goederen verplaatst worden op kosten van de verkoopster door de koper, of hun respectievelijke rechtsopvolgers)."

6.2 De comparant sub 1.1/ verklaart dat er in zijn eigendomstitel, de voormelde akte verleden voor notaris Antoon Dusselier - De Brabandere, destijds te Meulebeke, op 10 oktober 1994, overgeschreven zoals voormeld, volgende erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden zijn opgenomen met betrekking tot het perceel waarop het appartementsgebouw, Residentie Ter Cauwen, zal worden opgericht (huidig perceel 092M P0000):

"i° Voormelde aankoopakte voor mijn ambt van twee november negentienhonderd drie en negentig bevat letterlijk volgende bijzondere bepalingen:

"Bij brief van twee september laatst heeft het gemeentebestuur van de gemeente Ruiselede ondergetekende Notaris medegedeeld dat voormeld goed in een onteigeningsplan (Koninklijk Besluit van acht september negentienhonderd dertig) is opgenomen."

Begiftigde verklaart volledig op de hoogte te zijn van de nieuwe bouwlijn en van de gebeurlijke onteigening die aan de straatzijde zou kunnen plaatshebben, gezien zij, zo zij verklaart, kennis heeft genomen van de desbetreffende plans op het gemeentehuis. Zij aanvaardt in dit verband alle gebeurlijke administratieve beperkingen die bij (ver)bouwen of zelfs anderszins, opgelegd worden, ter volledige décharge van schenkers.

2° De uitweg over het overblijvend aanpalend goed van de schenkers gekadastreerd sektie E nr 93/L vervalt, en de scheidingsmuur tussen beide eigendommen zal op kosten van begiftigde dichtgemetseld worden in dezelfde materialen als de rest der muur; deze muur zal een gemene muur zijn.

3° De afwatering der alhier geschonken goederen op zelfde overblijvend aanpalend goed van schenkers vervalt en moet op kosten van begiftigde op eigen erf gebracht worden.

Schenkers verklaren uitdrukkelijk dat in vorige titels géén erfdienstbaarheden bevat zijn die nog toepasselijk zouden zijn op de alhier geschonken goederen."

6.3 De comparant sub 1.3/ verklaart dat er in een akte verleden voor notaris Fernand De Vos, destijds te Ruiselede, op 23 december 1960, overgeschreven op het alsdan enige hypotheekkantoor te Brugge op 9 januari 1961, boek 28, nummer 42, volgende erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden zijn opgenomen met betrekking tot het perceel waarop het ap-

partementsgebouw, Residentie Ter Cauwen, zal worden opgericht (huidig perceel 88T P0000):

"3. Ten titel van erfdiensbaarheid wordt alhier bedongen en uitdrukkelijk aanvaard dat de verkoper (de heer Andreas Vancauwenberghe) voorts zal mogen water trekken uit de pompeput gelegen in de bij deze akte verkochte strook grond; deze erfdiensbaarheid wordt gevestigd ten eeuwigen dage en onvergeld."

Voor zover deze bepalingen nog van praktische toepassing zijn, treden de kopers van de diverse privatieven in alle rechten en plichten van de comparanten in dit verband.

G. ZAKEN DIE SLECHTS TOT GEBRUIK VAN ENKELE OF SOMMIGE MEDE-EIGENAARS DIENEN.

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hiernavermelde zaken tot het uitsluitend en privaatief gebruik en genot van bepaalde mede-eigenaars van de privatieven. De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze zaken.

1) Bijzonder gebruiksrecht voor de terrassen en balkons.

De terrassen en balkons dienen tot uitsluitend en privaatief gebruik en genot van de privatieven die erop uitgeven. De onderhoudskosten ervan zijn lastens de eigenaars van de respectievelijke privatieven.

De eigenaars zullen hierbij de harmonie van het geheel eerbiedigen, en de richtlijnen van de vereniging van mede-eigenaars hieromtrent volgen.

Deze exclusieve genotsrechten kunnen door de algemene vergadering slechts met eenparigheid van stemmen worden gewijzigd.

2) Bijzonder gebruiksrecht voor de tuinen.

De tuinen gelegen achter het appartementsgebouw, die respectievelijk palen aan de woning met nummer W4, het appartement met nummer A.0 en het appartement met nummer B.0, dienen tot uitsluitend en privaatief gebruik van de respectievelijke eigenaars van de woning met nummer W4, het appartement met nummer A.0 en het appartement met nummer B.0. Voormelde mede-eigenaars mogen met hun gebruik geen hinder of last veroorzaken bij de andere bewoners.

De kosten van onderhoud en gebruik zijn ten laste van de eigenaars van de respectievelijke privatieven.

3) Bijzonder gebruiksrecht voor het regenwater van de garages

Het regenwater afkomstig van de garages, dat verzameld wordt in de regenwaterput die gelegen is in de ondergrond tussen beide garagegebouwen achter het appartementsgebouw, dient tot uitsluitend en privaatief gebruik van de eigenaars van de woning met nummer W4.

De pomp wordt aangesloten op de elektriciteitsteller van deze woning.

De kosten van onderhoud en gebruik van deze regenwaterput en pomp zijn ten laste van de eigenaars van de woning met nummer W4.

4) Bijzonder gebruiksrecht voor het regenwater van de appartementen

Het regenwater afkomstig van de appartementen, dat verzameld wordt in de regenwaterput die gelegen is in de ondergrond van de carport, dient tot uitsluitend en privaatief gebruik van de eigenaars van het appartement met nummer B.0.

De pomp wordt aangesloten op de elektriciteitssteller van dit appartement.

De kosten van onderhoud en gebruik van deze regenwaterput en pomp zijn ten laste van de eigenaars van het appartement met nummer B.0.

H. SCHEIDINGSMUREN

De scheidingsmuren met de aanpalende eigendommen zijn of zullen gemeen zijn.

De comparanten hebben het recht op de prijs voor het mandelig maken van de scheidingsmuren op te richten op de grens van de aanpalende eigendommen. Dit voorbehoud heeft als enig doel het de comparanten mogelijk te maken in hun uitsluitend voordeel de vergoeding te ontvangen, die verschuldigd is door de bouwers van de aanpalende eigendommen die zullen of zouden willen gebruik maken van deze muren.

De comparanten hebben bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting, de schatting en de overdracht van deze muren en er het bedrag van te ontvangen en kwijting te geven.

Dit voorbehoud kan voor de comparanten niet de verplichting met zich meebrengen bij te dragen in het onderhoud, bescherming, de herstelling en de heropbouw van deze muren, noch enige welkdanige verantwoordelijkheid.

Indien, om welke reden ook, de medewerking van de mede-eigenaars van de Residentie "Ter Cauwen" vereist is om de beoogde verrichtingen te verwezenlijken, zullen zij hun medewerking kosteloos moeten verlenen van zodra zij daartoe verzocht worden, op straf van schadevergoeding ingeval van weigering.

I. VOORBEHOUD VAN RECHTEN - VOLMACHTEN

1/ Voorbehoud van rechten

De promotor behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om één of meer verdiepingen anders te verbinden, te verdelen of in te richten dan voorzien op de hieraan **gehechte** plannen, en dit zonder toestemming van de algemene vergadering van de mede-eigenaars en zonder enige schadevergoeding verschuldigd te zijn. Deze wijzigingen mogen nochtans noch de omvang, noch de oppervlakte van de reeds verkochte kavels verminderen.

2/ Volmacht door toekomstige mede-eigenaars

De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, volmacht aan de comparanten:

1) om alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, teledistributie en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien.

2) om de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten.

3) om in hun plaats alle akten te ondertekenen, waarin aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen aan de statuten van het gebouw worden vastgesteld, wanneer dergelijke aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen moeten worden aangebracht vooraleer de eerste syndicus werd aangesteld. Voor deze aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen zullen evenwel dezelfde eisen inzake quorum en meerderheid gelden als voor iedere andere statutenwijziging, zoals door de wet op het Appartementsrecht opgelegd.

Worden niet als wijziging van de statuten beschouwd: de wijziging van de binnenindeling van een privaatieve kavel, het afsluiten van een privaatieve kavel op een andere wijze dan oorspronkelijk voorzien, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot wijziging van het genot, gebruik of beheer van de gemeenschappelijke delen, noch tot wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, noch tot herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om meerdere kavels te verenigen, teneinde een grotere kavel of een duplex-kavel te vormen, door bijvoorbeeld het plaatsen van een privé-binnentrap.

3/ Volmacht door de comparanten sub 1.3 en 2

De grondeigenaar sub 1.3, de vennootschap IMMOBILIËNMAATSCHAPPIJ JOOST DANNEELS, en de comparant sub 2, de promotor, de vennootschap BOUWKANTOOR JOOST DANNEELS, beiden vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaren bij deze volmacht te verlenen, met bevoegdheid afzonderlijk te handelen en op te treden, en in de plaats te stellen, aan:

1) Mevrouw DEBOEUF Lies Madeleine Andrea, notariaatsbediende, geboren te Roeselare op 19 april 1979, wonende te 8760 Meulebeke, Biezaardhof 11.

2) Mevrouw VLAMINCK Sharon Christa Marcel, notariaatsbediende, geboren te Gent op 9 augustus 1988, wonende te 9991 Maldegem (Adegem), Kraweg 2.

Ten einde met betrekking tot de navermelde onroerende goederen:

Beschrijving van de goederen

1) *het voormelde appartementscomplex, Residentie Ter Cauwen, voorwerp van onderhavige akte en op te richten op de grond hoger beschreven, met alle privatieven;*

2) De woningen W1, W2 en W3, die respectievelijk de huisnummers 63, 63A en 65 zullen krijgen en die door de comparant sub 2 zullen worden opgericht op de voormelde grond eigendom van de comparanten sub 1.1, 1.2 en 1.3 (ingevolge een onderhandse opstalovereenkomst), naast en aansluitend aan Residentie Ter Cauwen;

3) het lokaal bestemd voor de hoogspanningscabine.

1) alle aanvullende, wijzigende of verbeterende statuten te doen opstellen en diezelfde te ondertekenen;

2) te verkopen alle of een deel van de ingevolge onderhavige statuten of wijzigende of aanvullende statuten geschapen privatieven met de erbij horende aandelen in de gemene delen, en dit hetzij gedurende de oprichting, hetzij volledig afgewerkt of op plan;

- en dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden;

- alle lastenkohieren te doen opstellen; alle loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen; de lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen;

- het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen; alle overdrachten of aanwijzingen van betaling te geven; de koopprijzen, kosten en bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting te geven en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling;

- het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van vervolging en middelen tot tenuitvoerlegging;

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

- bij gebrek aan betaling, bij niet-uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, of ingeval van betwisting, in rechte op te treden door onder meer te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, hoger beroep in te stellen, zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle,

zelfs buitengewone middelen van tenuitvoerlegging aan te wenden, zoals herveiling ten laste van de gebrekkige koper, vernietiging van de verkoping, bewarend en uitvoerend beslag, rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan;

- ingeval één of verschillende van de hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

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

4/ Voetpad kant Bruggestraat

De comparanten en de toekomstige eigenaars (door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze basisakte) verklaren zich akkoord met en geven toestemming tot de aanleg en / of verbreding van het voetpad door de gemeente Ruiselede langs de Bruggestraat, op een strook grond die deel uitmaakt van de percelen waarop Residentie Ter Cauwen wordt opgericht (tussen het op te richten appartementsgebouw en het bestaande voetpad).

Bovendien verklaren zij zich akkoord met een kosteloze grondafstand aan de gemeente Ruiselede, van de strook grond die dienstig zal zijn voor dit voetpad (op het aangehechte verzamelmeetplan aangeduid in het geel; ongeveer 22 centiare).

J. OVERGANGSBEPALING

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden op initiatief van de comparant sub 2/ voor het eerst vóór de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen (ongeacht het aantal verkochte privatieven). Deze algemene vergadering benoemt de nieuwe syndicus (ter vervanging van de eerste syndicus die wordt benoemd zoals bepaald onder artikel 23 van het reglement van mede-eigendom). Indien niet alle privatieven verkocht zijn op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, zullen de kosten verdeeld worden onder de eigenaars van de reeds verkochte privatieven.

IV. R E G L E M E N T V A N M E D E - E I G E N D O M

HOOFDSTUK I: ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1: STATUTEN

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van 30 juni 1994, gewijzigd door de wet van 2 juni 2010, betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw.

Samen met de "basisakte" vormt dit "reglement van mede-eigendom" de "**STATUTEN**" van de mede-eigendom. Deze statuten kunnen worden gewijzigd met een meerderheid van 3/4^{den} van de stemmen voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreffen. Elke andere wijziging, ook die van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, kan slechts gebeuren met een meerderheid van 4/5^{den} van de stemmen. De verdeling van de aandelen in de mede-eigendom kan slechts gewijzigd worden met eenparigheid van alle stemmen van alle mede-eigenaars. Dit alles behoudens mogelijke beroepen op de rechter, zoals voor- en navermeld.

Artikel 2: TEGENSTELBAARHEID

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

Artikel 3: DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

3.1 Ontstaan van de vereniging - rechtspersoonlijkheid

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van tenminste één kavel.

3.2 Organen van de vereniging

A. De hoofdvereniging van mede-eigenaars

De hoofdvereniging van mede-eigenaars omvat de volgende organen (die verder in deze statuten uitvoerig beschreven worden): de algemene vergadering van mede-eigenaars, de syndicus, eventueel de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen.

1/ Rechtsvorm

De vereniging van mede-eigenaars is een privaatrechtelijke rechtspersoon met burgerlijk doel.

2/ Naam

De vereniging van mede-eigenaars draagt dan de naam "**Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie "Ter Cauwen" te 8755 Ruisselede, Bruggestraat 67**".

3/ Zetel

De zetel van de vereniging van mede-eigenaars is gevestigd in deze residentie, meer bepaald te 8755 Ruisselede, Bruggestraat 67.

Deze zetel zal gevestigd zijn in het appartement van de syndicus indien die in het gebouw woont of zijn zetel heeft.

Zoniet is de zetel van rechtswege in het gebouw gevestigd zonder nadere specificëring en wordt voor het overige verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van orde en

het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage ligt.

4/ Ondernemingsnummer

De vereniging van mede-eigenaars is als rechtspersoon onderworpen aan:

- de Wet van 16 januari 2003 houdende oprichting van een Kruispuntbank van Ondernemingen, modernisering van het handelsregister, oprichting van erkende ondernemingsloketten en houdende diverse bepalingen;

- artikel 9 van het Koninklijk Besluit van 26 juni 2003 houdende aanwijzing van de overheden, administraties en diensten die betreffende bepaalde categorieën van ondernemingen belast zijn met de eenmalige inzameling en het actualiseren van gegevens bedoeld in artikel 6 van de Wet van 16 januari 2003.

De aanvraag van haar ondernemingsnummer bij de Kruispuntbank van Ondernemingen, zal geschieden, op verzoek van ondergetekende notaris, ter gelegenheid van de neerlegging ter overschrijving van onderhavige statuten, door de territoriaal bevoegde hypotheekbewaarder.

De vereniging van mede-eigenaars is ertoe gehouden haar ondernemingsnummer te vermelden op al haar uitgaande documenten, dit op straffe van geldboete, en voor akten van rechtspleging zelfs op straffe van onontvankelijkheid.

5/ Doel

Het doel van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uitsluitend in het behoud en het beheer van het gebouw.

6/ Duur

De vereniging van mede-eigenaars bestaat voor onbepaalde duur.

7/ Vermogen

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen bezitten dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel.

8/ Boekjaar

Het boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars loopt volgens kalenderjaar.

9/ Vertegenwoordiging

De vereniging van mede-eigenaars wordt vertegenwoordigd door de syndicus. Wanneer deze laatste echter een persoonlijk of vermogensrechtelijk belang heeft dat strijdig is met de belangen van de vereniging van mede-eigenaars, dan licht hij de raad van mede-eigendom - indien deze werd ingericht overeenkomstig artikel 28, en zoniet, de voorzitter aangewezen op de laatste algemene vergadering - hieromtrent in, en wordt de vereniging van mede-eigenaars vertegenwoordigd door de voorzitter van de laatste algemene vergadering (ondermeer bij de afsluiting van de 'syndicuscontract').

10/ Voorwerp van de uitvoering van veroordelingen

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars. Indien dit vermogen niet toereikend is, kunnen zij bovendien worden uitgevoerd op het persoonlijk vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, behoudens indien de mede-eigenaar persoonlijk, volgens de procedures van artikel 33 lid 2 van deze statuten, het initiatief nam om schade te voorkomen.

11/ Rechtsvorderingen

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

Iedere mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen betreffende zijn privaatieve kavel alleen instellen. Van een rechtsvordering die de andere mede-eigenaars kan aanbelangen, dient hij echter vooraf de syndicus in te lichten. De syndicus dient dan op zijn beurt de andere mede-eigenaars in te lichten.

12/ 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 de ontbinding van de vereniging niet tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid 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.

13/ Voortbestaan

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.

14/ Vereffenaars en vereffening

Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars 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 186 tot 188, 190 tot 195, § 1 en 57 van het Wetboek van Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

15/ Afsluiting vereffening

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat:

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste 5 jaar moeten worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van 5 jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving.

B. De deelverenigingen van mede-eigenaars

De deelverenigingen van mede-eigenaars omvatten als orgaan de algemene vergadering van de mede-eigenaars van de deelvereniging. Deze algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de particuliere gemeenschappelijke delen van de deelvereniging.

Er zal geen afzonderlijke syndicus worden benoemd voor iedere deelvereniging. Er zal evenmin een raad van mede-eigendom, noch een commissaris van de rekeningen zijn voor iedere afzonderlijke deelvereniging.

De bepalingen betreffende de algemene vergadering van de hoofdvereniging die in de statuten zijn opgenomen, gelden ook voor de algemene vergadering van de deelverenigingen van mede-eigenaars, met dien verstande dat de algemene vergadering van de deelvereniging enkel beslissingen kan voorbereiden en voorstellen van beslissing kan doen, die dan moeten worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering van de hoofdvereniging, en met dien verstande dat er geen jaarlijkse algemene vergadering van de deelvereniging moet worden gehouden, doch slechts een algemene vergadering moet worden gehouden wanneer de syndicus daartoe het initiatief neemt, evenals wanneer één of meer mede-eigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de particuliere gemeenschappelijke delen van het desbetreffende gebouw bezitten daarom vragen.

C. Bevoegdheden van de hoofdvereniging van mede-eigenaars en van de deelverenigingen van mede-eigenaars

De deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid zijn enkel bevoegd voor de in de basisakte aangeduide particuliere gemeenschappelijke delen. Zij kunnen enkel beslissingen voorbereiden met betrekking tot de (in de beslissing aangeduide) particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen dan te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

De hoofdvereniging blijft exclusief bevoegd voor de algemene gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren. De hoofdvereniging blijft ook volledig bevoegd voor de particuliere gemeenschappelijke delen, zodat beslissingen betreffende de particuliere gemeenschappelijke delen kunnen worden genomen, ook indien er geen voorstel van beslissing is gedaan door de algemene vergadering van de deelvereniging.

Tot een wijziging van de statuten en het reglement van orde kan enkel beslist worden door de algemene vergadering van de hoofdvereniging van mede-eigenaars.

HOOFDSTUK II: RECHTEN EN PLICHTEN

Artikel 4: BESCHIKKING OVER GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

De gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling. Het aandeel in de gemeenschappelijke delen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het privaat deel. Een mede-eigenaar afzonderlijk mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke gedeelten.

De vereniging van mede-eigenaars kan wel daden van beschikking stellen over de onverdeelde, gemeenschappelijke onroerende goederen mits goedkeuring bij 4/5^{den} van alle stemmen. Mits dezelfde goedkeuring kan zij beslissen tot verwerving van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

Artikel 5: GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

Ieder mede-eigenaar zal de gemeenschappelijke gedeelten mogen gebruiken volgens hun normale aanwending en binnen de beperkingen die de statuten en het reglement van orde zouden stellen.

Artikel 6: BESCHIKKING OVER PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder eigenaar zal wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, onverminderd de hierna volgende beperkingen, de beperkingen zoals hoger vermeld in de basisakte en overeenkomstig de wet, en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

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

Artikel 7: VERBOUWINGEN AAN PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder mede-eigenaar mag de schikking van zijn vertrekken veranderen naar goeddunken maar onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de ge-

meenschappelijke delen en voor de vertrekken van de andere mede-eigenaars.

De privaatieve eigendommen die aan elkaar palen binnen hetzelfde gebouw mogen samengevoegd worden in één enkele privaatieve eigendom indien zij aan dezelfde eigenaar toebehoren; hiervoor is geen bijzondere toelating vereist.

De veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel zullen steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden:

- onder toezicht van een architect waarvan de naam voor de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegegeeld,

- na raadpleging van de syndicus over de voorgenomen werken,

- en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld in onderhavig artikel. Het honorarium van de architect zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

Artikel 8: STIJL EN UITZICHT

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van de gebouwen mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privaatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van 3/4^{den} van de stemmen.

Dit betreft ondermeer de ingangdeuren van de privaatieve vertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuning, de terrassen, de glasgordijnen en alles wat van buitenuit zichtbaar is, zelfs de schildering.

De algemene vergadering van mede-eigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen (zie ook reglement van orde).

Artikel 9: PRIVAATIEVE NUTSVOORZIENINGEN

Alle nodige nutsleidingen worden via de kokers binnengebracht in de privaatieven, door zorg van de bouwheer.

De eigenaars zijn vrij hierop al dan niet aan te sluiten, wat de communicatie betreft (telefoon, telefax, radio, televisie, Telenet, internet of enig ander communicatiemiddel).

Indien de eigenaar later een nieuwe soort nutsleiding wil laten installeren in privaatieven, dienen de nodige basiskabels hiervoor binnengebracht te worden via de kokers. De draden mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van 3/4^{den} van de stemmen.

De kosten van herstelling, verbetering en gebeurlijke vernieuwing van de antennes en hun leidingen voor radio en te-

levisie zullen door de eigenaars van de appartementen voor een gelijk deel gedragen worden. Van voormelde installaties dienen de eigenaars steeds dusdanig gebruik te maken dat zij het genot van de mede-eigenaars op geen enkele wijze storen.

Het plaatsen van gewone antennes of schotelantennes is strikt verboden aan de zijde van de voorgevel en zijgevels.

Artikel 10: GEBRUIK VAN PRIVATIEVE DELEN

1/ Gebruik van privaatieve kavels:

A. Appartementen.

De appartementen mogen gebruikt worden:

- voor bewoning door een aantal personen waarvoor ze redelijkerwijze zijn bestemd;

- als kantoor;

- voor de uitoefening van een vrij beroep.

B. Garages, autostandplaatsen en terrassen.

Garages, autostandplaatsen en terrassen kunnen nooit als stapelplaats of opslagruimte gebruikt worden.

2/ Aanwending of bestemming van privaatieven en/of van gemeenschappelijke delen tot het vestigen van inrichtingen of het uitvoeren van activiteiten die opgenomen zijn in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in het bodemdecreet, is uitdrukkelijk verboden.

HOOFDSTUK III: BEHEER VAN HET COMPLEX

Artikel 11: ORGANEN

De vereniging van mede-eigenaars wordt bestuurd door een algemene vergadering, een syndicus en eventueel - indien deze werd ingesteld overeenkomst artikel 28 - een raad van mede-eigendom (bestaande uit minimum 3 personen), die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

Artikel 12: TEGENSTELBAARHEID VAN BESLISSINGEN ALGEMENE VERGADERING

Voor zover het gemeenschappelijke belangen betreft, wordt het beheer en het bestuur van de eigendom verzekerd door de algemene vergadering van de mede-eigenaars die terzake het hoogste en het meest absolute gezag heeft. Zij kan de uitoefening van dit gezag slechts overlaten aan de syndicus binnen de grenzen van diens taakomschrijving zoals verderop bepaald of via bijzondere volmacht tot een welbepaalde handeling.

Nochtans kan iedere mede-eigenaar aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen 4 maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond (overeenkomstig artikel 577-9, § 2, lid 2 Burgerlijk Wetboek).

Anderzijds kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich tot de rechter wenden wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een be-

slissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, zodat de rechter zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

Iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn. Zij zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op een privatieve kavel en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, mits de kennisgevingen zijn gebeurd zoals deze vermeld zijn in de bepalingen over de vervreemding en verhuring, en overeenkomstig de wet.

Artikel 13: TIJDSTIP BIJEENROEPING ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering of jaarvergadering, die zal plaatsvinden tussen 1 en 15 oktober van elk jaar, wordt bijeengeroepen door de syndicus, op de plaats die in de oproeping wordt bepaald. De eerste jaarvergadering zal plaatsvinden na oproeping door de comparant onder 2/. De jaarvergadering moet in elk geval beslissen over de goedkeuring van de rekeningen en het beleid van de syndicus, provisies voor het werkingskapitaal en over de gedurende het volgende jaar uit te voeren werken.

De rekeningen waarvan de goedkeuring wordt gevraagd zullen gevoegd zijn bij de schriftelijke uitnodiging voor de jaarlijkse vergadering.

De syndicus roept daarenboven een buitengewone algemene vergadering bijeen telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Bovendien kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste 1/5^{de} van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten (zoals bepaald in artikel 577-6, § 2 lid 2 Burgerlijk Wetboek).

Tenslotte kan ieder mede-eigenaar 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.

Artikel 14: WIJZE EN TERMIJNEN VAN BIJEENROEPING, QUORUM

Wijze en termijnen van bijeenroeping

De bijeenroepingen geschieden tenminste 15 dagen op voorhand. De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

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. Tevens vermeldt de bijeenroeping volgens welke

nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel binnen de 14 dagen na de wijziging ter kennis van de syndicus, aangezien de bijeenroepingen die door de syndicus worden verzonden naar het laatst door hem op het ogenblik van de verzending gekende adres, geacht worden regelmatig te zijn.

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 ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten, of wanneer de mede-eigenaars die aan het begin van de algemene vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn, meer dan $3/4^{\text{den}}$ van de aandelen van de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen (overeenkomstig artikel 577-6, §5, lid 2 in fine en lid 3 Burgerlijk Wetboek).

Indien voormelde quorums niet werden bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste 15 dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 15: AGENDA

De agenda wordt samengesteld door diegene die de vergadering bijeenroept. Al de punten van de agenda dienen aangeduid te worden in het bericht van oproeping. Er mag slechts beraadslaagd worden over de punten vermeld op de agenda; alle andere kwesties mogen besproken worden doch daarover kan niet geldig gestemd worden. Indien er echter een algemene vergadering wordt bijeengeroepen dan kan iedere mede-eigenaar vragen dat bijkomende punten op de agenda van die vergadering worden gezet, mits de syndicus hiervan te verwittigen bij aangetekend schrijven tenminste 3 weken vóór de vergadering bijeenkomt. De syndicus dient dan deze bijkomende agendapunten mee te delen aan de mede-eigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping doch ten laatste 5 dagen op voorhand.

Artikel 16: LIDMAATSCHAP EN VERTEGENWOORDIGING

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

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

De volmacht dient schriftelijk en op naam te zijn, dient de draagwijdte van het mandaat van de lasthebber te bepalen en blijft slechts voor één algemene vergadering geldig (tenzij het gaat om een algemene of specifieke notariële volmacht). Een persoon kan drager zijn van maximum 3 volmach-

ten, tenzij het totaal aantal stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 procent bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar tussenkomen op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

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

De minderjarige zal steeds zonder meer geldig vertegenwoordigd zijn door een van zijn ouders - wettelijke vertegenwoordigers of voogd.

Ingeval van onverdeeldheid, erfpacht, opstal of vruchtgebruik, recht van 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 en die bijgevolg dat recht zal uitoefenen. De belanghebbenden zijn verplicht de identiteit van deze lasthebber schriftelijk mee te delen aan de syndicus.

Artikel 17: VOORZITTER EN SECRETARIS

De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen voor de termijn die zij bepaalt, haar voorzitter (die mede-eigenaar is), die kan herkozen worden. Het voorzitterschap is vóór deze aanstelling toegekend aan de eigenaar van het grootste aantal aandelen, en ingeval van gelijkheid aan de oudste. De syndicus zal nooit voorzitter van de algemene vergadering mogen zijn.

De syndicus zal de functie van secretaris waarnemen tenzij de algemene vergadering zich met een volstreekte meerderheid hiertegen zou verzetten.

Artikel 18: AANWEZIGHEIDSLIJST

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden, echt verklaard door de voorzitter en de secretaris.

Artikel 19: STEMKRACHT

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

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

Artikel 20: VEREISTE MEERDERHEDEN

Volstreekte meerderheid

De beslissingen geschieden met een meerderheid van de helft van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, be-

halve wanneer een grotere meerderheid of zelfs eenparigheid van stemmen vereist wordt door onderhavige statuten, door het reglement van orde of door de wettelijke bepalingen.

De stemmen worden berekend op grond van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Wanneer eenparigheid vereist wordt, dan wordt hiermee bedoeld niet alleen de instemming van alle leden die tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn op de vergadering, maar van al de mede-eigenaars, waarbij de afwezigen, onthouders, blanco- en ongeldigstemmers aanzien worden als tegen het voorstel gekant.

In de andere gevallen worden de afwezigen, onthouders, blanco- en ongeldige stemmers niet meegeteld bij de uitgebrachte stemmen.

Gekwalificeerde meerderheden

Er wordt verwezen naar artikel 577-7 Burgerlijk Wetboek voor de materies waarvoor een gekwalificeerde meerderheid vereist is en voor de aard van de gekwalificeerde meerderheid.

Artikel 21: REGISTER

De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgesteld in notulen, die in een bijzonder register neergeschreven worden. Deze notulen worden opgesteld door de syndicus en vermelden de beslissingen die genomen werden, met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of die zich onthouden hebben. Deze notulen worden op het einde van de vergadering ondertekend door de voorzitter, door de secretaris en door de nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus deelt binnen de 30 dagen de beslissingen mee aan alle eigenaars en alle bewoners van het gebouw, zelfs indien zij op de vergadering aanwezig waren.

Het register wordt bewaard op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

ARTIKEL 22: SCHRIFTELIJKE BESLUITVORMING

Overeenkomstig artikel 577-6, § 11 Burgerlijk Wetboek kunnen de leden van de vereniging van mede-eigenaars, mits eenparigheid, schriftelijk (op papier of per fax) alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan de notulen op.

Artikel 23: BENOEMING EN DUUR MANDAAT SYNDICUS

Voor de periode tussen de datum waarop de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid verkrijgt en de datum waarop de eerste algemene vergadering wordt gehouden, wordt benoemd tot syndicus:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vlaemynck Vastgoedmanagement te 8700 Tielt, Sint-Janstraat 185 en met ondernemingsnummer BTW BE0873.352.762 RPR Gent, afdeling Brugge.

Het mandaat van deze eerste syndicus zal van rechtswege een einde nemen op de eerste algemene vergadering.

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Er wordt een schriftelijke overeenkomst ('syndicuscontract') opgesteld waarin de bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars opgenomen zijn.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval 3 jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd. 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.

Artikel 24: BEKENDMAKING BENOEMING

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen 8 dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en haar maatschappelijke zetel, en desgevallend het ondernemingsnummer van de syndicus. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, de duur van het mandaat van de syndicus en zijn bevoegdheden, evenals de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

Artikel 25: OPDRACHT SYNDICUS

De syndicus heeft onder meer tot opdracht (overeenkomstig artikel 577-8, § 4 Burgerlijk Wetboek):

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemde register;

3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren en ze ter kennis te brengen van de bewoners van het gebouw en van alle mede-eigenaars, zelfs al waren ze aanwezig op de algemene vergadering;

4° door zijn optreden de rust en de orde in het gebouw te handhaven en de statuten, het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering te laten naleven;

5° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen; de algemene vergadering de vereiste onderhouds- of herstellingswerken suggereren;

6° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren, de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren en de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen, alsook voor de buitengewone te verwachten kosten;

7° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen volgens de instructies van de algemene vergadering; indien hij handelt binnen zijn opdracht, verbindt hij de vereniging, en dus alle mede-eigenaars, in de af te sluiten contracten.

De syndicus zal geldig de vereniging van mede-eigenaars kunnen vertegenwoordigen om de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren, zonder dat hij zijn machten dient te verantwoorden ten overstaan van de hypotheekbewaarder.

De syndicus vertegenwoordigt ten overstaan van wie ook (ondermeer notarissen) alle mede-eigenaars, en dit als orgaan van de vereniging van mede-eigenaars. Hij verbindt bijgevolg geldig alle mede-eigenaars of bewoners, zelfs zij die afwezig zijn en zij die zich hebben verzet tegen een regelmatig door de algemene vergadering genomen beslissing.

Bijgevolg kan de syndicus dus de vereniging van mede-eigenaars alleen vertegenwoordigen bij alle authentieke akten, zoals wijzigingen aan de statuten of elke andere beslissing van de algemene vergadering. De syndicus zal nochtans tegenover de instrumenterende notaris zijn bevoegdheden moeten aantonen door het voorleggen van een uittreksel van zijn benoeming tot syndicus, van deze die hem bevoegd maken om alleen de authentieke akte te ondertekenen maar ook van het uittreksel van de beslissing die het voorwerp van de authentieke akte weergeeft.

Ten overstaan van de hypotheekbewaarder moet hij zijn bevoegdheid en wat er aan voorafgaat, niet verantwoorden. Zo geldt dit ondermeer voor de wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, de wijziging van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten, de overdracht van een gemeenschappelijk deel, van de vestiging van een zakelijk recht op een gemeenschappelijk deel, enzovoort.

8° het onderzoeken van alle geschillen met derden of onder eigenaars betreffende het gebouw, het uitbrengen van verslag aan de algemene vergadering en, bij spoedgevallen, het treffen van alle bewarende maatregelen;

9° aan elke persoon, die het gebouw bewoont 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 gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld volgens de procedure vermeld in artikel 42;

10° de gegevens vermeld in artikel 577-11, § 1 Burgerlijk Wetboek binnen de 15 dagen na de aanvraag mee te delen aan de notaris, vastgoedmakelaar of overdrager belast met het opstellen van een onderhandse verkoopsovereenkomst betreffende een kavel;

11° de gegevens vermeld in artikel 577-11 § 2 Burgerlijk Wetboek binnen de 30 dagen na de aanvraag (per aangetekend schrijven) mee te delen aan de notaris belast met het opstellen van een akte van eigendomsoverdracht betreffende een kavel;

12° op verzoek van de eigenaar van een kavel volgende gegevens meedelen aan de persoon aan wie deze laatste een zakelijk of persoonlijk recht op het goed, zoals een huur, of zelfs een toelating tot bewoning heeft verleend:

- de bepalingen uit de statuten, het reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering die aan de verkrijger kunnen tegengesteld worden.

13° het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom (via een internetsite)

14° desgevallend het postinterventiedossier te bewaren.

Artikel 26: REKENINGEN

De rekeningen van het door de syndicus gevoerd beheer worden aan de goedkeuring van de algemene vergadering onderworpen. Betaling van voorschotten door een mede-eigenaar kan niet als impliciete goedkeuring van de uitgaven worden geïnterpreteerd. Een maand voor de gewone algemene vergadering dient de syndicus zijn rekeningen mee te delen aan de mede-eigenaars. De voorzitter van de algemene vergadering en de eventuele raad van mede-eigendom - indien deze werd ingesteld overeenkomstig artikel 28 - dienen deze rekeningen en bewijsstukken te onderzoeken, verslag hierover uit te brengen bij de algemene vergadering en eventueel voorstellen te doen. Zij kunnen zich daartoe laten bijstaan door een deskundige (op gemene kosten).

De syndicus zal jaarlijks aan de mede-eigenaars hun persoonlijke afrekening sturen.

Artikel 27: VERGOEDING, VERANTWOORDELIJKHEID, VERVANGING EN EINDE MANDAAT SYNDICUS

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

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden. Evenwel mag de syndicus een tijdelijke vervanger aanstellen ingeval hij met verlof gaat of ingeval van tijdelijke onbeschikbaarheid wegens ziekte. Deze tijdelijke plaatsvervanging wordt door de syndicus meegedeeld aan alle mede-eigenaars en bewoners. De syndicus blijft echter verantwoordelijk voor het beleid van zijn plaatsvervanger.

Overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 10° Burgerlijk Wetboek dient de syndicus een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren.

Wanneer de syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de Vereniging van Mede-Eigenaars, is hij verplicht de raad van mede-eigendom - indien deze werd ingericht overeenkomstig artikel 28, en zoniet, de voorzitter aangewezen op de laatste algemene vergadering - daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichting stellen, maar zal dan verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.

Indien er een rechtsvordering is ingesteld hetzij tegen de vereniging van mede-eigenaars, hetzij door de vereniging van mede-eigenaars bij monde van de syndicus, moet deze laatste er de mede-eigenaars van verwittigen bij brief binnen de 8 dagen.

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

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

Wanneer de syndicus afwezig is of in gebreke blijft, kan de meest gereede mede-eigenaar optreden maar slechts onder de regels van de zaakwaarneming of mits rechterlijke machtiging zoals voorzien in artikel 577-9 § 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek.

Wanneer het mandaat van de syndicus een einde neemt (hetzij door het verstrijken van de duur van het mandaat, hetzij bij vervroegde beëindiging ingevolge ontslag door de algeme-

ne vergadering of ingevolge ontslag op eigen verzoek) is de syndicus overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 9° Burgerlijk Wetboek verplicht om alle documenten aangaande het gebouw, de boekhouding en de activa die hij beheerde over te dragen aan zijn opvolger (de nieuwe syndicus of, bij ontstentenis hiervan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering, of de vereffenaar ingeval van ontbinding van de rechtspersoon).

Deze overdracht dient plaats te vinden binnen de 30 kalenderdagen na de opvolging op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, tegen aflevering van een ontvangstbewijs door de opvolger of de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

ARTIKEL 28: RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

De algemene vergadering kan, naast de syndicus, indien zij dit wenselijk acht, met een meerderheid van $3/4^{\text{den}}$ van de stemmen, een raad van mede-eigendom inrichten overeenkomstig artikel 577-8/1 van het Burgerlijk Wetboek, die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer (meerbepaald het administratief beheer en het beheer op technisch en bouwkundig gebied). De raad van mede-eigendom kan daartoe van de syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die zij voor de uitvoering van haar opdracht nuttig acht.

Verder kan de raad van mede-eigendom advies verlenen in alle aangelegenheden die tot het takenpakket van de syndicus behoren, en in alle aspecten van het beheer van het appartementsgebouw.

Indien de algemene vergadering hierover met een meerderheid van $3/4^{\text{den}}$ van de stemmen beslist, kan de raad van mede-eigendom gelijk welke andere opdracht of delegatie krijgen (behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden). Deze taken mogen slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en gelden slechts voor één jaar.

Deze raad van mede-eigendom zal bestaan uit minimum 3 leden (een voorzitter en 2 bijzitters), allen mede-eigenaars van de residentie (met uitzondering van de syndicus), benoemd door de algemene vergadering bij volstreekte meerderheid, voor een maximumduur van 3 jaar. Hun mandaat is onbezoldigd.

De raad van mede-eigendom vergadert op uitnodiging van de voorzitter omtrent de punten opgenomen in de agenda.

De raad van mede-eigendom zal beslissingen nemen met volstreekte meerderheid van de aanwezige stemmen.

De raad van mede-eigendom zal de mede-eigenaars halfjaarlijks een verslag bezorgen over de uitoefening van zijn taak.

Aangezien Residentie Ter Cauwen minder dan 20 kavels (met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen) omvat,

is de instelling van een raad van mede-eigendom echter niet verplicht.

ARTIKEL 29: COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Overeenkomstig artikel 577-8/2 Burgerlijk Wetboek zal de algemene vergadering een commissaris van de rekeningen aanwijzen (bij volstrekke meerderheid).

De benoeming van de commissaris wordt op dezelfde wijze bekendgemaakt als de benoeming van de syndicus (de syndicus staat hiervoor in).

De algemene vergadering beslist over de bezoldiging van de commissaris (die dient te bestaan uit een vast bedrag).

De algemene vergadering kan de commissaris alleen ontslaan om ernstige wettige redenen. De commissaris kan zelf ontslag nemen op elk ogenblik en met onmiddellijke ingang, om gewichtige persoonlijke redenen. Bovendien kan hij op de jaarvergadering ontslag nemen, op voorwaarde dat hij zijn ontslag en de beweegredenen daarvan op voorhand ter kennis heeft gebracht van de algemene vergadering.

Deze commissaris van de rekeningen is al dan niet mede-eigenaar; in elk geval is hij deskundig op gebied van boekhouding en financieel beheer, en heeft hij minstens elementaire kennis op het gebied van de Wet op de Appartementsmede-eigendom en aanverwante wetgeving.

Meest aangewezen voor deze functie zijn volgende beroepen: notaris, advocaat, boekhouder, accountant of revisor.

Deze commissaris van de rekeningen wordt benoemd voor een duur bepaald door de algemene vergadering (doch minimum voor één jaar en maximum voor 3 jaar).

Deze commissaris zal de mede-eigenaars bijstaan in hun taak om toe te zien op het beheer van de syndicus en hij zal van de syndicus rekenschap en verantwoording afnemen.

Meerbepaald zal de commissaris controle uitoefenen op het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus; hij zal ondermeer de rekeningen, betalingsverrichtingen, de boekhouding en de begroting opgesteld door de syndicus controleren en controle uitoefenen op het omslaan van de gemeenschappelijke kosten over de mede-eigenaars, de inning van de verschuldigde bijdragen en de verdeling en effectieve uitbetaling van de gemeenschappelijke inkomsten.

Daartoe kan de commissaris te allen tijde ter plaatse inzage nemen van alle documenten van de vereniging van mede-eigenaars, van de syndicus alle ophelderingen en inlichtingen vorderen en alle verificaties verrichten die hij nodig acht en de syndicus vorderen aan derden bevestiging te vragen van het bedrag van de vorderingen op, de schulden tegenover of van andere betrekkingen met de gecontroleerde vereniging van mede-eigenaars.

Op de jaarvergadering zal de commissaris van de rekeningen verslag uitbrengen over zijn uitgevoerde opdracht; de mede-

eigenaars kunnen hem desgevallend vragen hieromtrent stellen.

De commissaris van de rekeningen is bevoegd om een algemene vergadering bijeen te roepen indien hij ernstige onregelmatigheden vaststelt in het beheer van de syndicus.

De syndicus is verplicht zijn volledige medewerking te verlenen aan de commissaris.

HOOFDSTUK IV: GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN

Artikel 30: VERDELING LASTEN

Algemene verdeelsleutel

De aan de mede-eigendom verbonden lasten zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten worden gedragen door de mede-eigenaars volgens hun aandelen in de algemene gemeenschappelijke delen (tenzij er een uitzondering is voorzien).

De aandelen in de algemene gemeenschappelijke delen zijn berekend op basis van de netto-vloeroppervlakte per kavel, waarbij eveneens rekening werd gehouden met de ligging en bestemming van elke kavel.

Opdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel tussen verschillende personen door onverdeeldheid, vruchtgebruik, erfpacht, opstal en dergelijke, maakt het voor die kavel verschuldigde bedrag hoofdelijk opeisbaar van alle van deze personen, die geen opdeling van de lasten kunnen tegenstellen aan de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars.

Uitzonderingen betreffende de algemene gemene delen

Op deze regel worden betreffende de algemene gemene delen evenwel een aantal uitzonderingen gemaakt.

De bijdragen in het onderhoud van de hierna volgende algemene gemeenschappelijke gedeelten gebeuren immers volgens het objectief nut dat de respectievelijke privaatieve delen eruit halen, en meerbepaald als volgt:

Regenwaterputten

Zoals vermeld in punt G (bijzonder gebruiksrecht) van de basisakte, zullen de kosten voor gebruik en onderhoud van de regenwaterputten ten laste zijn van de respectievelijke kavel die er het uitsluitend gebruik en genot van heeft.

Bijzondere verdeelsleutel voor de particuliere gemene delen

De kosten of lasten betreffende de particuliere gemeenschappelijke delen worden omgeslagen tussen de mede-eigenaars die een privaatieve kavel bezitten die behoort tot de desbetreffende deelvereniging in verhouding tot hun aandelen in de particuliere gemene delen.

Zo zijn er volgende categorieën:

1/ De kosten die worden gedragen door deelvereniging 1

De kosten van onderhoud en herstelling van de doorrit naar de garages en de manoeuvreerruimte, worden gedragen door de eigenaars van de privaatieven die deel uitmaken van deelvere-

niging 1 (garages met nummers 2 tot en met 10, de carport en de berging en de parkeerplaats voor mindervaliden).

2/ De kosten die worden gedragen door deelvereniging 2

De kosten van onderhoud en herstelling van de lift en liftkoker en het elektrisch verbruik voor de bediening van de lift, alsook de kosten van onderhoud en herstelling van de trappen, traphallen en de gangen op de eerste en tweede verdieping, zijn lastens de eigenaars van de particulieren die deel uitmaken van deelvereniging 2 (de appartementen met nummers A.1, B.1, C.1, A.2, B.2 en C.2), aangezien de eigenaars van de appartementen en de woning op het gelijkvloers de lift en de gangen op de eerste en tweede verdieping niet zullen gebruiken.

3/ De kosten die worden gedragen door deelvereniging 3

De kosten van onderhoud en herstelling van de inkom en de inkomhall (de gang op het gelijkvloers) langs de Oude Tielstraat, alsook de helft van de kosten van het gebouw rechts van de doorrit (zie verder bij uitzondering C.1/), zijn lastens van de eigenaars van de particulieren die behoren tot deelvereniging 3 (alle appartementen).

4 De kosten die worden gedragen door deelvereniging 4

. De kosten van onderhoud en herstelling van de koker die woning 4 verbindt met het appartementsgebouw, zijn lastens de eigenaars van de particulieren die behoren tot deelvereniging 4 (alle appartementen en de woning nummer W4).

. De kosten van onderhoud en herstelling van het dak en de gevel van het appartementsgebouw zijn lastens de eigenaars van de particulieren die behoren tot deelvereniging 4 (alle appartementen en de woning nummer W4).

Uitzonderingen betreffende de particuliere gemene delen

De bijdragen in het onderhoud van de hierna volgende particuliere gemeenschappelijke gedeelten gebeuren echter volgens het objectief nut dat de respectievelijke particuliere delen eruit halen en wel als volgt:

A. Uitzonderingen met betrekking tot deelvereniging 1

1/ Eerste garagegebouw

De kosten van onderhoud en herstelling van het eerste garagegebouw achter het appartementsgebouw, evenals de elektriciteit in dit garagegebouw, worden gedragen door de eigenaars van de garages met nummers 2, 3, 4 en 5.

Indien echter de eigenaar van een bepaalde garage de elektriciteit in zijn garage wenst te verzwaren (bijvoorbeeld om een diepvries aan te sluiten), dient hij in zijn garage een tussenteller te installeren, zodat de kosten van deze verzwaarde elektriciteit enkel ten laste vallen van de eigenaar van die garage.

2/ Tweede garagegebouw

De kosten van onderhoud en herstelling van het tweede garagegebouw achter het appartementsgebouw, evenals de elek-

triciteit in dit garagebouw, worden gedragen door de eigenaars van de garages met nummers 6, 7, 8, 9 en 10.

Indien echter de eigenaar van een bepaalde garage de elektriciteit in zijn garage wenst te verzwaren (bijvoorbeeld om een diepvries aan te sluiten), dient hij in zijn garage een tussenteller te installeren, zodat de kosten van deze verzwaarde elektriciteit enkel ten laste vallen van de eigenaar van die garage.

3/ Carport

De kosten van onderhoud en herstelling van de carport, evenals de eventuele kosten van elektriciteit onder deze carport, worden gedragen door de eigenaar van de carport.

4/ Gebouw met garage 1, hoogspanningscabine en berging

De kosten van onderhoud en herstelling van dit gebouw, evenals de elektriciteit, worden gedragen door de eigenaar van garage 1 (de eigenaar van appartement nummer A.1) en de eigenaar van de berging, elk voor de onverdeelde helft.

Indien echter één van beide mede-eigenaars de elektriciteit in de garage, hetzij in de berging wenst te verzwaren (bijvoorbeeld om een diepvriezer aan te sluiten), dient hij in zijn garage hetzij berging een tussenteller te installeren, zodat de kosten van deze verzwaarde elektriciteit enkel ten laste vallen van de eigenaar in kwestie.

5/ Parkeerplaats mindervaliden

De kosten van onderhoud en herstelling van de parkeerplaats voor mindervaliden, evenals de eventuele kosten van elektriciteit onder deze parkeerplaats, worden gedragen door de eigenaar van deze parkeerplaats.

B. Uitzonderingen met betrekking tot deelvereniging 2

Met betrekking tot deelvereniging 2 zijn er geen uitzondering op de bijzondere verdeelsleutel.

C. Uitzonderingen met betrekking tot deelvereniging 3

1/ Gebouw met garage 1, hoogspanningscabine en berging

De kosten van onderhoud en herstelling van dit gebouw, evenals de elektriciteit, worden gedragen door de eigenaar van garage 1 (de eigenaar van appartement nummer A.1) en door de eigenaar van de berging, elk voor de onverdeelde helft.

Indien echter één van beide mede-eigenaars de elektriciteit in de garage, hetzij in de berging wenst te verzwaren (bijvoorbeeld om een diepvriezer aan te sluiten), dient hij in zijn garage hetzij berging een tussenteller te installeren, zodat de kosten van deze verzwaarde elektriciteit enkel ten laste vallen van de eigenaar in kwestie.

2/ Terrassen en balkons

Het genot van de terrassen en balkons is zoals hoger vermeld privaatief bij de appartementen waartoe ze behoren. De bekleding van de terrassen en balkons is eveneens privaatief. Voor het overige zijn de terrassen en balkons (ruwbouw) gemeenschappelijk.

De kosten van onderhoud van de terras- of balkonbekleding, bevloering en balustrades, evenals de eventuele vernieuwing ervan (slechts mogelijk na goedkeuring door de syndicus, teneinde de harmonie van materialen, kleur en uitzicht te waarborgen), zijn ten laste van de mede-eigenaars van de appartementen waartoe ze behoren. Daarentegen zijn alle kosten met betrekking tot de ruwbouw van de terrassen en balkons lastens de gemeenschap (deelvereniging 3) en als gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de particuliere gemene delen van deelvereniging 3 (ongeacht de terras- of balkonoppervlakte van het desbetreffende privaatief).

Deze verdeelsleutel wordt bepaald op basis van het gegeven dat enkel die kavels dienen bij te dragen in de kosten, die er het uitsluitend genot van hebben.

D. Uitzonderingen met betrekking tot deelvereniging 4

1/ Tuinen

Zoals vermeld in punt F. (bijzonder gebruiksrecht) van de basisakte, zullen de kosten voor gebruik en onderhoud van elke tuin gelegen achteraan het gebouw, ten laste zijn van de respectievelijke kavel die er het uitsluitend gebruik en genot van heeft.

2/ Inkom woning nummer W4 langs de Bruggestraat

De kosten van onderhoud en herstelling van de inkomdeur, bel, brievenbus, videofoon en parlofoon van de woning met nummer W4, gelegen langs de Bruggestraat, zijn ten laste van de eigenaar van de woning met nummer W4, aangezien deze woning over een aparte inkom beschikt, die enkel voor deze woning gebruikt wordt.

Wijziging van de verdeelsleutels

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen 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 geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Indien een eigenaar de gewone uitgaven voor eigen gebruik zou vermeederen zal hij alleen de last van deze vermeederen moeten dragen.

Artikel 31: MAATREGELEN DOOR SYNDICUS

De syndicus beslist alleen over alle bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer.

Onder bedoelde maatregelen en beheersdaden behoren onder andere alle maatregelen die van aard zijn onmiddellijk dreigende schade te voorkomen of te beperken. De eigenaars zullen ze nooit mogen hinderen. Indien de syndicus in gebreke blijft, geldt de regeling vermeld in artikel 27.

Artikel 32: BESLISSING TOT HEROPBOUW EN HERSTELLING

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van 4/5^{den} van de stemmen over de herstelling van het beschadigd gedeelte van het gebouw in geval van gedeeltelijke vernietig-

ging, en over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

Artikel 33: ANDERE WERKEN

Over alle overige werken dan die hiervoor vermeld betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, beslist de algemene vergadering met een meerderheid van $3/4^{\text{den}}$ van de stemmen.

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 aan de rechter 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.

Artikel 34: TOEGANG VOOR UITVOERING WERKEN

De eigenaars en bewoners zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken voor elk herstellen of reinigen van de gemene delen. Ingeval van scheur, barst, lek of ander voorval in een installatie of aan het gebouw, die belangrijke schade zou kunnen toebrengen aan het gebouw of de andere eigenaars, zal de toegang tot een vertrek dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan de syndicus, vergezeld door een mede-eigenaar, die alle maatregelen zullen nemen die zij nodig achten, zowel om zich toegang te verzekeren tot het gesloten vertrek, als om de afwezige eigenaar te beschermen tegen alle misbruiken waarvan zijn eigendom het voorwerp zou kunnen zijn.

De mede-eigenaars en bewoners zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten, waartoe met inachtnaam van voormelde regels zal besloten worden, moeten toestaan.

Artikel 35: BELASTINGEN

De belastingen welke op het eigendom zullen gevestigd worden zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten tenzij de bevoegde overheid zelf er rechtstreeks de verdeling zou van doen.

Artikel 36: AANSPRAKELIJKHEID VOOR SCHADE

De aansprakelijkheid voortvloeiend uit de eigendom (artikels 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek) voor wat de gemeenschappelijke gedeelten betreft, wordt verdeeld onder de mede-eigenaars volgens het aandeel dat zij bezitten in de gemeenschappelijke gedeelten, onverminderd het verhaal dat de vereniging van mede-eigenaars zou kunnen uitoefenen tegen hem wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of mede-eigenaar. Zelfs indien een mede-eigenaar schuldeiser is tegenover de vereniging zal hij een

deel zelf moeten dragen volgens zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Vanaf het oogenblik dat een mede-eigenaar een vordering voor de rechter heeft ingesteld om een algemene vergadering te laten bijeenroepen of om een machtiging te bekomen om zelfstandig werken aan de gemeenschappelijke gedeelten te laten uitvoeren zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, 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.

Artikel 37: UITKERING TEGOEDEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE BATEN

Mochten sommen ontvangen worden voor gemene rekening uit hoofde van gemene delen, zullen deze toegewezen worden aan iedere eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 38: WERK- EN RESERVEKAPITAAL

Een maandelijks provisie zal door de mede-eigenaars gestort worden op de rekening van de mede-eigendom tot vorming van een werkkapitaal om aan de syndicus toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke periodieke uitgaven, zoals energieverbruik voor de gemeenschappelijke gedeelten, onderhoudskosten (bijvoorbeeld van de lift) en verzekerings- en beheerskosten.

Het bedrag van deze provisie zal vastgesteld worden door de jaarvergadering van de aandeelhouders, en dit voor een periode van 12 maanden. Zij zal moeten betaald worden voor de 10^{de} dag van elke maand.

Een afrekening zal opgesteld worden na verloop van het dienstjaar, op basis van de rekeningen en van het werkelijke verbruik van iedere mede-eigenaar, rekening houdend met de gestorte provisies. De afrekening vermeldt afzonderlijk het verschuldigde bedrag aan B.T.W..

De algemene vergadering mag ook besluiten tot de vorming van een reservekapitaal, bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de herstelling en de vernieuwing van de gemeenschappelijke delen, en ondermeer de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking. Deze provisie blijft definitief verworven aan de gemeenschap tenzij zij bij 3/4^{de}-meerderheid zou beslissen over te gaan tot een gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen.

De syndicus zal het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal op 2 afzonderlijke 'kwaliteitsrekeningen' plaatsen ten name van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 39: GEDWONGEN INNING

Indien de mede-eigenaar in gebreke blijft om binnen de maand de door hem verschuldigde bedragen aan de vereniging te voldoen, wordt hem een herinnering bij aangetekende brief

gestuurd waarvoor hem een administratieve vergoeding van vijftientig euro (€ 25,00) wordt aangerekend. Vanaf dat ogenblik loopt tevens een intrest op het verschuldigde bedrag gelijk aan de wettelijke intrest verhoogd met 4 %.

HOOFDSTUK V: VERVREEMDING, VERHURING EN DERGELIJKE

Artikel 40: INLICHTINGEN DOOR EIGENAAR

Indien een mede-eigenaar zijn kavel vervreemdt of er een zakelijk of persoonlijk recht, zoals een huur, op toestaat, is hij verplicht de verkrijger reeds op het tijdstip van de verlening van het recht, op de hoogte te brengen van het bestaan van de statuten, van het reglement van orde en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering en van de plaats waar het kan worden ingekeken. De verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de verkrijger voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

Artikel 41: VERVREEMDING: REGELING VAN SCHULDEN EN TEGODEN

Ingeval van vervreemding deelt de syndicus bovendien op verzoek van de notaris de gegevens mee zoals die bepaald zijn in zijn bovenvermelde taakomschrijving (overeenkomstig de artikelen 577-11, § 1 en 2 Burgerlijk Wetboek).

Vanaf de datum van de overdracht draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de mee te delen schulden en van de gewone lasten, behoudens andersluidende overeenkomst tussen partijen, die echter enkel tussen hen geldt, en niet ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars.

De uittredende mede-eigenaar is schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten. De afrekening wordt door de syndicus opgesteld. Zijn aandeel in het reservekapitaal blijft echter definitief verworven door de vereniging van mede-eigenaars. Hij kan met de nieuwe eigenaar echter overeenkomen dat die hem zijn aandeel in het reservefonds vergoedt.

Artikel 42: INLICHTINGEN EN TEGENSTELBAARHEID BIJ VERHURING EN DERGELIJKE

Ingeval van verlening van een zakelijk of persoonlijk recht op de kavel, zoals verhuring, of zelfs een eenvoudige toelating tot bewoning, zal de eigenaar binnen de 15 dagen de syndicus daarvan op de hoogte stellen bij aangetekende brief opdat deze de bepalingen uit statuten, reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering, die aan de betrokken verkrijger kunnen tegengesteld worden, zou kunnen meedelen. De syndicus gaat hiertoe over binnen de 8 dagen. Alle latere beslissingen van de algemene vergadering zullen de verkrijger eveneens meegedeeld worden door de syndicus. Door voormelde kennisgevingen door de verlener en de syndicus zijn deze bepalingen aan de verkrijger tegenstelbaar.

De verkrijger die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. De vordering moet binnen 3 maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. Alvorens recht te doen kan de rechter de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Bovendien zal elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de mogelijkheid hebben om schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren telkens er een algemene vergadering gepland is. Hij zal daartoe door de syndicus worden verwittigd van de datum waarop de algemene vergadering zal worden gehouden en haar agenda en dit tegelijkertijd en op dezelfde wijze als de mede-eigenaars. Hij zal zijn vragen en bemerkingen aan de syndicus moeten laten toekomen ten laatste 8 dagen vooraleer de algemene vergadering bijeenkomt. De syndicus deelt deze vragen en bemerkingen als zodanig mee aan de mede-eigenaars in de vorm zoals bepaald voor de oorspronkelijke oproeping, doch ten laatste 5 dagen op voorhand.

Artikel 43: TOEGANG TOT PRIVATIEF GEDEELTE

De bewoner die voor een maand of langer wenst afwezig te zijn, dient een toegangssleutel van de privatieve delen te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

HOOFDSTUK VI: VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW

Artikel 44: AFSLUITEN VERZEKERINGSPOLIS

De verzekering zowel van de privatieve delen - met uitsluiting van de roerende goederen - als van de gemene zaken, aanhorigheden inbegrepen, zal gesloten worden voor al de mede-eigenaars gezamenlijk en zulks, voor de verzekering tegen brand, bliksem, ontploffingen, storm- en waterschade en natuurrampen, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties, tegen eventueel verhaal van één van de mede-eigenaars bewoners, huurders of burens jegens andere mede-eigenaars, bewoners en hun personeel, en tegen de vereniging en dat alles tot beloop van de door de algemene vergadering vast te stellen sommen doch zodanig dat de evenredigheidsregel wordt uitgesloten, bij een door haar aan te duiden maatschappij. De syndicus ondertekent de polissen (blokpolissen genaamd) namens de vereniging van mede-eigenaars en betaalt er de premies van als gewone lasten van de vereniging. Ieder mede-eigenaar zal recht hebben op een afschrift van de polis.

Er wordt tevens een gemeenschappelijke polis afgesloten tot dekking van de mede-eigenaars afzonderlijk en van de vereniging van mede-eigenaars tegen vorderingen in aanspra-

kelijkheid voor het gebouw en zijn bijhorigheden in de ruime zin van het woord ingevolge de artikelen 1382 tot en 1386bis van het Burgerlijk Wetboek, vorderingen zowel van andere mede-eigenaars als van derden.

Voordat een eerste algemene vergadering heeft plaatsgevonden, zal de comparant echter reeds het verzekerde kapitaal bepalen en een verzekeraar aanwijzen en de blokpolissen ondertekenen. De kopers van een privaatieve kavel verlenen de comparant daartoe volmacht door het ondertekenen van hun aankoopakte. De vereniging van mede-eigenaars dient de door de comparant afgesloten verzekering over te nemen, doch kan bij algemene vergadering te allen tijde beslissen tot het aanpassen van de verzekerde som of tot het aanwijzen van een andere verzekeraar.

De mede-eigenaar die meent dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zal te allen tijde het recht hebben zich op zijn kosten bijkomend te laten verzekeren, in aanvulling van de blokpolis. In voorkomend geval zal alleen de betrokken mede-eigenaar recht hebben op de bijkomende vergoeding, die wegens deze aanvulling van de blokpolis zou kunnen toegekend worden en hij zal er vrij mogen over beschikken.

Artikel 45: VERHOOGDE PREMIE

Indien wegens het beroep dat uitgeoefend wordt door één van de mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen om welke reden ook, persoonlijk door één van de mede-eigenaars een hogere premie verschuldigd is, zal deze premie uitsluitend ten laste vallen van die eigenaar.

Artikel 46: AANWENDING UITGEKEERD BEDRAG

In geval van schade zullen de vergoedingen krachtens de polis uitgekeerd, door de syndicus ontvangen worden, met last ze bij een financiële instelling in bewaring te geven, onder de voorwaarden bepaald door de algemene vergadering, en op een rekening onder handtekening van de syndicus en de voorzitter van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

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 en van de herstelling ervan, indien daartoe beslist wordt door de algemene vergadering met de vereiste meerderheden. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de degene die aansprakelijk is voor het schadegeval, 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.

Onder de leiding van de syndicus worden vooreerst de gemeenschappelijke gedeelten heropgebouwd evenals de onderdelen van de privaatieve gedeelten die een uniform uitzicht vereisen of die vereist zijn om het gebouw bewoonbaar te ma-

ken, zoals ramen en buitendeuren van de privatieve gedeelten. Het saldo van de verzekeringsvergoedingen wordt overgemaakt aan de mede-eigenaars wier privaatief deel dient heringericht te worden en wel volgens de voorafgaandelijke ramingen van de herstellingen die aan de onderscheiden privatieve gedeelten dienen te worden uitgevoerd om ze terug in de oorspronkelijke toestand te herstellen. Eventuele tekorten voor de herstelling van die privatieve delen worden gedragen door de betrokken eigenaars.

Indien het gebouw niet of niet volledig heropgericht wordt, zal de verzekeringsvergoeding, toekomen aan de eigenaars wier privaatief deel niet wordt heropgebouwd, tot vergoeding van hun volledige schade, rekening houdend evenwel met de rechten van bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers van deze eigenaars zoals bepaald in artikel 10 van de Hypotheekwet. Het saldo komt toe aan de vereniging van mede-eigenaars om het gedeelte van het gebouw dat wel behouden blijft, te herstellen.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg. Daartoe kan enkel besloten worden onder de voorwaarden vermeld in artikel 3.

VERWIJZING

Voor al hetgeen niet voorzien is in deze statuten wordt verwezen naar Boek II, Titel II, Hoofdstuk III, Afdeling II van het Burgerlijk Wetboek ("Gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen), en meerbepaald naar artikel 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De eventueel niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen worden van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen.

SLOTBEPALINGEN

1/ a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van de identiteitskaart van iedere partij, en voor de rechtspersoon bevestigt ondergetekende notaris de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer of ondernemingsnummer.

b. Om te voldoen aan de bepalingen van de Hypotheekwet waarmerkt de notaris dat de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum en woonplaats van de partijen-natuurlijke personen overeenstemmen met de gegevens opgenomen in hun identiteitskaart. De partijen bevestigen de juistheid van deze gegevens. De partijen-natuurlijke personen waarvan het rijksregisternummer werd vermeld in onderhavige akte verklaren uitdrukkelijk in te stemmen met de vermelding van dit nummer in deze akte en in alle afschriften en uittreksels die van deze akte zullen opgemaakt worden.

2/ Tot uitvoering van deze akte kiezen de comparanten woonplaats in hun voormelde zetel of woonplaats.

3/ De hypotheekbewaarder wordt ervan ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen uit hoofde van enige bepaling van deze akte.

4/ De comparanten erkennen dat de notaris hun aandacht heeft gevestigd op tegenstrijdige belangen en / of onevenwichtige bedingen en hen heeft meegedeeld dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

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

WAARVAN AKTE.

Verleden te Ruisselede, datum als boven vermeld. Nadat de akte integraal werd voorgelezen en werd toegelicht, hebben de comparanten deze akte getekend, samen met mij, notaris.

(getekend) volgen de handtekeningen.

REGLEMENT VAN ORDE

betreffende Residentie "Ter Cauwen" te 8755 Ruiselede, Bruggestraat 67.

Algemeen

Tussen de mede-eigenaars wordt een reglement van orde vastgelegd, dat hen en hun rechthebbenden bindt.

Dit reglement van orde wordt bewaard op de zetel van de Vereniging van Mede-Eigenaars.

Het kan worden gewijzigd door de algemene vergadering met een meerderheid van $3/4^{\text{den}}$ van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen. De wijzigingen moeten in het register van processen-verbaal van de algemene vergadering opgenomen worden.

Dit reglement van orde heeft tot doel het woongenot van alle mede-eigenaars en bewoners van de residentie te optimaliseren.

De mede-eigenaars of gebruikers van een privaat pand zullen van dit reglement steeds gebruik dienen te maken overeenkomstig het juridisch begrip van "goed huisvader".

De kopers van een privaat kavel verklaren zich door het ondertekenen van hun aankoopakte onherroepelijk akkoord met de bepalingen van dit reglement van inwendige orde.

De eerbiediging van het huishoudelijk reglement moet in iedere akte of document van eigendomsoverdracht of genotsoverdracht als tegenstelbaar opgenomen worden.

Iedere bepaling van het reglement van orde is rechtstreeks tegenstelbaar door hen aan wie zij tegenstelbaar is.

Ingeval van overtreding van een of meer bepalingen van het algemeen reglement van mede-eigendom en van dit reglement van orde, mag de algemene vergadering een mede-eigenaar in gebreke stellen of de mede-eigenaar ertoe verplichten de met de in gebreke zijnde gebruiker afgesloten overeenkomst te verbreken, onverminderd elk recht op schadevergoeding om welke reden ook.

1. Geluidshinder

Elke mede-eigenaar of gebruiker zal er steeds zorg voor dragen de rust in het gebouw in stand te houden.

1/ Deuren

Het sluiten van deuren (bijvoorbeeld algemene inkomdeur en private toegangsdeuren op de overloop) kan bijzonder veel lawaai veroorzaken door de weergalming in de ruimte van de traphallen.

Te dien einde is het aan te bevelen om minstens tijdens de nachturen de deuren niet dicht te trekken, doch met gebruik van de sleutel in het slot te doen.

De ingangs- en liftdeuren die voorzien zijn van een automatische sluiting door middel van een deurpomp of een vloerverver, vallen uiteraard buiten deze richtlijn, met dien

verstande dat men in dat geval het sluittoestel normaal zijn functie laat uitvoeren en zonder verdere tussenkomst de deur langzaam laat sluiten.

Vergewis u er echter van dat deze deuren wel degelijk dicht zijn.

2/ Boven elkaar liggende panden

Zelfs in gebouwen met een zeer goede geluidsisolatie, kan er lawaaihinder ontstaan tussen boven elkaar liggende panden, inzonderheid het lawaai van hakken op parket- en tegelvloeren of van ravottende kinderen kan vrij hinderlijk overkomen voor de omwonenden.

Een vloerkleed of tapijt in de woonkamer en eventueel in andere vaak gebruikte lokalen of ruimten kan dan ook in vele gevallen aangewezen zijn.

Het wordt ook aanbevolen onder stoelen vilt doppen te plaatsen.

3/ Radio, televisie, klankinstallatie, machines

Het geluid van radio, televisie en andere klankinstallaties dient steeds gedempt te worden in de avonden.

Wanneer men buiten zit in de tuin, op het terras of op het balkon, zal men er op letten dat het geproduceerde geluid niet storend is voor de burens.

Uiteraard dient steeds het gebruik van niet-ontstoorde elektrische motoren van boor- en slijpmachines, stofzuigers en dergelijke, ten zeerste vermeden te worden, evenals elk gebruik van machines tijdens de avond- en nachturen.

De telefoonschel wordt steeds op het minimum volume afgeregeld.

Het geluid mag in elk geval de grens van 90 decibel niet mag overschrijden.

4. Werken aan private kavels

Voor werken aan private kavels die geluidshinder kunnen veroorzaken, moet de eigenaar of de bewoner vooraf de syndicus hierover inlichten. De syndicus kan terzake deze werken voorwaarden opleggen wat betreft tijden en duur, aanvoer van materialen, gebruik van algemene ruimten en dergelijke.

Niet dringende of niet noodzakelijke werken aan private kavels mogen slechts uitgevoerd worden tussen 8 uur en 17 uur, en niet tijdens weekend of op feestdagen.

2. Esthetisch uitzicht

In het algemeen dient te worden voorkomen dat het uitzicht van de buitengevels, en van de gemeenschappelijke delen door persoonlijke ingrepen van de individuele gebruiker, geschaad zou kunnen worden.

Concreet betekent dit het verbod tot het plaatsen van reclameborden, kentekens, aanplakbrieven, matten en andere voorwerpen aan vensters, terrassen, in de gemeenschappelijke hallen, traphallen en overlopen.

Op van buitenuit zichtbare delen (bijvoorbeeld de ballustrades van de terrassen) mogen geen wasgoed of andere voorwerpen opgehangen worden; er mogen geen wasrekken, airco-installaties, schotelantennes of toestellen voor het omzetten van zon- of windenergie geplaatst worden.

De schilderwerken van geveldelen, buitenschrijnwerk en andere gemeenschappelijke delen, moeten uitgevoerd worden door de algemene vergadering, onder toezicht van de syndicus. Deze werken worden aanzien als gemeenschappelijke lasten.

Er gelden eenvormige voorschriften voor:

Zonnewering: te kiezen volgens staal bij nv BOUWKANTOOR JOOST DANNEELS, allen in eenzelfde uitvoering. Na de oplevering is de syndicus te raadplegen.

Zonneluifels: Het is de eigenaars van de privatieven toegestaan zonneluifels uniform van kleur te installeren. Hiervoor dient vooraf contact te worden opgenomen met nv BOUWKANTOOR JOOST DANNEELS of later met de syndicus. Een staal van het gekozen doek en type luifel ligt ter inzage in het dossier van het gebouw.

Overgordijnen: alleen beige of gebroken wit naar buiten toe is toegestaan. Overgordijnen kunnen gevoerd worden om eenvormigheid naar buiten toe te bekomen.

Glasgordijnen: klassieke glasgordijnen zijn toegestaan, alsook Amerikaanse optreksystemen in een licht doorschijnende witte stof; alsook Chinese glasgordijnen in witte kleur.

De algemene vergadering dient te beslissen over afwijkingen hieromtrent.

3. Netheid

Het is verboden te roken in de gemeenschappelijke delen.

Gelet op het feit dat de omwonenden hiervan groter hinder ondervinden en gezien de gevaren voor de voorbijgangers op de straat, is het niet toegelaten voorwerpen door de ramen of van de terrassen te werpen, of via deze, tapijten, matten, tafellakens, stofdoeken, enzovoort uit te schudden.

Er wordt bij alle gebruikers op aangedrongen geen advertentiebladen en/of andere publiciteit in de inkomhal achter te laten.

Het houden van huisdieren kan enkel als gedoogzaamheid gelden en is beperkt tot één huisdier met een maximum schofthoogte van 40 centimeter, en op voorwaarde dat ze noch direct, noch indirect enige hinder veroorzaken voor de medebewoners, zoals geurhinder, lawaai,... Reptielen zijn verboden.

Het is vanzelfsprekend niet toegestaan dat huisdieren hun behoefte doen in de gemeenschappelijke delen, noch op de terrassen of in de tuinen.

Handwritten signature and initials, possibly 'M' and 'M', located at the bottom right of the page.

Bij niet-naleving van dit reglement of na klachten van de medebewoners, zal deze toestemming kunnen ingetrokken worden.

4. Veiligheid

De "Stop en Alarmtoets en/of alarmtelefoon" die zich in de lift bevindt, mag enkel gebruikt worden in geval van nood. Misbruik kan tot zware gevolgen leiden en de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaar in kwestie kan ingeroepen worden, met alle gevolgen van dien.

De lift dient volgens de regels gebruikt te worden, en in elk geval nooit bij brand.

De toegankelijkheid tot elke gemeenschappelijke ruimte dient steeds verzekerd; de toegang mag nooit versperd worden.

Het is verboden in kasten met gemeenschappelijke apparatuur (zoals brandhaspels, tellers, enzovoort) persoonlijke voorwerpen te bergen.

Het gebruik van een barbecue is toegestaan op de terrassen en in de tuinen, doch onder volledige verantwoordelijkheid van de eigenaar/gebruiker zelf.

5. Doorrit en manoeuvreerruimte naar de garages

Het is verboden de doorrit en de manoeuvreerruimte naar de garages te gebruiken voor private doeleinden, zoals feesten, bijeenkomsten, barbecues, stalling van fietsen, materialen of vuilnis,...

6. Garages

Onderstaande beschikkingen en aanbevelingen beogen alleen de bijzondere aandacht te vestigen op enkele belangrijke punten die soms uit het oog worden verloren en waardoor het regelmatig comfort van de mede-eigenaars en/of gebruikers wordt geschaad.

- het stationeren en parkeren op de doorrit en de manoeuvreerruimte is verboden;
- werken aan de wagen, aflaten van olie, en dergelijke, is ten strengste verboden;
- wassen en boenen van voertuigen kan slechts toegestaan worden mits met volgende bepalingen rekening gehouden wordt:
 - . men eigenaar of gebruiker is van een garage, carport of parkeerplaats voor mindervaliden ter plaatse;
 - . het wassen gebeurt in de onmiddellijke nabijheid van een afvoer- of sterfputje;
 - . het waswater en ander vuil bij het einde van de werkzaamheden volledig verwijderd wordt;
 - . bij het uitvoeren van deze werkzaamheden het koetswerk van andere voertuigen niet bevuild worden;
- de doorrit en de manoeuvreerruimte dienen steeds vrijgehouden te worden voor het verkeer in beide richtingen;
- het is verboden brandstof op te slaan in de garages, carport of parkeerplaats voor mindervaliden;

- er dient vermeden te worden de motoren luidruchtig te laten draaien en nodeloos rook, gassen of oliën te laten ontsnappen;

- het is verboden onnodig te toeteren;

- elke eigenaar van een garage, carport of parkeerplaats voor mindervaliden verbindt er zich toe zijn garage, carport of parkeerplaats te onderhouden, en vrij te houden van vuilnis en overmatig stof.

- fietsen mogen enkel in de garages worden gestald, en niet in de gemeenschappelijke delen of tegen de voorgevel van de residentie.

7. Sanitaire leidingen

1/ Afvoerleidingen

De sanitaire leidingen van toiletten, gootstenen, baden en wastafels zijn slechts voorzien om fecaliën en vuil water af te voeren.

Vermijd verstoppingen en beschadigingen die kunnen ontstaan door:

- doorspoelen van papier;

- doorspoelen van hygiënische verbanden en luiers;

- ingieten van kleverige en/of verhardende producten zoals lijm, cement, plaaster, verf, olie, frituurvet, bijtende producten.

2/ Toevoerleidingen

Elke gebruiker is gehouden in te staan voor het onderhoud van afsluitkranen, individuele tussentellers, kranen en dergelijke. Toestellen met sifon dienen met water gevuld te zijn.

Het aansluiten van ongeacht welke apparatuur dient steeds te geschieden overeenkomstig de voorschriften van het waterbedelingsbedrijf.

Toevoerleidingen mogen nooit gebruikt worden als aarding.

Het gebruik van toestellen werkend op butaan of propaan zijn ten stelligste verboden.

3/ Voor zover het niet technisch mogelijk is om leidingen en afvoerbuizen te voorzien, zijn enkel droogkasten met condensatiesystemen toegelaten.

4/ De afvoer van een terras dient voor hemelwater en niet voor afvalwater.

8. Nazicht en reiniging

De syndicus ziet erop toe dat de dakgoten één maal per jaar nagezien en gereinigd worden, dat de nazicht- of controleputjes 2 maal per jaar nagezien en gereinigd worden, en dat de septische putten en regenwaterputten één maal per jaar nagezien en gereinigd wordt.

9. Schoonmaak en huisvuil

1/ Schoonmaak.

Alle opmerkingen over het gedrag, het werk en de vlijt van het schoonmaakpersoneel worden uitsluitend aan de syndicus bekendgemaakt.

Deze personeelsleden hebben formele opdracht geen enkele instructie op te volgen van mede-eigenaars of van gebruikers van het gebouw.

Om alle misverstanden en misbruiken te voorkomen, ontvangen zij dan ook slechts opdrachten vanwege de syndicus of een daartoe aangesteld persoon.

2/ Huisvuil

Het huisvuil dient gestald te worden in het vuilnislokaal, of in de appartementen in gesloten vuilniszakken.

Al het huisvuil dient in grondig dichtgemaakte verpakkingen opgeslagen te worden. Er dient een onderscheid gemaakt te worden naar het soort afval: PMD, papier, huisvuil, glas, ...

Vermijd gevaarlijke glasscherven en hinderlijke zaken zoals hygiënische verbanden, papieren, luiers en dergelijke zomaar in de vuilniszakken te werpen.

Iedereen dient zelf wekelijks zijn vuilnis buiten te plaatsen voor ophaling.

Er mag geen vuilnis opgestapeld worden in gemeenschappelijke delen.

Deze regeling geldt zolang de algemene vergadering hieromtrent geen andere regeling treft.

10. Verzekeringen

Alle verzekeringspolissen van de gemeenschappen worden door de syndicus beheerd. Elke mede-eigenaar ontvangt een afschrift van de onderschreven polissen.

Deze verzekeringen dekken doorgaans slechts de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de gemeenschap.

Private schade en risico's dienen door de eigenaars of de gebruikers individueel verzekerd en afgehandeld te worden, tenzij de algemene vergadering zou beslissen deze ook in de gemeenschappelijke polissen te laten verzekeren.

11. Lift

1/ Onderhoud

Van zodra de waarborgperiode van de lift is verstreken, staat een onderhoudsfirma in voor het periodisch nazicht en onderhoud van deze installaties.

Ook zal zij instaan voor alle dringende depannages, waarvoor zij rechtstreeks door de syndicus of een aangestelde persoon mag gecontacteerd worden.

2/ Controle

Om de veiligheid optimaal te waarborgen wordt een nazichtcontract afgesloten bij een erkend controleorganisme.

Er dient vermeld dat deze instantie geen herstellingen of depannages uitvoert. Zij levert enkel periodisch een verslag van nazicht af.

Dit verslag wordt door de syndicus aan de onderhoudsfirma overgemaakt teneinde de eventuele opmerkingen te laten behandelen.

12. Herstellingen

De syndicus zal instaan voor alle herstellingen die de gemeenschappelijke delen betreffen. Voor de uitvoering ervan zal hij beroep doen op geregistreeerde aannemers of vaklieden en zich desgevallend kunnen laten bijstaan door een deskundige.

De syndicus beslist alleen over deze herstellingen, voor zover deze een bedrag van hoogstens vijfhonderd euro (€ 500,00) belopen, en met een maximum van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) per jaar.

Bij eventuele defecten, storingen of opmerkingen, dient men steeds de syndicus op de hoogte te brengen, op gevaar zelf verantwoordelijk te kunnen worden gesteld wegens geleden schade door het verzuim aan deze meldingsplicht.

Geen enkele mede-eigenaar of gebruiker mag in naam van de gemeenschap opdracht geven aan wie ook.

Bij persoonlijke ingreep op eigen risico - slechts uitzonderlijk toelaatbaar ingeval van hoogdringendheid - dient de syndicus evenwel steeds zonder verwijl volledig op de hoogte te worden gebracht.

13. Verhuringen

1/ De private eigendom kan slechts verhuurd worden aan eerbare en betaalkrachtige personen. Dezelfde verplichting rust op de huurder bij onderverhuring of huurafstand.

2/ De eigenaars moeten hun bewoners de verplichting opleggen hun huurdersrisico en hun verantwoordelijkheid ten overstaan van de andere mede-eigenaars van het gebouw en de burens, degelijk te verzekeren.

3/ De eigenaars zijn verplicht de syndicus in te lichten van de verhuring.

4/ De syndicus brengt de huurders op de hoogte van de wijzigingen aan huidig reglement evenals van de beslissingen van de algemene vergadering die hen aanbelangen, dit alles volgens artikel 577-10 paragraaf 4 van het Burgerlijk Wetboek.

5/ De eigenaar is alleen verantwoordelijk voor zijn huurder alsmede voor elke gebeurlijke bewoner; hij alleen heeft in zijn hoedanigheid van mede-eigenaar, stemrecht zonder zijn recht te kunnen overdragen aan zijn huurder of bewoner, tenzij deze behoorlijk zouden gemachtigd zijn.

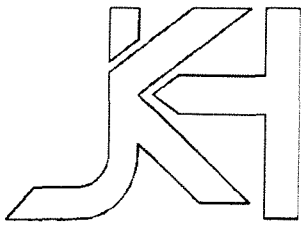
Slot

Dit reglement heeft tot doel het leven en wonen van alle bewoners van deze residentie te veraangename. Het reglement is een hulp, het is bindend, doch niet limitatief.

Bedenk dat uw plicht gelijk is aan datgene wat u van anderen verwacht, en gedraag u naar het motto:

“Een goede buur is beter dan een verre vriend.”

Gehecht aan een akte Statuten
verleden voor notaris
Merlinda Baert te Ruiselede
Op 15/2/2016 Rep. 11637.



Wegen en riolering
Haveninfrastructuur
Integraal waterbeheer
Stabiliteit
Verkavelingen

Ruimtelijke ordening
Verkeersstudies
Afkoppelingsdeskundige
Landschapsarchitectuur
Beëdigd landmeter

Koningin Astridlaan 134/5-8200
BRUGGE
Tel. 050/ 40 50 90
infrastructuur@jonckheere-sb.be
BTW: BE 0829.958.526 - RPR Brugge
Reknr. BE61 7380 3144 6917

Studiebureau Jonckheere BVBA

MOTIVATIE VAN DE EXPERT BIJ HET VASTSTELLEN VAN DE AANDELEN

DOSSIERNR.: 9168

GRAAG TE VERMELDEN OP ALLE COMMUNICATIE

| | |
|----------------------|------------------------------|
| GEMEENTE/STAD | Ruiselede |
| DOSSIER | Opmeting Bruggestraat |
| OPDRACHTGEVER | Danneels Bouwkantoor |
| DATUM | 17/12/2015 |

- De expert heeft van de verzoeker het geheel van de bouwplannen ontvangen, deze waren duidelijk. Derhalve is de expert overgegaan tot de verdeling van het gebouw aan de hand van de bouwplannen.
De contouren van de percelen werden door de expert opgemeten in lambert 72. Dit was noodzakelijk voor de prekadastrering van de verdelingsplannen.
- De aandelen houden rekening met de respectievelijke waarde van elk lot in functie van haar netto-vloeroppervlakte (NVO), hun gebruik en hun situering.
- De NVO van een deel (entiteit) is de som van de oppervlakten van de verschillende lokalen, gemeten tussen de binnenvlakken van de muren van de privatieve ruimten, met uitsluiting van de constructiedelen en de vaste wanden.
Voor de bepaling van de oppervlakte van zolderruimten wordt tot een hoogte van 2,10 m gerekend, dit overeenkomstig de Meetcode.
- Men stelt de coëfficiënten ter weging vast voor elk onderdeel of groep van onderdelen volgens hun gebruik en ligging, te weten:

| GEBRUIK / BESTEMMING | COËFFICIËNT |
|---|-------------|
| Bewoning | 100% |
| Handel | 100% |
| Dakterrassen, balkon | 70% |
| Kelder, berging | 50% |
| Garage | 60% |
| Mansarde, zolderverdieping, tuinberging, koer | 30% |

| | |
|---------------|------|
| Tuin | 20% |
| Bureau | 100% |
| Carport | 50% |
| Parkeerplaats | 40% |

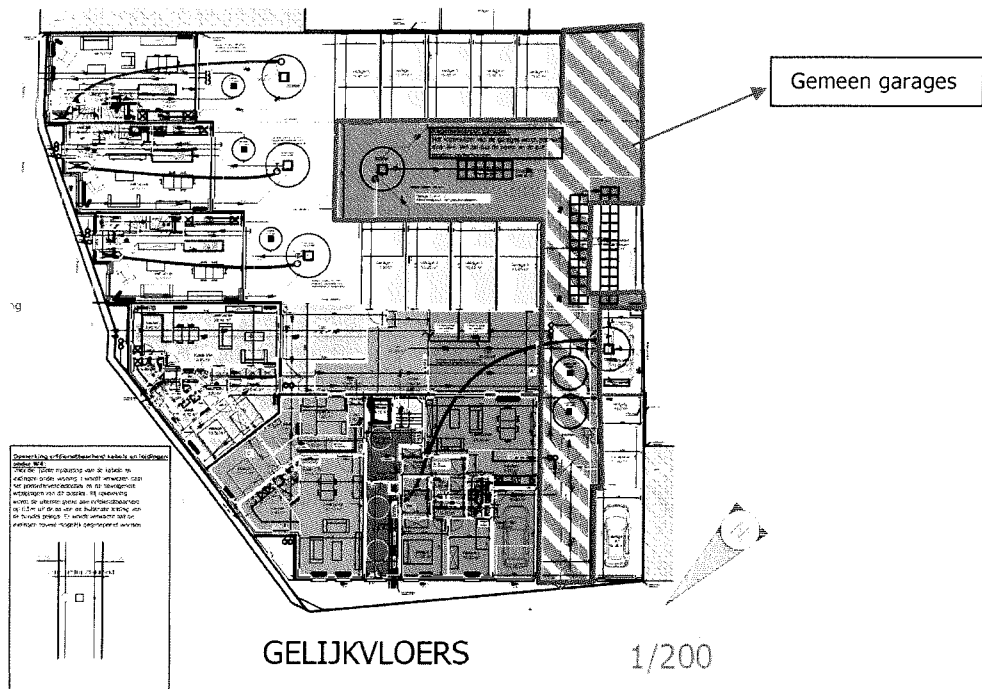
4. De gewogen oppervlakte van een entiteit wordt verkregen door toepassing van het product van de oppervlakten van haar onderdelen met de coëfficiënt bepaald onder punt 3.
5. Het aandeel van een entiteit is het resultaat dat verkregen wordt door de som van alle gewogen oppervlakten van deze entiteit te delen door de som van alle gewogen oppervlakten van de entiteiten in dit gebouw.
6. Er werd beslist 1000 aandelen te gebruiken voor de totaliteit van de mede-eigendom.
7. Twee appartementen met licht verschillende netto vloeroppervlakten ten gevolge van een tussenschot of een ander gebruik, kunnen eenzelfde aandeel hebben.
8. De omvang van de tuin maakt geen voorwerp uit voor het opmaken van een preciezere staat.
9. De liftkoker en traphal behoren niet tot het "gemeen van alle appartementen", eveneens de gangen op verdiep 1 en 2.
10. De aangehechte plannen geven de configuratie van de plaatsen weer op datum van het plaatsbezoek en duiden de grenzen aan tussen de privatieve en de gemene delen. De grens tussen de gemene en privatieve delen wordt bepaald in de as van de wanden die hen scheiden. De kolommen worden niet meegerekend in de oppervlaktes.
11. In bijlage de berekeningstabel van de aandelen.
Doorheen de berekeningen is er een correctie noodzakelijk, door afrondingsfouten is het totaal van percentages nooit exact 100%. Als de som kleiner is dan 100%, wordt het verschil verdeeld onder de kleinste appartementen. Als de som groter is dan 100 % wordt het verschil verdeeld onder de grootste appartementen.

1. INLEIDING BETREFFENDE ONDERHAVIG APPARTEMENTENCOMPLEX

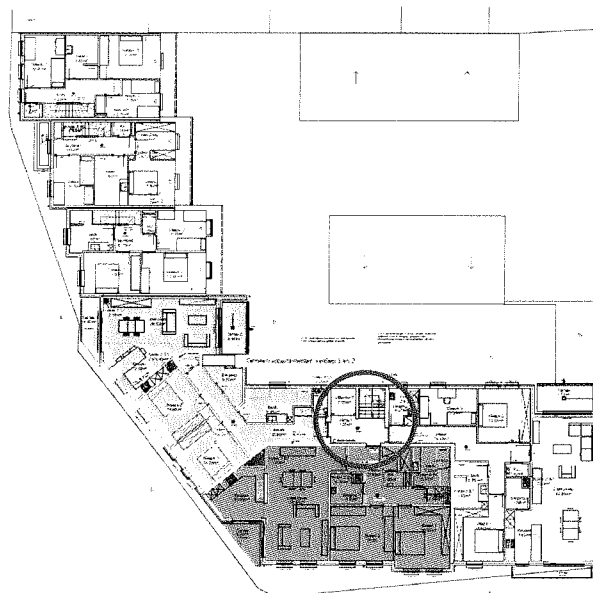
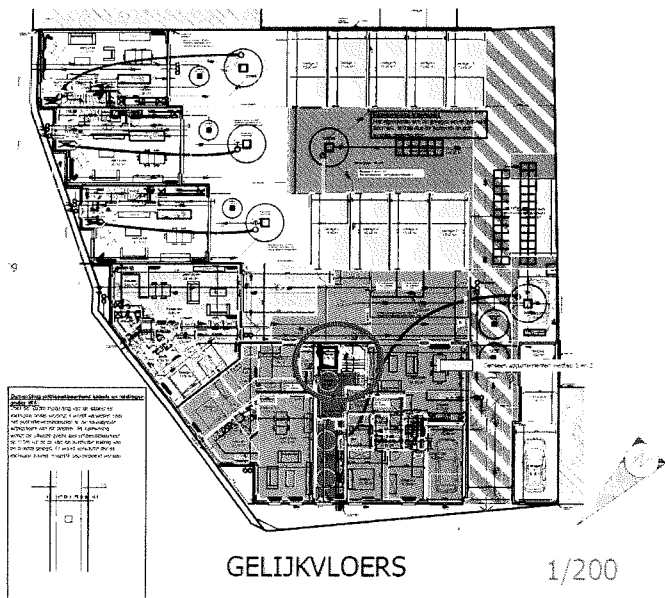
Voor dit project zijn er verschillende deelverenigingen noodzakelijk. In totaal zijn er 4 deelverenigingen met elk een verdeelsleutel, namelijk:

- Deelvereniging 1: garages, carport en berging

Dit is de verdeelsleutel wanneer er zich problemen vormen in het gemene deel van de garages. Zowel de appartementen als de woningen hebben daar garages. Het is niet de bedoeling dat de appartementen alleen voor alles moeten opdraaien.

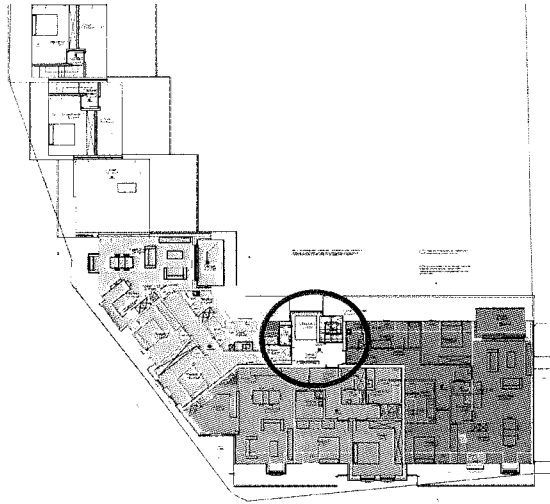


- Deelvereniging 2: gemeen verdiep 1 & 2
Deze verdeelsleutel wordt gebruikt wanneer er iets aan de hand is met de lift, trap of aan de gangen van verdiep 1 en 2.



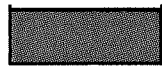
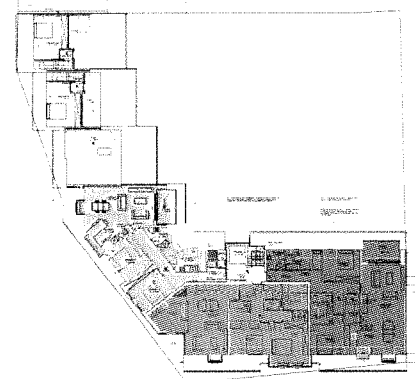
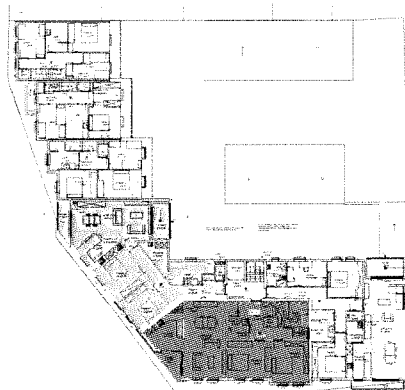
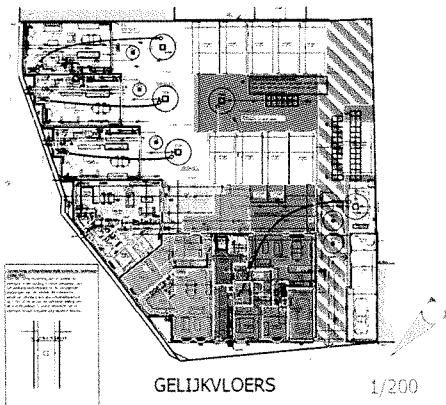
 Gemeen appartementen verdiep 1 en 2

Handwritten signature and initials



- **Deelvereniging 3:**

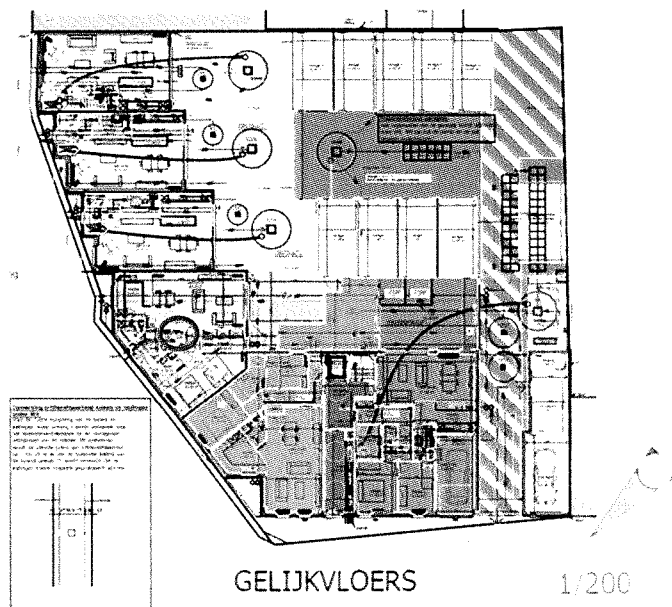
Dit is de verdeelsleutel voor alle gemene delen van het appartement. Als er mankementen zijn aan de kokers, inkom, gang gelijkvloers moet deze gehanteerd worden om te berekenen wie hoeveel moet betalen.



Gemeen alle appartementen

- **Deelvereniging 4:**

Deelvereniging 4 geeft de verdeling weer voor woning 4. Deze woning is d.m.v. een koker geconnecteerd met het appartementsblok. Om te voorkomen dat woning 4 alleen opdraait voor de mogelijke kosten aan de koker is er een verdeelsleutel opgemaakt. Via deze verdeelsleutel is het ook mogelijk om eventuele kosten van het dak en gevel te verdelen over de woning en de verschillende appartementen.



GELIJKVLOERS

1/200

- Globale tabel

Via de globale tabel is het mogelijk om af te leiden welk stemrecht elk heeft bij veranderingen aan het entiteit van het appartement.

De woningen hebben ook stemrecht. Hun stem is af te leiden uit hun garage-aandeel. Bij de appartementen moet ook nog hun garage-aandeel bijgeteld worden.

Handwritten signature or initials in black ink, consisting of several loops and a vertical line on the right side.

2. DEELVERENIGING 1: GARAGES

| DEELVERENIGING 1: Garages, carport en berging | | | | | | | | |
|---|-------------------------------|---------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| | Oppervlakte (m ²) | Gebruik/ Bestemming | coëfficiënt | Gewogen opp. | Totaal | 100sten | 1000sten | 10000sten |
| Garage 2 | 15.95 | Garage | 0.60 | 9.57 | 104.71 | 9.14 | 91.4 | 914 |
| Garage 3 | 15.95 | Garage | 0.60 | 9.57 | | 9.14 | 91.4 | 914 |
| Garage 4 | 15.85 | Garage | 0.60 | 9.51 | | 9.08 | 90.8 | 908 |
| Garage 5 | 15.85 | Garage | 0.60 | 9.51 | | 9.08 | 90.8 | 908 |
| Garage 6 | 15.95 | Garage | 0.60 | 9.57 | | 9.14 | 91.4 | 914 |
| Garage 7 | 15.85 | Garage | 0.60 | 9.51 | | 9.08 | 90.8 | 908 |
| Garage 8 | 15.85 | Garage | 0.60 | 9.51 | | 9.08 | 90.8 | 908 |
| Garage 9 | 15.85 | Garage | 0.60 | 9.51 | | 9.08 | 90.8 | 908 |
| Garage 10 | 15.85 | Garage | 0.60 | 9.51 | | 9.08 | 90.8 | 908 |
| Carport | 16.00 | Carport | 0.50 | 8.00 | | 7.64 | 76.4 | 764 |
| Berging | 4.80 | Berging | 0.50 | 2.40 | 2.30 | 23.0 | 230 | |
| Parkeerplaats mindervaliden | 21.35 | Parkeerplaats | 0.40 | 8.54 | 8.16 | 81.6 | 816 | |
| Gemeen woningen en appartementen | 248.40 | Gemeen | 1.00 | 248.40 | 248.4 | | | |
| TOTAAL | 433.50 | | | 353.11 | 353.11 | 100.00 | 1000.0 | 10000 |

Correctie = 0.01

Opmerkingen:

- o Door afrondingsfouten is een correctie noodzakelijk geweest van 0.01%. Hier werd de correctie niet bijgeteld bij de garages, omdat het anders oneerlijk zou zijn dat de ene garage meer zou moeten betalen dan de andere garage met hetzelfde oppervlak.
- o Coëfficiënt garage > carport > parkeerplaats
- o Het regenwater van de garages wordt gebruikt door W4. W4 zal dus de pomp en de put moeten onderhouden.

3. DEELVERENIGING 2: GEMEEN VERDIEP 1 & 2

| | | DEELVERENIGING 2: Gemeen verdiep 1 en 2 | | | | 10000sten | | | | |
|---------|---------------|---|---------------------|-------------|---------------|---------------|--------------|------------------|---------------|--------------|
| | | Oppervlakte (m²) | Gebruik/ Bestemming | coëfficiënt | Gewogen opp. | Totaal | 100sten | 100sten per app. | 10000sten | 10000sten |
| App. A1 | Berging 1 | 4.20 | Berging | 0.50 | 2.10 | | 0.31 | | | |
| | Inkom | 16.50 | Bewoning | 1.00 | 16.50 | | 2.47 | | | |
| | Slaapkamer 1 | 13.60 | Bewoning | 1.00 | 13.60 | | 2.03 | | | |
| | Slaapkamer 2 | 13.50 | Bewoning | 1.00 | 13.50 | | 2.02 | | | |
| | Slaapkamer 3 | 10.00 | Bewoning | 1.00 | 10.00 | | 1.49 | | | |
| | Badkamer | 6.85 | Bewoning | 1.00 | 6.85 | | 1.02 | 19.92 | 199.2 | 1992 |
| | WC | 1.50 | Bewoning | 1.00 | 1.50 | | 0.22 | | | |
| | Berging 2 | 3.00 | Berging | 0.50 | 1.50 | | 0.22 | | | |
| | Leefruimte | 42.95 | Bewoning | 1.00 | 42.95 | | 6.42 | | | |
| | Keuken | 8.60 | Bewoning | 1.00 | 8.60 | | 1.29 | | | |
| | Terras | 7.70 | Balkon | 0.70 | 5.39 | | 0.81 | | | |
| | Garage A1 | 18.05 | Garage | 10.83 | | | 1.62 | | | |
| | Keuken | 10.95 | Bewoning | 1.00 | 10.95 | | 1.64 | | | |
| | Leefruimte | 39.95 | Bewoning | 1.00 | 39.95 | | 5.97 | | | |
| App. B1 | Inkom | 13.50 | Bewoning | 1.00 | 13.50 | | 2.02 | | | |
| | Berging 1 | 4.20 | Berging | 0.50 | 2.10 | | 0.31 | | | |
| | Slaapkamer 1 | 16.55 | Bewoning | 1.00 | 16.55 | | 2.47 | | | |
| | Slaapkamer 2 | 16.65 | Bewoning | 1.00 | 16.65 | | 2.49 | | | |
| | WC | 1.55 | Bewoning | 1.00 | 1.55 | | 0.23 | 16.74 | 167.4 | 1674 |
| | Berging 2 | 1.25 | Berging | 0.50 | 0.63 | | 0.09 | | | |
| | Badkamer | 7.20 | Bewoning | 1.00 | 7.20 | | 1.08 | | | |
| | Terras | 4.20 | Balkon | 0.70 | 2.94 | | 0.44 | | | |
| | Terras 1 | 4.30 | Balkon | 0.70 | 3.01 | | 0.45 | | | |
| | Leefruimte | 28.00 | Bewoning | 1.00 | 28.00 | | 4.19 | | | |
| | Terras 2 | 6.65 | Balkon | 0.70 | 4.66 | | 0.7 | | | |
| | Keuken | 13.10 | Bewoning | 1.00 | 13.10 | | 1.96 | | | |
| | Slaapkamer 1 | 14.20 | Bewoning | 1.00 | 14.20 | | 2.12 | | | |
| | Slaapkamer 2 | 14.85 | Bewoning | 1.00 | 14.85 | | 2.22 | | | |
| App. A2 | Inkom | 16.95 | Bewoning | 1.00 | 16.95 | | 2.53 | | | |
| | Berging | 5.60 | Berging | 0.50 | 2.80 | | 0.42 | 16.28 | 162.8 | 1628 |
| | Badkamer | 9.80 | Bewoning | 1.00 | 9.80 | | 1.46 | | | |
| | WC | 1.55 | Bewoning | 1.00 | 1.55 | | 0.23 | | | |
| | Leefruimte | 29.05 | Bewoning | 1.00 | 29.05 | 668.96 | 4.34 | | | |
| | Keuken | 17.15 | Bewoning | 1.00 | 17.15 | | 2.56 | | | |
| | Slaapkamer 1 | 13.75 | Bewoning | 1.00 | 13.75 | | 2.06 | | | |
| | Slaapkamer 2 | 13.00 | Bewoning | 1.00 | 13.00 | | 1.94 | | | |
| | Slaapkamer 3 | 7.90 | Bewoning | 1.00 | 7.90 | | 1.18 | | | |
| | Berging 1 | 2.95 | Berging | 0.50 | 1.48 | | 0.22 | 16.99 | 169.9 | 1699 |
| | Inkom | 15.65 | Bewoning | 1.00 | 15.65 | | 2.34 | | | |
| | Badkamer | 7.10 | Bewoning | 1.00 | 7.10 | | 1.06 | | | |
| | WC | 1.50 | Bewoning | 1.00 | 1.50 | | 0.22 | | | |
| | Berging 2 | 3.00 | Berging | 0.50 | 1.50 | | 0.22 | | | |
| App. B2 | Terras | 8.10 | Balkon | 0.70 | 5.67 | | 0.85 | | | |
| | Keuken | 11.65 | Bewoning | 1.00 | 11.65 | | 1.74 | | | |
| | Leefruimte | 33.70 | Bewoning | 1.00 | 33.70 | | 5.04 | | | |
| | Berging 1 | 4.20 | Berging | 0.50 | 2.10 | | 0.31 | | | |
| | Slaapkamer 1 | 16.55 | Bewoning | 1.00 | 16.55 | | 2.47 | | | |
| | Slaapkamer 2 | 14.30 | Bewoning | 1.00 | 14.30 | | 2.14 | | | |
| | Inkom | 13.35 | Bewoning | 1.00 | 13.35 | | 2 | | | |
| | WC | 1.55 | Bewoning | 1.00 | 1.55 | | 0.23 | 15.11 | 151.1 | 1511 |
| | Badkamer | 7.15 | Bewoning | 1.00 | 7.15 | | 1.07 | | | |
| | Berging 2 | 1.25 | Berging | 0.50 | 0.63 | | 0.09 | | | |
| | Leefruimte | 26.70 | Bewoning | 1.00 | 26.70 | | 3.99 | | | |
| | Keuken | 12.15 | Bewoning | 1.00 | 12.15 | | 1.82 | | | |
| | Terras | 7.20 | Balkon | 0.70 | 5.04 | | 0.75 | | | |
| | Berging | 5.15 | Berging | 0.50 | 2.58 | | 0.39 | | | |
| App. C2 | Slaapkamer 1 | 14.20 | Bewoning | 1.00 | 14.20 | | 2.12 | | | |
| | Slaapkamer 2 | 12.90 | Bewoning | 1.00 | 12.90 | | 1.93 | | | |
| | Badkamer | 8.85 | Bewoning | 1.00 | 8.85 | | 1.32 | | | |
| | Inkom | 15.80 | Bewoning | 1.00 | 15.80 | | 2.36 | | | |
| | WC | 1.75 | Bewoning | 1.00 | 1.75 | | 0.26 | | | |
| | Liftkoker 0 | 3.15 | Gemeen | 1.00 | 3.15 | | | | | |
| | Trap 0 | 1.50 | Gemeen | 1.00 | 1.50 | | | | | |
| | Liftkoker 1 | 3.15 | Gemeen | 1.00 | 3.15 | | | | | |
| | Gang 1 | 7.25 | Gemeen | 1.00 | 7.25 | | | | | |
| | Trap 1 | 1.95 | Gemeen | 1.00 | 1.95 | | | | | |
| | Liftkoker 2 | 3.15 | Gemeen | 1.00 | 3.15 | | | | | |
| | Gang 2 | 7.15 | Gemeen | 1.00 | 7.15 | | | | | |
| | Trap 2 | 3.60 | Gemeen | 1.00 | 3.60 | | | | | |
| | TOTAAL | | 735.90 | | 699.86 | 699.86 | 99.96 | 100.00 | 1000.0 | 10000 |

CORRECTIE = 0.02

Opmerkingen:

- Door afrondingsfouten is een correctie noodzakelijk geweest van 0.04%. Er is een correctie bijgeteld bij de kleinste appartementen.
- Bij app. A1 is de garage op het gelijkvloers (rechts) erbij gerekend. Het is logisch dat die garage hangt aan dit appartement, om geluidsoverlast etc. te vermijden.

4. DEELVERENIGING 3: GEMEEN ALLE APPARTEMENTEN

| DEELVERENIGING 3: Gemeen alle appartementen | | | | | | | | | | |
|---|---------------------------|-------------------------------|---------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|------------------|--------------|-----------|
| | | Oppervlakte (m ²) | Gebruik/ Bestemming | coëfficiënt | Gewogen opp. | Totaal | 100sten | 100sten per app. | 1000sten | 10000sten |
| App. A0 | Slaapkamer 1 | 11.15 | Bewoning | 1.00 | 11.15 | 847.41 | 1.32 | 9.86 | 98.6 | 986 |
| | Slaapkamer 2 | 7.95 | Bewoning | 1.00 | 7.95 | | 0.94 | | | |
| | Badkamer | 5.90 | Bewoning | 1.00 | 5.90 | | 0.70 | | | |
| | Inkom | 8.45 | Bewoning | 1.00 | 8.45 | | 1.00 | | | |
| | Wc | 1.45 | Bewoning | 1.00 | 1.45 | | 0.17 | | | |
| | Berging | 2.80 | Berging | 0.50 | 1.40 | | 0.17 | | | |
| | Keuken | 8.40 | Bewoning | 1.00 | 8.40 | | 0.99 | | | |
| | Leefruimte | 33.10 | Bewoning | 1.00 | 33.10 | | 3.91 | | | |
| | Tuin | 27.35 | Tuin | 0.20 | 5.47 | | 0.65 | | | |
| App. B0 | Slaapkamer 1 | 11.45 | Bewoning | 1.00 | 11.45 | 1.35 | 11.23 | 112.3 | 1123 | |
| | Slaapkamer 2 | 10.30 | Bewoning | 1.00 | 10.30 | 1.22 | | | | |
| | Garage | 16.80 | Garage | 0.60 | 10.08 | 1.19 | | | | |
| | Berging | 3.65 | Berging | 0.50 | 1.83 | 0.22 | | | | |
| | Inkom | 10.20 | Bewoning | 1.00 | 10.20 | 1.20 | | | | |
| | Badkamer | 4.80 | Bewoning | 1.00 | 4.80 | 0.57 | | | | |
| | Wc | 1.45 | Bewoning | 1.00 | 1.45 | 0.17 | | | | |
| | Leefruimte | 27.30 | Bewoning | 1.00 | 27.30 | 3.22 | | | | |
| | Keuken | 9.70 | Bewoning | 1.00 | 9.70 | 1.14 | | | | |
| Tuin | 40.35 | Tuin | 0.20 | 8.07 | 0.95 | | | | | |
| App. A1 | Berging 1 | 4.20 | Berging | 0.50 | 2.10 | 0.25 | 15.74 | 157.4 | 1574 | |
| | Inkom | 16.50 | Bewoning | 1.00 | 16.50 | 1.95 | | | | |
| | Slaapkamer 1 | 13.60 | Bewoning | 1.00 | 13.60 | 1.60 | | | | |
| | Slaapkamer 2 | 13.50 | Bewoning | 1.00 | 13.50 | 1.59 | | | | |
| | Slaapkamer 3 | 10.00 | Bewoning | 1.00 | 10.00 | 1.18 | | | | |
| | Badkamer | 6.85 | Bewoning | 1.00 | 6.85 | 0.81 | | | | |
| | WC | 1.50 | Bewoning | 1.00 | 1.50 | 0.18 | | | | |
| | Berging 2 | 3.00 | Berging | 0.50 | 1.50 | 0.18 | | | | |
| | Leefruimte | 42.95 | Bewoning | 1.00 | 42.95 | 5.07 | | | | |
| Keuken | 8.60 | Bewoning | 1.00 | 8.60 | 1.01 | | | | | |
| Terras | 7.70 | Balkon | 0.70 | 5.39 | 0.64 | | | | | |
| Garage A1 | 18.05 | Garage | 0.60 | 10.83 | 1.28 | | | | | |
| App. B1 | Keuken | 10.95 | Bewoning | 1.00 | 10.95 | 1.29 | 13.20 | 132.0 | 1320 | |
| | Leefruimte | 39.95 | Bewoning | 1.00 | 39.95 | 4.71 | | | | |
| | Inkom | 13.50 | Bewoning | 1.00 | 13.50 | 1.59 | | | | |
| | Berging 1 | 4.20 | Berging | 0.50 | 2.10 | 0.25 | | | | |
| | Slaapkamer 1 | 16.55 | Bewoning | 1.00 | 16.55 | 1.95 | | | | |
| | Slaapkamer 2 | 16.65 | Bewoning | 1.00 | 16.65 | 1.96 | | | | |
| | WC | 1.55 | Bewoning | 1.00 | 1.55 | 0.18 | | | | |
| | Berging 2 | 1.25 | Berging | 0.50 | 0.63 | 0.07 | | | | |
| | Badkamer | 7.20 | Bewoning | 1.00 | 7.20 | 0.85 | | | | |
| Terras | 4.20 | Balkon | 0.70 | 2.94 | 0.35 | | | | | |
| App. C1 | Terras 1 | 4.30 | Balkon | 0.70 | 3.01 | 0.36 | 12.86 | 128.6 | 1286 | |
| | Leefruimte | 28.00 | Bewoning | 1.00 | 28.00 | 3.30 | | | | |
| | Terras 2 | 6.65 | Balkon | 0.70 | 4.66 | 0.55 | | | | |
| | Keuken | 13.10 | Bewoning | 1.00 | 13.10 | 1.55 | | | | |
| | Slaapkamer 1 | 14.20 | Bewoning | 1.00 | 14.20 | 1.68 | | | | |
| | Slaapkamer 2 | 14.85 | Bewoning | 1.00 | 14.85 | 1.75 | | | | |
| | Inkom | 16.95 | Bewoning | 1.00 | 16.95 | 2.00 | | | | |
| | Berging | 5.60 | Berging | 0.50 | 2.80 | 0.33 | | | | |
| | Badkamer | 9.80 | Bewoning | 1.00 | 9.80 | 1.16 | | | | |
| WC | 1.55 | Bewoning | 1.00 | 1.55 | 0.18 | | | | | |
| App. A2 | Leefruimte | 29.05 | Bewoning | 1.00 | 29.05 | 3.43 | 13.42 | 134.2 | 1342 | |
| | Keuken | 17.15 | Bewoning | 1.00 | 17.15 | 2.02 | | | | |
| | Slaapkamer 1 | 13.75 | Bewoning | 1.00 | 13.75 | 1.62 | | | | |
| | Slaapkamer 2 | 13.00 | Bewoning | 1.00 | 13.00 | 1.53 | | | | |
| | Slaapkamer 3 | 7.90 | Bewoning | 1.00 | 7.90 | 0.93 | | | | |
| | Berging 1 | 2.95 | Berging | 0.50 | 1.48 | 0.17 | | | | |
| | Inkom | 15.65 | Bewoning | 1.00 | 15.65 | 1.85 | | | | |
| | Badkamer | 7.10 | Bewoning | 1.00 | 7.10 | 0.84 | | | | |
| | Wc | 1.50 | Bewoning | 1.00 | 1.50 | 0.18 | | | | |
| Berging 2 | 3.00 | Berging | 0.50 | 1.50 | 0.18 | | | | | |
| Terras | 8.10 | Balkon | 0.70 | 5.67 | 0.67 | | | | | |
| App. B2 | Keuken | 11.65 | Bewoning | 1.00 | 11.65 | 1.37 | 11.91 | 119.1 | 1191 | |
| | Leefruimte | 33.70 | Bewoning | 1.00 | 33.70 | 3.98 | | | | |
| | Berging 1 | 4.20 | Berging | 0.50 | 2.10 | 0.25 | | | | |
| | Slaapkamer 1 | 16.55 | Bewoning | 1.00 | 16.55 | 1.95 | | | | |
| | Slaapkamer 2 | 14.30 | Bewoning | 1.00 | 14.30 | 1.69 | | | | |
| | Inkom | 13.35 | Bewoning | 1.00 | 13.35 | 1.58 | | | | |
| | Wc | 1.55 | Bewoning | 1.00 | 1.55 | 0.18 | | | | |
| | Badkamer | 7.15 | Bewoning | 1.00 | 7.15 | 0.84 | | | | |
| | Berging 2 | 1.25 | Berging | 0.50 | 0.63 | 0.07 | | | | |
| Leefruimte | 26.70 | Bewoning | 1.00 | 26.70 | 3.15 | | | | | |
| App. C2 | Keuken | 12.15 | Bewoning | 1.00 | 12.15 | 1.43 | 11.78 | 117.8 | 1178 | |
| | Terras | 7.20 | Balkon | 0.70 | 5.04 | 0.59 | | | | |
| | Berging | 5.15 | Berging | 0.50 | 2.58 | 0.30 | | | | |
| | Slaapkamer 1 | 14.20 | Bewoning | 1.00 | 14.20 | 1.68 | | | | |
| | Slaapkamer 2 | 12.90 | Bewoning | 1.00 | 12.90 | 1.52 | | | | |
| | Badkamer | 8.85 | Bewoning | 1.00 | 8.85 | 1.04 | | | | |
| | Inkom | 15.80 | Bewoning | 1.00 | 15.80 | 1.86 | | | | |
| | Wc | 1.75 | Bewoning | 1.00 | 1.75 | 0.21 | | | | |
| | Gemeen alle appartementen | Koker 1 A0 | 0.25 | Gemeen | 1.00 | 0.25 | | | | 31.79 |
| Koker 2 A0 | | 0.15 | Gemeen | 1.00 | 0.15 | | | | | |
| Doorgang | | 10.00 | Gemeen | 1.00 | 10.00 | | | | | |
| Inkom | | 13.15 | Gemeen | 1.00 | 13.15 | | | | | |
| Koker inkom | | 0.40 | Gemeen | 1.00 | 0.40 | | | | | |
| Koker trapzaal | | 0.04 | Gemeen | 1.00 | 0.04 | | | | | |
| Koker 1 B0 | | 0.10 | Gemeen | 1.00 | 0.10 | | | | | |
| Koker 2 B0 | | 0.30 | Gemeen | 1.00 | 0.30 | | | | | |
| Koker 1 A1 | | 0.20 | Gemeen | 1.00 | 0.20 | | | | | |
| Koker 2 A1 | | 0.30 | Gemeen | 1.00 | 0.30 | | | | | |
| Koker 1 B1 | | 1.00 | Gemeen | 1.00 | 1.00 | | | | | |
| Koker 2 B1 | | 0.35 | Gemeen | 1.00 | 0.35 | | | | | |
| Koker 3 B1 | | 0.45 | Gemeen | 1.00 | 0.45 | | | | | |
| Koker 4 B1 | | 0.20 | Gemeen | 1.00 | 0.20 | | | | | |
| Koker 1 C1 | | 0.10 | Gemeen | 1.00 | 0.10 | | | | | |
| Koker 2 C1 | | 0.45 | Gemeen | 1.00 | 0.45 | | | | | |
| Koker 3 C1 | | 0.25 | Gemeen | 1.00 | 0.25 | | | | | |
| Koker trapzaal | | 0.05 | Gemeen | 1.00 | 0.05 | | | | | |
| Koker 1 A2 | | 0.15 | Gemeen | 1.00 | 0.15 | | | | | |
| Koker 2 A2 | | 0.30 | Gemeen | 1.00 | 0.30 | | | | | |
| Koker 1 B2 | | 1.00 | Gemeen | 1.00 | 1.00 | | | | | |
| Koker 2 B2 | | 0.30 | Gemeen | 1.00 | 0.30 | | | | | |
| Koker 3 B2 | | 0.45 | Gemeen | 1.00 | 0.45 | | | | | |
| Koker 4 B2 | | 0.20 | Gemeen | 1.00 | 0.20 | | | | | |
| Koker 1 C2 | 0.45 | Gemeen | 1.00 | 0.45 | | | | | | |
| Koker 2 C2 | 1.10 | Gemeen | 1.00 | 1.10 | | | | | | |
| Koker trapzaal | 0.10 | Gemeen | 1.00 | 0.10 | | | | | | |
| TOTAAL | 979.34 | | | 879.20 | 879.20 | 99.99 | 100.00 | 1000.0 | 10000 | |

Opmerkingen:

- Door afrondingsfouten is een correctie noodzakelijk geweest van 0.01%.

5. DEELVERENIGING 4: W4

| DEELVERENIGING 4: Koker W4 | | | | | | | | | | |
|----------------------------|--------------|------------------|---------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|------------------|---------------|--------------|
| | | Oppervlakte (m²) | Gebruik/ Bestemming | coëfficiënt | Gewogen opp. | Totaal | 100sten | 100sten per app. | 1000sten | 10000sten |
| App. A0 | Slaapkamer 1 | 11.15 | Bewoning | 1.00 | 11.15 | 921.03 | 1.21 | 9.03 | 90.3 | 903 |
| | Slaapkamer 2 | 7.95 | Bewoning | 1.00 | 7.95 | | 0.86 | | | |
| | Badkamer | 5.90 | Bewoning | 1.00 | 5.90 | | 0.64 | | | |
| | Inkom | 8.45 | Bewoning | 1.00 | 8.45 | | 0.92 | | | |
| | Wc | 1.45 | Bewoning | 1.00 | 1.45 | | 0.16 | | | |
| | Berging | 2.80 | Berging | 0.50 | 1.40 | | 0.15 | | | |
| | Keuken | 8.40 | Bewoning | 1.00 | 8.40 | | 0.91 | | | |
| | Leefruimte | 33.10 | Bewoning | 1.00 | 33.10 | | 3.59 | | | |
| | Tuin | 27.35 | Tuin | 0.20 | 5.47 | | 0.59 | | | |
| | | | | | | | | | | |
| App. B0 | Slaapkamer 1 | 11.45 | Bewoning | 1.00 | 11.45 | 921.03 | 1.12 | 10.33 | 103.3 | 1033 |
| | Slaapkamer 2 | 10.30 | Bewoning | 1.00 | 10.30 | | 1.09 | | | |
| | Garage | 16.80 | Garage | 0.60 | 10.08 | | 0.20 | | | |
| | Berging | 3.65 | Berging | 0.50 | 1.83 | | 1.11 | | | |
| | Inkom | 10.20 | Bewoning | 1.00 | 10.20 | | 0.52 | | | |
| | Badkamer | 4.80 | Bewoning | 1.00 | 4.80 | | 0.16 | | | |
| | Wc | 1.45 | Bewoning | 1.00 | 1.45 | | 2.96 | | | |
| | Leefruimte | 27.30 | Bewoning | 1.00 | 27.30 | | 1.05 | | | |
| | Keuken | 9.70 | Bewoning | 1.00 | 9.70 | | 0.88 | | | |
| | Tuin | 40.35 | Tuin | 0.20 | 8.07 | | 0.23 | | | |
| | | | | | | 1.79 | | | | |
| App. A1 | Berging 1 | 4.20 | Berging | 0.50 | 2.10 | 921.03 | 1.48 | 14.48 | 144.8 | 1448 |
| | Inkom | 16.50 | Bewoning | 1.00 | 16.50 | | 1.47 | | | |
| | Slaapkamer 1 | 13.60 | Bewoning | 1.00 | 13.60 | | 1.09 | | | |
| | Slaapkamer 2 | 13.50 | Bewoning | 1.00 | 13.50 | | 0.74 | | | |
| | Slaapkamer 3 | 10.00 | Bewoning | 1.00 | 10.00 | | 0.16 | | | |
| | Badkamer | 6.85 | Bewoning | 1.00 | 6.85 | | 0.16 | | | |
| | WC | 1.50 | Bewoning | 1.00 | 1.50 | | 4.66 | | | |
| | Berging 2 | 3.00 | Berging | 0.50 | 1.50 | | 0.93 | | | |
| | Leefruimte | 42.95 | Bewoning | 1.00 | 42.95 | | 0.59 | | | |
| | Keuken | 8.60 | Bewoning | 1.00 | 8.60 | | 5.39 | | | |
| Terras | 7.70 | Balkon | 0.70 | 5.39 | 1.18 | | | | | |
| Garage A1 | 18.05 | Garage | 0.60 | 10.83 | 1.19 | | | | | |
| | | | | | | 4.34 | | | | |
| App. B1 | Keuken | 10.95 | Bewoning | 1.00 | 10.95 | 921.03 | 1.47 | 12.18 | 121.8 | 1218 |
| | Leefruimte | 39.95 | Bewoning | 1.00 | 39.95 | | 0.23 | | | |
| | Inkom | 13.50 | Bewoning | 1.00 | 13.50 | | 1.80 | | | |
| | Berging 1 | 4.20 | Berging | 0.50 | 2.10 | | 1.81 | | | |
| | Slaapkamer 1 | 16.55 | Bewoning | 1.00 | 16.55 | | 0.17 | | | |
| | Slaapkamer 2 | 16.65 | Bewoning | 1.00 | 16.65 | | 0.07 | | | |
| | WC | 1.55 | Bewoning | 1.00 | 1.55 | | 0.78 | | | |
| | Berging 2 | 1.25 | Berging | 0.50 | 0.63 | | 0.32 | | | |
| | Badkamer | 7.20 | Bewoning | 1.00 | 7.20 | | 0.33 | | | |
| | Terras | 4.20 | Balkon | 0.70 | 2.94 | | 3.04 | | | |
| | | | | | | 0.51 | | | | |
| App. C1 | Terras 1 | 4.30 | Balkon | 0.70 | 3.01 | 921.03 | 1.42 | 11.82 | 118.2 | 1182 |
| | Leefruimte | 28.00 | Bewoning | 1.00 | 28.00 | | 1.54 | | | |
| | Terras 2 | 6.65 | Balkon | 0.70 | 4.66 | | 1.61 | | | |
| | Keuken | 13.10 | Bewoning | 1.00 | 13.10 | | 1.84 | | | |
| | Slaapkamer 1 | 14.20 | Bewoning | 1.00 | 14.20 | | 0.30 | | | |
| | Slaapkamer 2 | 14.85 | Bewoning | 1.00 | 14.85 | | 1.06 | | | |
| | Inkom | 16.95 | Bewoning | 1.00 | 16.95 | | 0.17 | | | |
| | Berging | 5.60 | Berging | 0.50 | 2.80 | | 3.15 | | | |
| | Badkamer | 9.80 | Bewoning | 1.00 | 9.80 | | 1.86 | | | |
| | WC | 1.55 | Bewoning | 1.00 | 1.55 | | 1.49 | | | |
| | | | | | | 1.41 | | | | |
| App. A2 | Leefruimte | 29.05 | Bewoning | 1.00 | 29.05 | 921.03 | 0.86 | 12.34 | 123.4 | 1234 |
| | Keuken | 17.15 | Bewoning | 1.00 | 17.15 | | 0.16 | | | |
| | Slaapkamer 1 | 13.75 | Bewoning | 1.00 | 13.75 | | 1.70 | | | |
| | Slaapkamer 2 | 13.00 | Bewoning | 1.00 | 13.00 | | 0.77 | | | |
| | Slaapkamer 3 | 7.90 | Bewoning | 1.00 | 7.90 | | 0.16 | | | |
| | Berging 1 | 2.95 | Berging | 0.50 | 1.48 | | 0.16 | | | |
| | Inkom | 15.65 | Bewoning | 1.00 | 15.65 | | 1.70 | | | |
| | Badkamer | 7.10 | Bewoning | 1.00 | 7.10 | | 0.77 | | | |
| | Wc | 1.50 | Bewoning | 1.00 | 1.50 | | 0.16 | | | |
| | Berging 2 | 3.00 | Berging | 0.50 | 1.50 | | 0.62 | | | |
| Terras | 8.10 | Balkon | 0.70 | 5.67 | 1.26 | | | | | |
| | | | | | | 3.66 | | | | |
| App. B2 | Keuken | 11.65 | Bewoning | 1.00 | 11.65 | 921.03 | 0.23 | 10.97 | 109.7 | 1097 |
| | Leefruimte | 33.70 | Bewoning | 1.00 | 33.70 | | 1.80 | | | |
| | Berging 1 | 4.20 | Berging | 0.50 | 2.10 | | 1.55 | | | |
| | Slaapkamer 1 | 16.55 | Bewoning | 1.00 | 16.55 | | 1.45 | | | |
| | Slaapkamer 2 | 14.30 | Bewoning | 1.00 | 14.30 | | 0.17 | | | |
| | Inkom | 13.35 | Bewoning | 1.00 | 13.35 | | 0.78 | | | |
| | Wc | 1.55 | Bewoning | 1.00 | 1.55 | | 0.07 | | | |
| | Badkamer | 7.15 | Bewoning | 1.00 | 7.15 | | 2.90 | | | |
| | Berging 2 | 1.25 | Berging | 0.50 | 0.63 | | 1.32 | | | |
| | | | | | | | | | | |
| App. C2 | Leefruimte | 26.70 | Bewoning | 1.00 | 26.70 | 921.03 | 0.28 | 10.86 | 108.6 | 1086 |
| | Keuken | 12.15 | Bewoning | 1.00 | 12.15 | | 1.54 | | | |
| | Terras | 7.20 | Balkon | 0.70 | 5.04 | | 1.40 | | | |
| | Berging | 5.15 | Berging | 0.50 | 2.58 | | 0.96 | | | |
| | Slaapkamer 1 | 14.20 | Bewoning | 1.00 | 14.20 | | 1.72 | | | |
| | Slaapkamer 2 | 12.90 | Bewoning | 1.00 | 12.90 | | 0.19 | | | |
| | Badkamer | 8.85 | Bewoning | 1.00 | 8.85 | | 0.97 | | | |
| | Inkom | 15.80 | Bewoning | 1.00 | 15.80 | | 3.08 | | | |
| | Wc | 1.75 | Bewoning | 1.00 | 1.75 | | 0.16 | | | |
| | | | | | | | | | | |
| W4 | Keuken | 8.90 | Bewoning | 1.00 | 8.90 | 921.03 | 0.16 | 7.99 | 79.9 | 799 |
| | Leefruimte | 28.40 | Bewoning | 1.00 | 28.40 | | 0.45 | | | |
| | Berging | 2.90 | Berging | 0.50 | 1.45 | | 0.38 | | | |
| | Inkom | 4.65 | Bewoning | 1.00 | 4.65 | | 0.57 | | | |
| | WC | 1.50 | Bewoning | 1.00 | 1.50 | | 1.13 | | | |
| | Badkamer | 4.10 | Bewoning | 1.00 | 4.10 | | 0.59 | | | |
| | Nachthall | 3.50 | Bewoning | 1.00 | 3.50 | | | | | |
| | Slaapkamer 1 | 10.50 | Berging | 0.50 | 5.25 | | | | | |
| | Slaapkamer 2 | 10.40 | Bewoning | 1.00 | 10.40 | | | | | |
| | Tuin | 27.35 | Tuin | 0.20 | 5.47 | | | | | |
| Gemeen app. +W4 | Koker W4 | 0.60 | Gemeen | 1.00 | 0.60 | 0.6 | | | | |
| TOTAAL | | 1050.35 | | | 921.63 | 921.63 | 100.00 | 100.00 | 1000.0 | 10000 |

Opmerkingen:

- o Met de verdeelsleutel van deelvereniging 4 kan bij dakreparatie en/of gevelreparatie, de kosten over de appartementen en woning 4 verdeeld worden.

| GLOBALE TABEL | | | | | | | | |
|-----------------------------|------------------|---------------------|-------------|----------------|--------------|------------------|---------------|--------------|
| | Oppervlakte (m²) | Gebruik/ Bestemming | coëfficiënt | Gewogen opp. | 100sten | 100sten per app. | 1000sten | 10000sten |
| Garages | Garage 2 | 15.95 | Garage | 0.60 | 9.57 | 0.93 | 0.93 | 9.3 |
| | Garage 3 | 15.95 | Garage | 0.60 | 9.57 | 0.93 | 0.93 | 9.3 |
| | Garage 4 | 15.85 | Garage | 0.60 | 9.51 | 0.93 | 0.93 | 9.3 |
| | Garage 5 | 15.85 | Garage | 0.60 | 9.51 | 0.93 | 0.93 | 9.3 |
| | Garage 6 | 15.95 | Garage | 0.60 | 9.57 | 0.93 | 0.93 | 9.3 |
| | Garage 7 | 15.85 | Garage | 0.60 | 9.51 | 0.93 | 0.93 | 9.3 |
| | Garage 8 | 15.85 | Garage | 0.60 | 9.51 | 0.93 | 0.93 | 9.3 |
| | Garage 9 | 15.85 | Garage | 0.60 | 9.51 | 0.93 | 0.93 | 9.3 |
| | Garage 10 | 15.85 | Garage | 0.60 | 9.51 | 0.93 | 0.93 | 9.3 |
| | Carport | 16.00 | Carport | 0.50 | 8.00 | 0.78 | 0.78 | 7.8 |
| | Berging | 4.80 | Berging | 0.50 | 2.40 | 0.23 | 0.24 | 2.4 |
| Parkeerplaats mindervaliden | 21.35 | Parkeerplaats | 0.40 | 8.54 | 0.83 | 0.83 | 8.3 | |
| App. A0 | Slaapkamer 1 | 11.15 | Bewoning | 1.00 | 11.15 | 1.09 | | |
| | Slaapkamer 2 | 7.95 | Bewoning | 1.00 | 7.95 | 0.78 | | |
| | Badkamer | 5.90 | Bewoning | 1.00 | 5.90 | 0.58 | | |
| | Inkom | 8.45 | Bewoning | 1.00 | 8.45 | 0.82 | | |
| | Wc | 1.45 | Bewoning | 1.00 | 1.45 | 0.14 | 8.13 | 81.3 |
| | Berging | 2.80 | Berging | 0.50 | 1.40 | 0.14 | | |
| | Keuken | 8.40 | Bewoning | 1.00 | 8.40 | 0.82 | | |
| | Leefruimte | 33.10 | Bewoning | 1.00 | 33.10 | 3.23 | | |
| Tuin | 27.35 | Tuin | 0.20 | 5.47 | 0.53 | | | |
| App. B0 | Slaapkamer 1 | 11.45 | Bewoning | 1.00 | 11.45 | 1.12 | | |
| | Slaapkamer 2 | 10.30 | Bewoning | 1.00 | 10.30 | 1 | | |
| | Garage | 16.80 | Garage | 0.60 | 10.08 | 0.98 | | |
| | Berging | 3.65 | Berging | 0.50 | 1.83 | 0.18 | | |
| | Inkom | 10.20 | Bewoning | 1.00 | 10.20 | 0.99 | | |
| | Badkamer | 4.80 | Bewoning | 1.00 | 4.80 | 0.47 | 9.28 | 92.8 |
| | Wc | 1.45 | Bewoning | 1.00 | 1.45 | 0.14 | | |
| | Leefruimte | 27.30 | Bewoning | 1.00 | 27.30 | 2.66 | | |
| | Keuken | 9.70 | Bewoning | 1.00 | 9.70 | 0.95 | | |
| | Tuin | 40.35 | Tuin | 0.20 | 8.07 | 0.79 | | |
| | Berging 1 | 4.20 | Berging | 0.50 | 2.10 | 0.2 | | |
| Inkom | 16.50 | Bewoning | 1.00 | 16.50 | 1.61 | | | |
| Slaapkamer 1 | 13.60 | Bewoning | 1.00 | 13.60 | 1.33 | | | |
| Slaapkamer 2 | 13.50 | Bewoning | 1.00 | 13.50 | 1.32 | | | |
| Slaapkamer 3 | 10.00 | Bewoning | 1.00 | 10.00 | 0.97 | | | |
| Badkamer | 6.85 | Bewoning | 1.00 | 6.85 | 0.67 | 13.02 | 130.2 | |
| WC | 1.50 | Bewoning | 1.00 | 1.50 | 0.15 | | | |
| Berging 2 | 3.00 | Berging | 0.50 | 1.50 | 0.15 | | | |
| Leefruimte | 42.95 | Bewoning | 1.00 | 42.95 | 4.19 | | | |
| Keuken | 8.60 | Bewoning | 1.00 | 8.60 | 0.84 | | | |
| Terras | 7.70 | Balkon | 0.70 | 5.39 | 0.53 | | | |
| Garage A1 | 18.05 | Garage | 0.60 | 10.83 | 1.06 | | | |
| Keuken | 10.95 | Bewoning | 1.00 | 10.95 | 1.07 | | | |
| Leefruimte | 39.95 | Bewoning | 1.00 | 39.95 | 3.89 | | | |
| Inkom | 13.50 | Bewoning | 1.00 | 13.50 | 1.32 | | | |
| Berging 1 | 4.20 | Berging | 0.50 | 2.10 | 0.2 | 10.91 | 109.1 | |
| Slaapkamer 1 | 16.55 | Bewoning | 1.00 | 16.55 | 1.61 | | | |
| Slaapkamer 2 | 16.65 | Bewoning | 1.00 | 16.65 | 1.62 | | | |
| WC | 1.55 | Bewoning | 1.00 | 1.55 | 0.15 | | | |
| Berging 2 | 1.25 | Berging | 0.50 | 0.63 | 0.06 | | | |
| Badkamer | 7.20 | Bewoning | 1.00 | 7.20 | 0.7 | | | |
| Terras | 4.20 | Balkon | 0.70 | 2.94 | 0.29 | | | |
| Terras 1 | 4.30 | Balkon | 0.70 | 3.01 | 0.29 | | | |
| Leefruimte | 28.00 | Bewoning | 1.00 | 28.00 | 2.73 | | | |
| Terras 2 | 6.65 | Balkon | 0.70 | 4.66 | 0.45 | | | |
| Keuken | 13.10 | Bewoning | 1.00 | 13.10 | 1.28 | | | |
| Slaapkamer 1 | 14.20 | Bewoning | 1.00 | 14.20 | 1.38 | 10.61 | 106.1 | |
| Slaapkamer 2 | 14.85 | Bewoning | 1.00 | 14.85 | 1.45 | | | |
| Inkom | 16.95 | Bewoning | 1.00 | 16.95 | 1.65 | | | |
| Berging | 5.60 | Berging | 0.50 | 2.80 | 0.27 | | | |
| Badkamer | 9.80 | Bewoning | 1.00 | 9.80 | 0.96 | | | |
| WC | 1.55 | Bewoning | 1.00 | 1.55 | 0.15 | | | |
| Leefruimte | 29.05 | Bewoning | 1.00 | 29.05 | 2.83 | | | |
| Keuken | 17.15 | Bewoning | 1.00 | 17.15 | 1.67 | | | |
| Slaapkamer 1 | 13.75 | Bewoning | 1.00 | 13.75 | 1.34 | | | |
| Slaapkamer 2 | 13.00 | Bewoning | 1.00 | 13.00 | 1.27 | | | |
| Slaapkamer 3 | 7.90 | Bewoning | 1.00 | 7.90 | 0.77 | | | |
| Berging 1 | 2.95 | Berging | 0.50 | 1.48 | 0.14 | 11.09 | 110.9 | |
| Inkom | 15.65 | Bewoning | 1.00 | 15.65 | 1.53 | | | |
| Badkamer | 7.10 | Bewoning | 1.00 | 7.10 | 0.69 | | | |
| WC | 1.50 | Bewoning | 1.00 | 1.50 | 0.15 | | | |
| Berging 2 | 3.00 | Berging | 0.50 | 1.50 | 0.15 | | | |
| Terras | 8.10 | Balkon | 0.70 | 5.67 | 0.55 | | | |
| Keuken | 11.65 | Bewoning | 1.00 | 11.65 | 1.14 | | | |
| Leefruimte | 33.70 | Bewoning | 1.00 | 33.70 | 3.29 | | | |
| Berging 1 | 4.20 | Berging | 0.50 | 2.10 | 0.2 | | | |
| Slaapkamer 1 | 16.55 | Bewoning | 1.00 | 16.55 | 1.61 | 9.84 | 98.4 | |
| Slaapkamer 2 | 14.30 | Bewoning | 1.00 | 14.30 | 1.39 | | | |
| Inkom | 13.35 | Bewoning | 1.00 | 13.35 | 1.3 | | | |
| WC | 1.55 | Bewoning | 1.00 | 1.55 | 0.15 | | | |
| Badkamer | 7.15 | Bewoning | 1.00 | 7.15 | 0.7 | | | |
| Berging 2 | 1.25 | Berging | 0.50 | 0.63 | 0.06 | | | |
| Leefruimte | 26.70 | Bewoning | 1.00 | 26.70 | 2.6 | | | |
| Keuken | 12.15 | Bewoning | 1.00 | 12.15 | 1.18 | | | |
| Terras | 7.20 | Balkon | 0.70 | 5.04 | 0.49 | | | |
| Berging | 5.15 | Berging | 0.50 | 2.58 | 0.25 | 9.73 | 97.3 | |
| Slaapkamer 1 | 14.20 | Bewoning | 1.00 | 14.20 | 1.38 | | | |
| Slaapkamer 2 | 12.90 | Bewoning | 1.00 | 12.90 | 1.26 | | | |
| Badkamer | 8.85 | Bewoning | 1.00 | 8.85 | 0.86 | | | |
| Inkom | 15.80 | Bewoning | 1.00 | 15.80 | 1.54 | | | |
| WC | 1.75 | Bewoning | 1.00 | 1.75 | 0.17 | | | |
| Keuken | 8.90 | Bewoning | 1.00 | 8.90 | 0.87 | | | |
| Leefruimte | 28.40 | Bewoning | 1.00 | 28.40 | 2.77 | | | |
| Berging | 2.90 | Berging | 0.50 | 1.45 | 0.14 | | | |
| Inkom | 4.65 | Bewoning | 1.00 | 4.65 | 0.45 | 7.17 | 71.7 | |
| WC | 1.50 | Bewoning | 1.00 | 1.50 | 0.15 | | | |
| Badkamer | 4.10 | Bewoning | 1.00 | 4.10 | 0.4 | | | |
| Nachthall | 3.50 | Bewoning | 1.00 | 3.50 | 0.34 | | | |
| Slaapkamer 1 | 10.50 | Berging | 0.50 | 5.25 | 0.51 | | | |
| Slaapkamer 2 | 10.40 | Bewoning | 1.00 | 10.40 | 1.01 | | | |
| Tuin | 27.35 | Tuin | 0.20 | 5.47 | 0.53 | | | |
| TOTAAL | 1234.85 | | | 1025.74 | 99.99 | 100.00 | 1000.0 | 10000 |

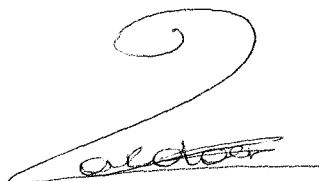
CORRECTIE = 0.01

Via de globale tabel is het mogelijk om af te leiden welk stemrecht elk heeft bij veranderingen aan het entiteit van het appartement. De woningen hebben ook stemrecht. Hun stem is af te leiden uit hun garage-aandeel. Bij de appartementen moet ook nog hun garage-aandeel bijgeteld worden.

Opgemaakt door ondergetekende
Brugge, 17/12/2015


Koen Jonckheere

Gehecht aan een akte Statuten
verleden voor notaris
Herlinde Baert te Ruiselede
Op 15/12/2016 Rep 11637.

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized initial 'B' that loops back down to underline the name 'Baert'.



Formulier I
STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Dossiernummer : 2015/0007-7

Energieprestatiedossiernummer : **37012-G-2015/0007**

Exemplaar bestemd voor:

- dossier
- Agentschap R-O Vlaanderen
- archief
- aanvrager

Provincie West-Vlaanderen - Arrondissement Tielt.

Gemeente Ruiselede, Markt 1, 8755 Ruiselede.

Datum beslissing : **19-03-2015**

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **Bouwkantoor Danneels NV**, met als adres **Sint-Baafskerkstraat 1 te 8200 Sint-Michiels**, ontvangen.

De aanvraag, werd ontvangen op **22-12-2014**.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **14-01-2015**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Bruggestraat nr. 65** en met als kadastrale omschrijving **Ruiselede, afdeling 0 Sectie E nrs: 88s en 92m en 93l**

Het betreft een aanvraag tot het **Bouwen 3 ééngezinswoningen en een meergezinswoning na slopen bestaande bebouwing**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

De gemeente is ontvoogd.

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht 17/03/2015.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing : Gunstig op voorwaarde dat :

* Alle noodzakelijke infrastructuurwerken (nutsvoorzieningen, riolering, voetpaden)

ten laste zijn van de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning.

* Indien voor de uitvoering van het project een electriciteitspaal hinderlijk is, deze verplaatst wordt op kosten van de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning.

* er een gescheiden rioleringsstelsel wordt voorzien.

* er rekening wordt gehouden met de richtlijnen die door de nutsmaatschappijen worden gesteld.

* Het advies van de brandweer stipt wordt nageleefd

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

Externe adviezen

Brandweercommandant bracht over deze aanvraag een **gunstig advies met opmerkingen** uit op **19-01-2015**.

Agentschap R-O Vlaanderen Onroerend Erfg bracht over deze aanvraag een **gunstig advies** uit op **03-02-2015**.

Gecoro bracht over deze aanvraag **een gunstig advies** uit.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Het perceel is gelegen in het woongebied volgens het gewestplan Roeselare - Tielt (K.B. 17/12/1979). In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art.5.1.1.0 van het K.B. van 29/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De voorschriften luiden als volgt : ART. 5.1.1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aangevraagde werken zijn niet gelegen in een algemeen of bijzonder plan van aanleg, niet in een ruimtelijk uitvoeringsplan of in een verkaveling. De aanvraag moet getoetst worden aan de bepalingen van het gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is verenigbaar met de voorziene bestemming .

Verordeningen

De aanvraag ligt in een gebied waar volgende verordeningen van toepassing zijn:

- Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen; de aanvraag is in overeenstemming met deze stedenbouwkundige verordening.
- Een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden afvoer van hemelwater en afvalwater; de aanvraag is in overeenstemming met deze stedenbouwkundige verordening.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

(1) Niet van toepassing.

Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief van 25 januari 2002 en 25 oktober 2002 is van toepassing op de aanvraag.

Historiek

Er werd op 31 maart 2011 een vergunning gegeven voor het bouwen van een appartementsgebouw. Deze vergunning werd niet uitgevoerd en is vervallen.

Conclusie betreffende de toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften:

(1) De aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en de stedenbouwkundige voorschriften en komt in aanmerking voor een stedenbouwkundige vergunning.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

" Beschrijving van de bouwplaats en bouwwerk

Het project situeert zich op de hoek van de Bruggestraat en de Oude Tieltstraat in de woonkern van de gemeente. De omgeving wordt hoofdzakelijk bepaald door ééengezinswoningen. Deze ééengezinswoningen zijn hoofdzakelijk van het gesloten en halfopen type en meestal opgebouwd met twee bouwlagen en een zadeldak.

Op een afstand van ongeveer 50 meter, aan dezelfde zijde van de straat, staat er nog een appartementsgebouw met 3 bouwlagen en een dakverdieping.

De aanvraag betreft het slopen van twee woningen met bijhorende bijgebouwen en het bouwen van 4 ééengezinswoningen en een appartementsgebouw met 8 WE. Er worden ook 11 garages en een carport voorzien alsook een parkeerplaats voor mindervaliden.

Op de gelijkvloers en de verdieping wordt een bouwdiepte aangehouden van 10 meter.

De gevelbreedte van de woningen is 6 meter.

De kroonlijsthoogte van het appartementsgebouw bedraagt 5,94 m. Het dak wordt afgewerkt met een afgeknot dak. De totale hoogte van het gebouw bedraagt 10 meter.

Op het perceel is voldoende groen voorzien als tuin voor de woningen en de gelijkvloers appartementen en ieder appartement heeft ook een terras, wat de leefkwaliteit van de bewoners ten goede komt.

Het gebouw wordt niet tot tegen het openbaar domein ingeplant, er wordt een beperkte achteruitbouw voorzien waarbij de vrijgekomen strook zal worden ingelijfd bij het openbaar domein.

" Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Gelet op het gunstig advies van Onroerend Erfgoed.

Overwegende dat de mix van woningen en appartementen met 2 en 3 slaapkamers een positief element is in deze omgeving.

Volgens de gemeentelijk verordening die momenteel in opmaak is voldoet deze aanvraag aan de normen. Het gaat hier om kwaliteitsvolle woonegelegenheden.

Gelet op de sobere architectuur en de gebruikte materialen, bruin genuanceerde gevelsteen, zwarte dakpannen en grijs buitenschrijnwerk, is deze aanvraag aanvaardbaar.

De aanvraag is niet in strijd met de wettelijke bepalingen terzake en is verenigbaar met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg.

Watertoets

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Het ontwerp voorziet in de plaatsing van verschillende regenwaterputten en een voldoende grote infiltratievoorziening zodat aan de verordening voldaan wordt. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid;

Het college wenst er de bouwheer op te wijzen dat het perceel soms het voorwerp uitmaakt van wateroverlast waardoor het wenselijk is om het vloerpeil aan te passen.

Milieutoets

Project-mer-screeningsnota : De aanvraag valt niet onder de projecten van bijlage I van het MER-besluit waarvoor een project-MER moet worden opgesteld of van bijlage II waarvoor een gemotiveerde ontheffing kan aangevraagd worden.

De aanvraag valt evenmin onder bijlage III van het Besluit van de Vlaamse regering inzake de nadere regels van de project-MER-screening (01/03/2013). Uit de toegevoegde project-M.E.R.-screening blijkt dat de milieugevolgen van de aanvraag voldoende ingeschat kunnen worden. Deze effecten zijn beperkt en in grote mate te beheersen .

Een verdere MER-screening of project-MER is niet nodig.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 19-03-2015 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is :

- 1.het college van burgemeester en schepenen per brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.**
- 2.het gemeentelijke reglement dd. 12/02/2002 betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen stipt na te leven.**
- 3. de borgsom van 250 euro (voor herstelling van schade aan het gemeentelijk patrimonium) te betalen.**
- 4. De afvoer van het afvalwater en het regenwater moet gescheiden worden afgevoerd tot aan het lozingspunt.**

Alle nieuwe aansluitingen op het openbaar rioleringsnet dienen verplicht te worden uitgevoerd door onze rioolbeheerder Water-Link. Voor de rioolaansluiting zal aan de bouwheer een forfaitaire tussenkomst van 1.250 EUR worden aangerekend (met uitzondering van meergezinswoningen en appartementen, deze zullen de integrale kost van de aansluiting moeten betalen met een minimum van 1.250 EUR). De vraag tot toelating om aan te sluiten op het openbaar rioleringsnet, evenals alle technische inlichtingen en de vraag tot uitvoering dient gericht te worden aan: Water-Link, klantendiensten, Stropstraat 1, 9000 Gent of via de Aquafoon op het nr 078/35.35.99.

De aansluiting van het afvalwater moet worden gekeurd door een erkend keurder. Voor meer informatie kunt u terecht op www.vmm.be/water/waterwegwijzer of bij de gemeentelijke technische dienst (Kurt Sabbe).

5. De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributiebeheerder Gaselwest voor electriciteit en aardgas inzake de distributie van electriciteit en gas naar en in appartementgebouwen en/of woonprojecten strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder, zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder via www.gaselwest.be

6. De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om het geldend verkavelingsreglement AQUARIO, uitgevaardigd door TMVW strikt na te leven

7. Alle noodzakelijke infrastructuurwerken (nutsvoorzieningen, riolering, voetpaden) ten laste zijn van de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning.

8. Indien voor de uitvoering van het project een electriciteitspaal hinderlijk is, deze te verplaatsen op kosten van de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning.

9. er rekening mee te houden met de richtlijnen die door de nutsmaatschappijen worden gesteld.

10. Het advies van de brandweer stipt na te leven.

11. De vrijgekomen strook die ontstaat door de beperkte achteruitbouw te laten inlijven bij het openbaar domein.

14. het vloerpeil aan te passen teneinde wateroverlast te vermijden.

Van de vergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

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

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermin van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

- 1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;
- 2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. Op bevel van de bevoegde burgemeester wordt de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

De bevoegde burgemeester waakt er over dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De burgemeester of zijn gemachtigde attesteert de aanplakking. Op eenvoudig verzoek levert het gemeentebestuur een gewaarmerkt afschrift van dit attest af aan elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

Verval van de vergunning

Art. 4.6.2. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;
- 2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
- 3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, 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 planschade desalniettemin behouden.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. Onverminderd §1 vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijftientermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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 ruimtelijke ordening. 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.

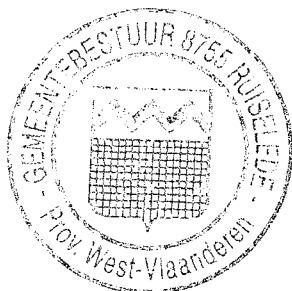
Namens het college,

In opdracht :

De Secretaris,

L. De Leersnyder

(1) Indien nodig aan te vullen of te schrappen of weg te laten.



De Burgemeester,

G. De Roo



Brandweerpost Ruiselede

Aalterstraat 32

8755 Ruiselede

Behandelaar: Postoverste BW Ruiselede Lt. Lemey Johan

Tel: 0497 604606

Opdracht:

Aard van de inrichting: Bouwen 4 ééngezinswoningen en een meergezinswoning (8 WE) na slopen bestaande bebouwing..

Ligging: Bruggestraat 65-67, Oude Tieltstraat. 8755 Ruiselede

Kadaster: 1^{ste} Afd, Stie E, nrs 92M, 93L en deel 88S

Aanvrager en/of eigenaar: Bouwkantoor Danneels St-Baafskerkstraat 1
8200 Brugge.

Datum van aanvraag: 14/01/2015

Bezoekdatum:

Datum opmaak verslag: 19/01/2015

Ons kenmerk: P/0003/2015/JL/JL

Uw kenmerk: 2015/0007-7

Nazicht bundel: 7 plannen

Bijlage(n):

Gericht aan: De Burgemeester

Afschrift ter kennisgeving gestuurd aan:

I. Het nazicht geeft aanleiding tot volgend verslag:

() – op het ogenblik van het visueel nazicht.

(X) – betreffende de gegevens vermeld op de bouwplannen.

De inrichting moet voldoen aan de volgende bepalingen en het verslag dient hiermee samen gelezen te worden, **onverminderd de niet hernomen gedeelten:**

A) Beschrijving.

Het betreft het bouwen van 4 ééngezinswoningen en een meergezinswoning met 8 appartementen en losstaande garages.

Het gebouw heeft een hellend dak

De hoogte van het gebouw is $\pm 5,94$ m.

Het gebouw is gelegen op de hoek van oude Tieltstraat en de Bruggestraat.

De eengezinswoningen maken geen onderdeel uit van dit advies.

Reglementaire Bepalingen.

- KB 19.12.1997, gewijzigd bij KB dd. 12.07.2012 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moet voldoen – bijlage 1: terminologie – bijlage 2 gebouwen (LG) – Bijlage 5/1: KB 12 juli 2012 - Reactie bij brand van de materialen.
- Het A.R.A.B., ingeval er werknemers of gelijkgestelden (cfr. art. 2 van de Welzijnswet d.d. 4-8-1996) tewerk gesteld worden:
 - . art. 52: voorzorgen tegen brand, ontploffingen en de toevallige ontsnapping van schadelijke of ontvlambare gassen.
 - . art. 63bis: veiligheidsverlichting.
- KB 17.06.1997 betreffende de veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk.
- De Codex, ingeval er een werknemer of ermee gelijkgestelden (cfr. art. 2 van de Welzijnswet d.d. 4-8-1996) tewerk gesteld worden.
 - . Titel I – hoofdstuk III: welzijnsbeleid, dynamisch risicobeheersingsysteem.
 - . Titel III – hoofdstuk I : veiligheidssignalering.
- Het algemeen reglement op de elektrische installaties (A.R.E.I.) +*KB 25 april 2013 tot wijziging van de artikelen 1, 3, 100, 104, 151, 200, en 207 van het algemeen reglement op de elektrische installaties*
- De vigerende normen (= hun eventuele addenda), waaronder:
 - . NBN B61-001: betreffende stookplaatsen en rookkanalen.
 - . NBN EN 1838: noodverlichting.
 - . NBN S21-001, S21-011 t.e.m. 018 en EN 3-1 t.e.m. 3-6: blustoestellen.
 - . NBN EN 671-1, 671-2, 671-3 en NBN S21-049: slanghaspels.
- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders. NBN EN 14604: Belgische norm inzake rookmelders. Het is de omzetting van de Europese geharmoniseerde norm CE EN 14604.
- Het besluit van de Vlaamse regering van 6 februari 1991 houdende de vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de milieuvergunning (Vlarem I) en het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem2)

Advies:

KB 12 juli 2012 - Bijlage 2/1 Laagbouw

BIJLAGE 2/1: LAGE GEBOUWEN.

0. ALGEMEEN

0.1 Doel.

Deze basisreglementering bepaalt de minimale eisen waaraan de opvatting, de bouw en de inrichting van lage gebouwen (LG) moeten voldoen om:

- het ontstaan, de ontwikkeling en de voortplanting van brand te voorkomen;
- de veiligheid van de aanwezigen te waarborgen;
- preventief het ingrijpen van de brandweer te vergemakkelijken.

KB 12 juli 2012 - Bijlage 2/1 Laagbouw

1 INPLANTING EN TOEGANGSWEGEN

De toegangswegen worden bepaald in akkoord met de brandweer, volgens de volgende leidraad.

1.1 Voor de gebouwen met één bouwlaag moeten de voertuigen van de brandweer ten minste tot op 60 m van een gevel van het gebouw kunnen naderen.

Voor de gebouwen met meer dan één bouwlaag moeten de voertuigen van de brandweer ten minste in één punt een gevel kunnen bereiken die op herkenbare plaatsen toegang geeft tot iedere bouwlaag.

Daartoe moeten de voertuigen beschikken over een toegangsmogelijkheid en een opstelplaats:

- ofwel op de berijdbare rijweg van de openbare weg;
- ofwel op een bijzondere toegangsweg vanaf de berijdbare rijweg van de openbare weg en die de volgende karakteristieken vertoont:
 - minimale vrije breedte: 4 m;
 - minimale draaicirkel met draaistraal 11m aan de binnenkant en 15 m (aan de buitenkant);
 - minimale vrije hoogte: 4 m;
 - maximale helling: 6%;
 - draagvermogen: derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13t er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen.

Voor de kunstwerken welke zich op de toegangswegen bevinden, richt men zich naar NBN B 03-101.

1.2 Bijgebouwen, uitspringende daken, luifels, uitkragende delen of andere dergelijke toevoegingen zijn enkel toegelaten indien daardoor noch de evacuatie, noch de veiligheid van de gebruikers, noch de actie van de brandweer in het gedrang komen.

1.3 De horizontale afstand, vrij van elk brandbaar element en gelegen tussen een lage gebouw en een tegenoverstaand gebouw, moet ten minste 6 m bedragen, tenzij één van de twee tegenoverstaande wanden voldoet aan de voorwaarden zoals bepaald voor aangrenzende gebouwen.

De wanden die aangrenzende gebouwen scheiden hebben EI 60, of REI 60 wanneer ze dragend zijn.

In deze wanden mag een verbinding tussen deze gebouwen bestaan via een deur EI1 30, zelfsluitend of zelfsluitend in geval van brand.

De voorwaarde van de afstand tussen een lage gebouw en een tegenoverstaand gebouw geldt niet voor gebouwen die van elkaar gescheiden worden door bestaande straten, wegen,... behorende tot het openbaar domein.

----- **Opmerkingen:** Dit moet door de architect geattesteerd worden.

3 VOORSCHRIFTEN VOOR SOMMIGE BOUWELEMENTEN

3.1 Doorvoeringen door wanden.

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

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

----- **Opmerkingen:** Alle perforaties met een diameter groter of gelijk aan 80mm, doorheen de wanden met een brandweerstand moeten voorzien worden van een brandklep, wurgmof. Conformatie-attest op te maken door de bevoegde architect en voor te leggen aan de brandweer dienst preventie.

3.2 Structurele elementen.

De structurele elementen beschikken, in functie van hun situatie, over een brandweerstand zoals weergegeven in tabel

2.1, waarin Ei het laagst gelegen evacuatie niveau voorstelt.

Tabel 2.1 – Brandweerstand van structurele elementen.

(*) Geen eisen voor de structurele elementen van het dak indien het aan de binnenkant beschermd is door middel van een bouwelement EI 30.

Er worden geen eisen voor brandweerstand gesteld aan de structurele elementen van open parkeergebouwen waarvan de horizontale wanden REI 60 bezitten.

----- **Opmerkingen:** De bevoegde architect moet een structuurattest opmaken waarin de bovenvermelde brandweerstandswaarden aangetoond worden. Het attest moet voorgelegd worden aan de brandweer dienst preventie.

3.3 Verticale binnenwanden en binnendeuren.

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

De verticale binnenwanden die lokalen of het geheel van lokalen met nachtbezetting afbakenen hebben een brandweerstand, aangegeven in tabel 2.2. De deuren in deze wanden hebben EI1 30.

Tabel 2.2 – Brandweerstand van verticale binnenwanden

----- **Opmerkingen:** Dit moet door de architect geattesteerd worden. De breedte van 0,8m is de NETTO breedte van de DEUROOPENING.

3.4 Plafonds en verlaagde plafonds.

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.

3.4.2 De ruimte tussen het plafond en het verlaagd plafond wordt onderbroken door de verlenging van alle verticale wanden waarvoor een brandweerstand is vereist.

Indien de ruimte tussen de vloer en het verlaagd plafond niet is uitgerust met een automatische blusinstallatie, dient deze ruimte derwijze onderbroken te worden door verticale scheidingen E 30 zodat er ruimten ontstaan waarvan de horizontale projectie kan ingeschreven worden in een vierkant van maximum 25 m zijde.

----- **Opmerkingen:** Dit moet door de architect geattesteerd worden.

4 VOORSCHRIFTEN INZAKE CONSTRUCTIE VAN COMPARTIMENTEN EN EVACUATIERUIMTEN

4.2 Binnentrappenhuizen.

4.2.1 Algemeen.

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

4.2.2 Opvatting.

4.2.2.1 De binnenwanden van de trappenhuizen hebben minstens EI 60. Hun buitenwanden mogen beglaasd zijn indien deze openingen over ten minste 1 m zijdelings afgezet zijn met een element E 30.

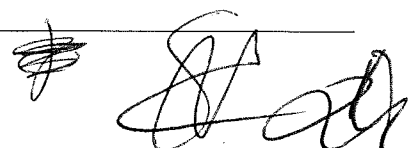
----- **Opmerkingen:** Dit moet door de architect geattesteerd worden.

4.2.2.3 Op iedere bouwlaag wordt de verbinding tussen het compartiment en het trappenhuis verzekerd door een deur EI1 30.

Een rechtstreekse verbinding van elke bouwlaag van een duplex met het trappenhuis is niet vereist, op voorwaarde dat:

- de totale oppervlakte van het compartiment kleiner is dan of gelijk is aan 300 m²;
- de oppervlakte van de bouwlaag van de duplex die rechtstreeks evacueert via het trappenhuis, groter is dan de oppervlakte van de andere bouwlaag van de duplex.

----- **Opmerkingen:** Dit moet door de architect geattesteerd worden.



4.2.2.6 Bovenaan elk binnentrappenhuis zit een verluchtingsopening met een doorsnede van minimum 1 m² en die uitmondt in de open lucht. Deze opening is normaal gesloten; voor het openen gebruikt men een handbediening die goed zichtbaar geplaatst is op het evacuatie niveau. Deze eis geldt niet voor trappenhuisen tussen evacuatie niveau en ondergrondse bouwlagen.

Indien trappenhuisen maximaal twee bovengrondse verdiepingen, met een oppervlakte kleiner dan of gelijk aan 300 m², met het evacuatie niveau verbinden, mag de oppervlakte van de verluchtingsopening beperkt worden tot 0,5 m².

Indien het trappenhuis door de aanwezigheid van een duplex bovenaan het gebouw niet alle bouwlagen bedient, wordt de verluchtingsopening met het trappenhuis verbonden aan de hand van een koker waarvan de doorsnede minstens gelijk is aan de oppervlakte vereist voor de verluchtingsopening.

----- **Opmerkingen:** Het rookevacuatieluik moet manueel te openen en te sluiten zijn van op het evacuatie niveau door de bevoegde brandweer. Deze manipulaties moeten ook bij uitval van de normale voedingsspanning gewaarborgd blijven.

4.5 Signalisatie.

Het volgnummer van elke bouwlaag wordt duidelijk aangebracht op de overlopen en in de vluchtruimten bij trappenhuisen en liften.

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

----- **Opmerkingen:** Alle uitgangen, nooduitgangen en blusmiddelen moeten aangeduid worden d.m.v. het overeenstemmende wettelijke pictogram.

5 CONSTRUCTIEVOORSCHRIFTEN VOOR SOMMIGE LOKALEN EN TECHNISCHE RUIMTEN

5.1 Technische lokalen en ruimten.

5.1.1 Algemeen.

Een technisch lokaal of een geheel van technische lokalen vormt een compartiment. Dit compartiment kan over verscheidene opeenvolgende bouwlagen reiken.

Voor de technische lokalen gelden de voorschriften inzake de compartimenten mits volgende wijzigingen:

1. toegang tot twee uitgangen die leiden:

- hetzij naar een aanpalend compartiment via een deur EI1 30;
- hetzij naar een trappenhuis via een deur EI1 30;
- hetzij naar buiten, derwijze dat een evacuatie niveau bereikbaar is;

2. afwijkend van 4.4.1 mag geen enkel punt van het compartiment zich verder bevinden dan :

- 45 m van de weg die in het technisch compartiment de twee uitgangen verbindt;
- 60 m van de dichtstbijzijnde uitgang;

- 100 m van de tweede uitgang;

Indien nochtans de oppervlakte van het technische compartiment niet groter is dan 1000 m², volstaat één uitgang naar een trappenhuis, naar buiten of naar een ander compartiment.

In dit geval mag de af te leggen weg naar deze uitgang niet groter zijn dan 60 m;

3. Indien de hoogte van het technisch compartiment over verscheidene opeenvolgende bouwlagen (zie 2.1) reikt en indien het meerdere dienstvloeren omvat die verbonden zijn door trappen of ladders:

- indien de compartimentsoppervlakte kleiner is dan 1000 m², dan volstaat één toegang tot een trappenhuis, naar buiten of naar een ander compartiment om de twee dienstvloeren, beginnend met de laagste;

- indien de compartimentsoppervlakte groter is dan 1000 m², dan moet elke dienstvloer toegang verlenen tot ten minste één van de twee uitgangen; deze uitgangen wisselen af van vloer tot vloer;

4. de nuttige breedte van evacuatiewegen, traparmen, overlopen en sassen bedraagt ten minste 0,80 m.

----- **Opmerkingen:** **Op het huidige plan staan geen technische lokalen getekend.**

5.1.2 Stookafdelingen en bijhorigheden.

De installaties voor opslag en drukreductie van vloeibaar petroleumgas, gebruikt voor de verwarming van het gebouw, liggen buiten het gebouw.

5.1.2.1 Stookafdelingen met een totaal nuttig warmtevermogen van de generatoren opgesteld in het lokaal groter dan of gelijk aan 70 kW.

Hun opvatting en uitvoering voldoen aan de voorschriften van de norm NBN B 61-001.

In afwijking op deze norm mogen de stookafdelingen en hun bijvertrekken verbonden worden met de andere gedeelten van het gebouw via een zelfsluitende deur EI1 60 op voorwaarde dat deze niet uitgeeft op een trappenhuis noch op een liftoverloop noch in een lokaal met bijzonder risico. De deur draait in de vluchtzin.

5.1.2.2 Stookafdelingen met een totaal nuttig warmtevermogen van de generatoren opgesteld in het lokaal groter dan 30 kW en kleiner dan 70 kW.

De stookafdeling is ingericht in een daartoe voorzien technisch lokaal (5.1.1).

De bepalingen van dit punt gelden niet voor de lokalen waarin slechts generatoren op gas met gesloten verbrandingsruimte met mechanische trek opgesteld zijn.

----- **Opmerkingen:** **Het vermogen van de stookinstallaties is niet gekend.**

5.1.4 Huisvuilafvoer

5.1.4.1 Stortkokers zijn verboden.

5.1.4.2 Lokaal voor de opslag van het huisvuil.

De wanden hebben EI 60.

Het lokaal is toegankelijk via een zelfsluitende deur EI1 30.

----- **Opmerkingen:** Op het huidige plan staat geen lokaal voor opslag van het huisvuil getekend.

5.1.5 Leidingenkokers.

5.1.5.1 Verticale kokers.

Wanneer verticale kokers door horizontale wanden dringen waarvoor een brandweerstand vereist is, geldt één van de volgende drie maatregelen:

1. de wanden van de verticale kokers hebben een brandweerstand EI 60; de valluiken en deurtjes hebben EI 30;

Zij hebben aan hun bovenind een degelijke verluchting. De vrije verluchttingsdoorsnede van de koker is ten minste gelijk aan 10% van de totale horizontale doorsnede van de koker, met een minimum van 4 dm². Deze kokers mogen in de trappenhuizen gebouwd worden.

2. ter hoogte van de doorvoering bevindt zich een bouwelement met minstens de vereiste brandweerstand van de horizontale wand;

3. de wanden van de verticale kokers hebben EI 30 ; de valluiken en deurtjes EI 30; de verticale kokers worden ter hoogte van elk compartiment onderbroken door horizontale schermen met de volgende kenmerken:

- zij bestaan uit een materiaal van klasse A1;
- zij beslaan de gehele ruimte tussen de leidingen;
- zij hebben EI 30.

In gevallen 2 en 3 moeten de kokers niet verlucht zijn.

5.1.5.2 Horizontale kokers.

Wanneer horizontale kokers door verticale wanden dringen waarvoor een brandweerstand vereist is, geldt één van de volgende drie maatregelen:

1. de wanden van de horizontale kokers, de valluiken en deurtjes hebben minstens de vereiste brandweerstand van de verticale wand;

2. ter hoogte van de doorvoering bevindt zich een bouwelement met minstens de vereiste brandweerstand van de verticale wand;

3. de wanden van de horizontale kokers hebben EI 30; de valluiken en deurtjes EI 30; de kokers worden ter hoogte van elk compartiment onderbroken door verticale schermen met de volgende kenmerken:

- ze bestaan uit een materiaal van klasse A1;
- ze beslaan de gehele ruimte tussen de leidingen;
- ze hebben EI 30.

----- **Opmerkingen:** Dit moet door de architect geattesteerd worden.

5.2 Parkeergebouwen.

Bij afwijking van het in 2.1 gestelde grondbeginsel kan een parkeergebouw een compartiment vormen waarvan de oppervlakte niet beperkt is, zelfs wanneer er verscheidene communicerende bouwlagen zijn.

De wanden tussen de parkeergebouwen en de rest van het gebouw hebben EI 60.

In het parkeercompartiment mogen sommige, niet voor verblijf bestemde lokalen worden opgenomen, zoals: transformatorlokalen, bergingen, archieflokalen, technische ruimten ...

De wanden van deze lokalen vertonen EI 60 en de toegang geschiedt door een zelfsluitende deur EI1 30.

Op elke bouwlaag is de evacuatie als volgt geregeld:

- ten minste twee trappenhuisen of buitentrappen voldoen aan de voorschriften vervat in 4.2 of 4.3 en zijn vanuit ieder punt van de bouwlaag toegankelijk; de af te leggen weg naar de dichtstbijzijnde trap mag niet meer dan 45 m bedragen; de minimale nuttige breedte van deze trappen bedraagt 0,80 m;
- zoals gesteld in 2.2.2 al. 3 mag op de beschouwde bouwlaag de vereiste toegang tot één van de twee trappenhuisen vervangen worden door een rechtstreekse uitgang naar buiten;
- op de bouwlaag die het dichtst bij het uitritniveau ligt, mag de hellende rijweg één der trappenhuisen of buitentrappen vervangen indien de helling gemeten in haar hartlijn niet meer dan 10 % bedraagt;
- de beperking van 10% geldt niet voor compartimenten kleiner dan 500 m², indien evacuatie via de helling mogelijk blijft.
- buiten de signalisatie bepaald in 4.5 worden de evacuatiewegen, op elke bouwlaag, ook nog aangeduid op de vloer of juist erboven.

In de gesloten parkeergebouwen met een totale oppervlakte groter dan 2500 m², moeten de maatregelen genomen worden die noodzakelijk zijn om de verspreiding van rook te voorkomen.

----- **Opmerkingen:** Het betreft hier de garage van het rechter appartement (oude Tielstraat) op het gelijkvloers. De garage die rechtstreeks toegang geeft naar dit appartement moet een zelfsluitende deur EI1 30 hebben. Dit moet aangepast worden.

6 UITRUSTING VAN DE GEBOUWEN

6.1 Liften en goederenliften.

6.1.1.2 Alle liften zijn op hun evacuatie niveau uitgerust met een mechanisme dat het mogelijk maakt ze terug te roepen naar dat niveau, waarna de lift buiten werking gesteld wordt.

Dit mechanisme zal aangeduid worden.

De lift zal uitsluitend door een bevoegd persoon weer in werking gesteld kunnen worden.

6.1.1.4 Het geheel van de schachtdeuren moet een brandweerstand E30 hebben, volgens de norm NBN EN 81-58, waarbij de deurwand aan de kant van het bordes aan het vuur blootgesteld wordt. De bordeswand zal beproefd worden met de eventuele bedienings- en controleorganen die daarvan deel uitmaken.

De volgens andere methodes geteste schachtdeuren worden aanvaard overeenkomstig de bepalingen van koninklijk besluit van 10 augustus 1998 tot uitvoering van de richtlijn van het

Europees Parlement en van de Raad van de Europese Unie van 29 juni 1995 inzake de onderlinge aanpassing van de wetgevingen der lidstaten betreffende liften, op voorwaarde dat ze ten minste dezelfde brandweerstand hebben.

Wanneer de lift slechts één compartiment aandoet, moeten de wanden van de schacht, bedoeld in 6.1.1.3, en de schachtdeuren, bedoeld in 6.1.1.4, niet voldoen aan de vereisten van brandweerstand. Toch zijn de wanden van een liftschacht in een trappenhuis massief, doorlopend en van klasse A1.

----- **Opmerkingen:** Dit moet door de architect geattesteerd worden.

6.5 Elektrische laagspanningsinstallaties voor drijfkracht, verlichting en signalisatie.

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

----- **Opmerking:** Een eindkeuringsverslag zonder bemerkingen moet voorgelegd worden aan de bevoegde ambtenaar.

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 meer auto(n)o(m)e stroombron(nen).

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

----- **Opmerkingen:** Het volledige gebouw moet uitgerust zijn met autonoom werkende veiligheidsverlichtingsarmaturen. Deze armaturen moeten geplaatst worden in combinatie met uitgangen, nooduitgangen, evacuatiewegen, pictogrammen, blusmiddelen en elektrische schakelkasten. Zij moeten bij uitval van de normale voedingsspanning een lichtsterkte van 1 lux en respectievelijk 5 lux ter hoogte van het vloerpad waarborgen.

6.8 Inrichtingen voor melding, waarschuwing, alarm en brandbestrijdingsmiddelen.

Deze inrichtingen worden bepaald op advies van de bevoegde brandweer.

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

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

6.8.2.1 Het aantal toestellen wordt bepaald door de afmetingen, de toestand en het risico in de lokalen.

De toestellen worden in voldoende aantal oordeelkundig gespreid, zodat zij elk punt van de betrokken ruimte kunnen bedienen.

6.8.2.2 De toestellen die menselijke interventie vergen, worden aangebracht op zichtbare of helder aangeduide plaatsen die in alle omstandigheden vrij bereikbaar zijn. Zij bevinden zich ondermeer 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.

6.8.2.3 De signalisatie voldoet aan de geldende voorschriften.

6.8.3 Brandmelding.

6.8.3.1 De melding van ontdekking of detectie van brand moet terstond aan de brandweerdiensten kunnen worden doorgegeven door een meldingstoestel per compartiment; in de gebouwen waarvan de oppervlakte per bouwlaag kleiner is dan 500 m² volstaat één meldingstoestel voor het gebouw.

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

6.8.3.3 Elk toestel dat de verbinding tot stand kan brengen mits menselijke interventie, draagt een bericht over zijn bestemming en gebruiksaanwijzing.

Gaat het om een telefoontoestel, dan vermeldt dit bericht het te vormen oproepnummer, tenzij de verbinding rechtstreeks of automatisch geschiedt.

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.

Hun elektrische kringen verschillen van elkaar.

6.8.5 Brandbestrijdingsmiddelen.

6.8.5.1 Algemeen.

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

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

6.8.5.2 Draagbare of mobiele snelblussers.

Deze toestellen worden bepaald door de aard en de omvang van het gevaar.

----- **Opmerkingen:** In de inrichting moet minstens een aangepast snelbluustoestel opgehangen worden met een minimum inhoud van 1 bluseenheid ABC poeder per bouwlaag en per 150 m²

Vloeroppervlakte. Er moet ook een identiek toestel opgehangen worden in de nabijheid van de garages.

BEKLEDINGSMATERIALEN

De bekledingsmaterialen moeten voldoen aan de voorschriften van **bijlage 5 (Reactie bij brand)** van het KB 12 juli 2012 - Bijlage 5/1 Reactie bij brand.

-----**Opmerking:** De bevoegde architect moet een attest opmaken waarin de vereiste brandreacties aangetoond worden. Hij moet bij toekenning van deze waarden gebruik maken van de tabellen uit bijlage 5/1 en rekening houden met de type1 en type 2 bewoners. Dit zijn de niet zelfredzame bezetters en de zelfredzame en slapende bezetters.

ATTESTEN Wet van 30/7/79 door de bouwheer aan de brandweer voor te leggen attesten, berekeningen, controleverslagen. De attesten waaruit blijkt dat de bouwelementen en bouwmaterialen respectievelijk de vereiste brandweerstand of reactie bij brand hebben moeten bij gehouden worden door de uitbater/bouwheer, die ze te allen tijde moet kunnen voorleggen aan de bevoegde ambtenaar. In een aanvullende verklaring dient bevestigd dat deze geplaatst werden volgens de voorschriften van het proefrapport en volgens de code van goed vakmanschap

- Attest conforme plaatsing t.o.v. plaatsingsvoorschriften van de brandvrije deuren.
- Attest Rf brandwerende wanden, Rf structurele elementen, Rf dak of beschermelement van het dak, attest van de architect i.v.m. de conforme uitvoering t.o.v. het voorgelegde attest.
- Attest stabiliteit bij brand plafonds of valse plafond in de evacuatiewegen.
- Attest weerstand bij brand van plafons of valse plafonds in de evacuatiewegen.
- Attest stabiliteit bij brand van de trappen.
- Attest conformiteit stookafdelingen met NBN B61-001 (indien > 70kW).
- Attest brandklasse dakbedekking.
- Attest keuring elektrische installatie door een erkend keuringsorganisme, volgens de voorschriften van het AREI.
- Attest keuring veiligheidsverlichting en conformiteit met NBN EN 1838 (lichtsterkte – werkingsduur) en NBN C 71 -100 (installatieregels en instructies voor controle en onderhoud)
- Attest brandweerstand van leidingsdoorgangen en kleppen aangebracht in Rf-wanden.
- Attest optische rookmelders conform de NBN EN 14604.

Besluit: Gunstig advies mits rekening gehouden wordt met de opmerkingen en adviezen.

Opmerkingen:

- Brandwerende deur EI1 30 appartement gelijkvloers Oude Tielstraat, verbinding van woonruimte naar de garage.
- Optische rookmelders verplicht.

**Postoverste BW Ruisselede
Technicus-Brandvoorkoming
Lt Lemey Johan**





DVN/BDH/SVU/PMA/2015/123

Contactpersoon:

Pieter Martens

☎ 055/30.73.52

✉ 055/23.70.35

netinfrastructuur.Ronse@farys.be

College van Burgemeester en Schepenen

Markt 1

8755

RUISELEDE

Ronse, 10 februari 2015

BETREFT: Advies distributieleiding, toevoerleiding en riolering in de verkaveling.
Op naam van : **Bouwkantoor Danneels NV**
Ligging : **Bruggestraat 65-67 - Oude Tielstraat te Ruiselede**
Kadastrale ligging: **Afdeling 1, Sectie E, nr(s) 92M, 93L en deel 88S**
Onze referentie : **VK 15-126**

Geacht College,

In antwoord op uw brief van 14 januari 2015 met kenmerk 2015/0007-7 kunnen wij u volgende adviezen meegeven :

Distributieleiding: langs voornoemde verkaveling is een drinkwaterleiding aanwezig, geen opmerkingen.

Toevoerleiding: niet van toepassing.

Riolering: zie advies in bijlage.

Wij hopen, geacht College, u hiermee de gewenste inlichtingen te hebben verstrekt en tekenen inmiddels,

Hoogachtend
Voor de algemeen directeur TMVW

i.o.
Severien Vervust
Gebiedsmanager

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de gemeente Ruiselede ligt de verkaveling in het centraal gebied.

In de zone van de geplande verkaveling ligt een gescheiden stelsel waarop kan worden aangesloten.

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het '**Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen**'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website www.FARYS.be onder de rubriek Publicaties. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

Elk lot dient afzonderlijk te worden aangesloten op de riolering. De aansluitingen op het bestaand rioleringsstelsel van de Bruggestraat en Oude Tieltstraat dienen tijdig te worden aangevraagd bij FARYS. De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus.

De richtlijnen uit de **gewestelijke stedenbouwkundige verordening** van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden.

FARYS adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 2.000 liter tot 5 IE plus 300 liter per bijkomend IE (IE = Inwoners Equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;
- overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;
- kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;
- inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;
- de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

Besluit

Het ontwerp kan gunstig worden geadviseerd.

Opgemaakt door FARYS – 6/2/2015



College van burgemeester en schepenen
 Markt 1
 8755 RUISELEDE

| | | | |
|-------------------------------------|--|---|-----------------|
| Uw bericht van 14/01/2015 | Contactgegevens Aagje Vanwallegghem aagje.vanwallegghem@rwo.vlaanderen. 050 24 81 69 | Ons kenmerk 4.002/37012/99.51 | Bijlagen |
| Uw kenmerk 2015/0007-7 | | Datum 3 februari 2015 | |

Betreft: Sloop van een woning uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed
Ligging: Bruggestraat 65 -67 /Oude Tieltstraat te 8755 RUISELEDE
Kadastraal RUISELEDE: 1^e afd., sectie E, nummer(s): 88S,92M,93L

Onderwerp: Advies over de sloop van een item dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed

Aanvrager(s):

Geachte heer,
 Geachte mevrouw,

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag ontvangen op 16/01/2015.

ADVIES

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert deze aanvraag gunstig.

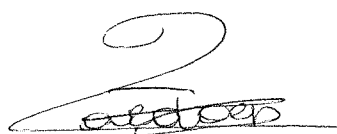

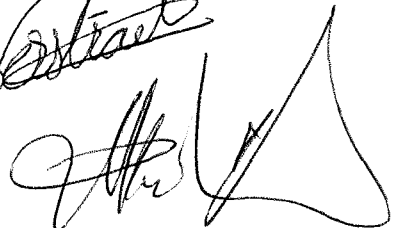
MOTIVERING

De aanvraag omvat de sloop van een gebouw of gebouwencomplex dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Het agentschap Onroerend Erfgoed kan instemmen met de sloop ervan omwille van de volgende redenen: de sloop van het pand werd reeds gunstig geadviseerd in 2010 cf. ons advies van 15 februari 2010.

Met vriendelijke groet,

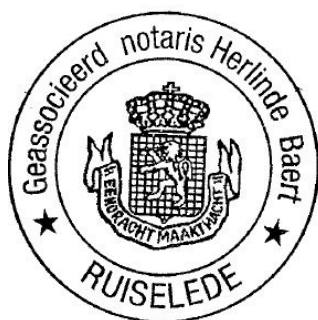

 Miek Goossens
 Provinciaal Directeur

Gehecht aan een akte Statuut van
 verleden voor notaris
 Herlinda Baert te Ruiselede
 Op 15/02/2016 Rep. M637.



VOOR GELIJKLUIDEND AFSCHRIFT.



Voor akte met repertoriumnummer 11637, verleden op 15 februari 2016

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd 70 blad(en), 0 verzending(en)
op het Registratiekantoor Oostende op 22 februari 2016
Register 5 Boek 0 Blad 0 Vak 3227
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).
De ontvanger

BIJLAGE

Geregistreerd 41 blad(en), 0 verzending(en)
op het Registratiekantoor Oostende op 22 februari 2016
Register 6 Boek 0 Blad 100 Vak 699
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).
De ontvanger

FORMALITEITEN HYPOTHEEKKANTOOR

Overschrijving door het Hypotheekkantoor Brugge II op 22 februari 2016
Referentie : 62-T-22/02/2016-02819.
Bedrag : duizendzeshonderd tweeënzestig euro
negenennegentig cent (€ 1662,99)
De Hypotheekbewaarder