

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM RESIDENTIE MARIE-JOSE

HOOFDSTUK 1: Algemene uiteenzetting

ARTIKEL 1: Statuten

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en de 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 het gebouw. Elke wijziging van de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld en overgeschreven op het hypotheekkantoor. 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: Vereniging van mede-eigenaars - rechtspersoonlijkheid

a) De vereniging van mede-eigenaars heeft rechtspersoonlijkheid, mits vervulling van de volgende twee voorwaarden:

1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel;

2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

b) Zij draagt de benaming: "Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Marie-José, te Middelkerke, Zeedijk nummer 310".

c) Zij heeft haar zetel in het gebouw "Residentie Marie-José" te Middelkerke, Zeedijk 310.

d) 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.

e) De tenuitvoerlegging van beslissingen, waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar tot beloop van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

HOOFDSTUK 2: RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS

ARTIKEL 4: Gemeenschappelijke delen

a) De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken, overeenkomstig hun bestemming, binnen de beperkingen van de statuten en het reglement van orde, en rekening houdend met de rechten van andere mede-eigenaars en bewoners.

b) Het aandeel in de gemeenschappelijke delen, verbonden aan een kavel, kan niet worden overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met de kavel, waarvan het onafscheidbaar is.

c) Veranderingswerken aan gemeenschappelijke delen kunnen alleen geschieden na een besluit van de algemene vergadering mits een drie /vierden meerderheid van de stemmen. Betreft het een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan, dan is een vier /vijfden meerderheid vereist.

d) Herstellingen aan de gemeenschappelijke delen kunnen:

- door de syndicus alleen worden beslist in geval van hoogdringendheid;
- door de algemene vergadering worden beslist, mits drie /vierden meerderheid, in alle andere gevallen;
- betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging, is een besluit van de algemene vergadering nodig, mits een vier /vijfden meerderheid.

e) Heropbouw in geval van gedeeltelijke vernietiging vereist een besluit van de algemene vergadering mits een vier /vijfden meerderheid, en in geval van volledige heropbouw unanimititeit.

f) Iedere verkrijging van een nieuw onroerend goed door de mede-eigenaars, bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een besluit van de algemene vergadering mits een vier /vijfden meerderheid.

ARTIKEL 5: Privatieve delen

a) Elke mede-eigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn eigen privaatieve kavel, binnen de grenzen door het reglement van mede-eigendom, reglement van orde en het Burgerlijk Wetboek bepaald.

b) Elke mede-eigenaar mag geen wijzigingen binnen zijn kavel aanbrengen die de stevigheid van het gebouw in gevaar brengen of beschadigingen veroorzaken.

De mede-eigenaar mag wel de interne verdeling van zijn privaatieve kavel wijzigen indien de werken stevigheid van het gebouw niet in gevaar brengen en geen beschadigingen veroorzaken, maar op zijn verantwoordelijkheid.

Geen enkele eigenaar van een privaatieve kavel mag deze verdelen in verschillende delen, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering met een meerderheid van drie /vierden van alle stemmen. De algemene vergadering moet zich uitspreken over de omslagdeling van de eraan verbonden aandelen.

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.

Aan iedere eigenaar zal door de algemene vergadering de toelating kunnen gegeven worden om in de gemene scheidingsmuren openingen te maken teneinde de delen van het gebouw waarvan hij eigenaar is met aanpalende huizen te verbinden op voorwaarde niet te schaden aan de stevigheid van het gebouw. De algemene vergadering zal deze toelating mogen geven mits een meerderheid van drie /vierden van de stemmen. Dezelfde toelating zal mogen verleend worden aan huurders indien bovendien hun respectievelijke eigenaars daarin toestemmen.

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

c) Herstellingswerken aan privaatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid door de syndicus worden uitgevoerd. De mede-eigenaars zijn verplicht de syndicus

vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist. Zij moeten tevens toegang verlenen, aan bouwmeesters, aannemers en uitvoerders in verband met goedgekeurde werken aan de gemeenschappelijke delen. In geval van afwezigheid is de mede-eigenaar of bewoner ertoe gehouden een sleutel van de deur onder gesloten omslag te overhandigen aan de syndicus, zoniet is hij aansprakelijk voor mogelijke schade die ontstaat door zijn afwezigheid.

d) Een mede-eigenaar mag verder niets doen dat enige hinder teweeg brengt voor de andere mede-eigenaars.

e) In het gebouw mag geen groot- of kleinhandel gedreven worden. Evenmin mag in het gebouw een vrij beroep worden uitgeoefend. De appartementen zijn bestemd als woning.

Zij mogen ook aangewend worden als zetel, administratieve zetel of kantoor van een vennootschap op voorwaarde dat er enkel administratief werk wordt verricht.

ARTIKEL 6: Stijl en uitzicht

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van het gebouw mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privaatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van drie /vierden van de stemmen.

Dit betreft onder meer de ingangsheuren van de privaatieve vertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonnweringen, de leuninggen, de balkons, de glasgordijnen en alles wat van buitenaf zichtbaar is, zelfs de schildering. De algemene vergadering van mede-eigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkinggen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

ARTIKEL 7: Gemeenschappelijke leidingen

Gemeenschappelijke leidingen gelegen binnen een privaatief deel mogen niet gewijzigd worden zonder akkoord van de algemene vergadering van mede-eigenaars beslissen met volstrekte meerderheid van stemmen en enkel mits de werken uitgevoerd worden door en onder verantwoording van een vakman. De algemene vergadering kan

die machtiging afhankelijk maken van het naleven van voorzorgsmaatregelen en tijdsduur.

ARTIKEL 8: Persoonlijke leidingen

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, telex, televisie, kabelnet of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privaatieve delen. 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 drie /vierden van de stemmen.

Wanneer gemeenschappelijke antennes of leidingen zouden aangebracht worden voor radio of televisie of speciale buizen voor leidingen van telefoon of andere communicatiemiddelen zijn de eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun verboden private antennes en leidingen aan te brengen. De kosten van herstelling, verbetering en gebeurlijke vernieuwing van de antennes en hun leidingen voor radio, televisie en andere communicatiemiddelen 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.

ARTIKEL 9: Eigendomsoverdracht

a) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, moet de mede-eigenaar zijn notaris inlichten omtrent de syndicus van het gebouw die op vraag van de notaris een staat zal bezorgen over van:

1° de kosten en uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

2° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

3° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

In geval de syndicus kosten aanrekent aan de vereniging van mede-eigenaars voor het verschaffen van deze inlichtingen, zullen deze kosten ten laste vallen van de nieuwe verkrijger.

b) Onverminderd andersluidende overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van overdracht.

c) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:
1° is de uittredende mede-eigenaar 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;
2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals bijvoorbeeld verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten of de beheerskosten.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals bijvoorbeeld de uitgaven voor de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

ARTIKEL 10: Verlening van zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen

a) In het geval van het verlenen van een zakelijk recht (bijvoorbeeld vruchtgebruik) of een persoonlijk recht (bijvoorbeeld huurcontract) of toelating tot bewoning, zal de mede-eigenaar op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennis geven van het bestaan van de statuten, het reglement van orde en het register van de besluiten van de algemene vergadering.

b) De mede-eigenaar zal de syndicus onverwijld op de hoogte brengen van het verlenen van zulk recht, zodat deze voor de toekomst de houder van dat recht in kennis kan stellen van wijzigingen aan statuten, het reglement van orde en de besluiten van de algemene vergadering.

c) De appartementen mogen alleen verhuurd worden of in gebruik gegeven aan deftige en solvabele personen

Dezelfde verplichting drukt op de huurder in geval van onderverhuuring of overdracht van huurovereenkomst.

De eigenaars moeten de verplichting opleggen aan de huurders hun huurgevaar en verantwoordelijkheid tegenover de mede-eigenaars van het gebouw te verzekeren.

HOOFDSTUK 3: VERDELING VAN DE LASTEN

ARTIKEL 11: Opsomming van de gemeenschappelijke lasten

a) De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen alle kosten, die de gemeenschappelijke delen betreffen.

b) Hiertoe behoren onder meer alle onderhouds- en bewaringskosten, alsook alle herstellingskosten aan de gemeenschappelijke delen, de administratiekosten ervan en van de vereniging van mede-eigenaars.

c) Verder zijn er de kosten van verwarming van de gemeenschappelijke delen.

d) Tenzij de belastingen op de privaatieve kavels slaan, zijn zij als een gemeenschappelijke last te beschouwen.

e) De aansprakelijkheid, voor schade veroorzaakt door het gebouw, is eveneens een gemeenschappelijke last.

f) Ook de kosten bij heropbouw behoren daartoe.

g) Verder alle andere schulden, lasten en kosten gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

ARTIKEL 12: Verdeling van de lasten

a) Verdeelsleutels

1° Algemene verdeelsleutel

De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaatief, dit wil zeggen van elk aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals nader omschreven in de voorafgaande basisakte, tenzij een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

De kosten verbonden aan de inrit van garage 2 in de kelderverdieping (eveneens externe toegang tot de fietsenberging) en de verbinding van beide garages 1 en 2 met de algemene uitweg, worden verdeeld volgens de algemene verdeelsleutel.

2° Bijzondere verdeelsleutels

1) De kosten van onderhoud en herstelling van de bevloering of betegeling van de dakterrassen op de tiende

verdieping zijn ten laste van het duplex-appartement op de negende en tiende verdieping, dat het zakelijk recht van genot heeft op voormelde dakterrassen.

De kosten van onderhoud en herstelling van de bevoering of betegeling van het dakterras achteraan op het gelijkvloers zijn ten laste van het appartement op het gelijkvloers.

De kosten van onderhoud, herstelling of vervanging die daarentegen betrekking hebben op de ruwbouw of de afdichting van het dak, isolatie, waterinsijpeling, vochtproblemen en dergelijke zijn ten laste van alle mede-eigenaars volgens bovenvermelde algemene verdeelsleutel.

Dit is eveneens het geval voor de kosten betreffende schermen, afschermingen en/of leuning van die terrassen.

2) Indien het nodig blijkt de bevoering van terrassen (in het algemeen) open te breken om onderhouds- of herstellingswerken uit te voeren aan de ruwbouw of de afdichting van de terrassen, zullen de kosten van het openbreken en nadien herstellen van de bevoering ten laste zijn van alle mede-eigenaars volgens bovenvermelde algemene verdeelsleutel.

3) Het ereloon van de syndicus evenals zijn administratiekosten zullen op dezelfde manier aan de appartementen en de garages worden verrekend als de wijze waarop het bedrag van de totale vergoeding werd berekend, het is te zeggen één eenheidsprijs per maand per appartement en één eenheidsprijs per maand per garage. Een eventuele verhoging voor extra geleverde prestatie zal enkel ten laste worden gelegd aan de eigenaar die om die extra prestatie heeft verzocht.

4) Collectief gemaakte privaat toe te rekenen kosten zoals aansluiting van televisiedistributie wordt omgeslagen elk voor een gelijk deel aan diegenen die er genot van hebben. Individueel waterverbruik wordt aangerekend volgens het aangeduide verbruik op de teller; het abonnementsrecht van de hoofdwaterteller wordt omgeslagen volgens gelijke delen aan zij die er het genot kunnen van hebben. Andere gelijkaardige kosten die in de toekomst zouden kunnen ontstaan (gebruik van een gemeenschappelijke schotelantenne, telenet, enzovoort) zullen volgens dezelfde geest worden omgeslagen.

b) Uitzondering

De eigenaars van de privatieven die reeds door de promotor werden verkocht, en zij alléén, zullen samen c

geheelheid van de gemene lasten en herstellingen moeten dragen, elk in verhouding tot de kwotiteiten die aan het verkochte privaatief zijn toebedeeld.

Dit geldt eveneens voor de belastingen waarvan sprake in artikel 11 hiervoor, en voor de verzekeringspremies waarvan sprake in artikel 15 a) hierna.

De privatieven worden gebouwd met het oog op de verkoop ervan.

Zolang de promotor in de basisakte eigenares is zal zij niet moeten tussenkomen in gemelde gemeenschappelijke lasten, herstellingen, belastingen en/of premies voor de niet-verkochte privatieven en dit tot aan het verlijden van de notariële verkoopakte.

Deze uitzondering geldt slechts tot op het ogenblik dat deze privatieven betrokken, uitgebaat of verhuurd worden.

c) Beheersrekeningen

De syndicus is gelast met de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars.

De beheersrekeningen van de vereniging legt hij ter goedkeuring voor aan de jaarvergadering.

De syndicus zal ze tenminste vijftien dagen op voorhand ter beschikking stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging. Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

d) Aanpassingen

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

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

ARTIKEL 13: Deelneming in de lasten

a) Het werkingsfonds bestaat uit de som van éénmalige bijdragen van ieder eigenaar, voldaan kort na verwerving van hun eigendomsrecht. De hoogte van die bijdrage wordt vastgelegd in de eerste algemene vergadering op basis van een behoeftenstudie opgemaakt door de syndicus. Minstens jaarlijks, liefst semestrieel, zal de syndicus de

afrekening opmaken van de reële kosten en die kosten omslaan volgens de in hoofdstuk 3, artikel 12 bepaalde sleutels. De eenvoudige betaling van de verrekenende som zal het oorspronkelijk bedrag in het werkingsfonds wedersamenstellen.

Als, wegens inflatie of stijgend onderhoud, het bedrag van het werkingsfonds ontoereikend wordt, beslist de algemene vergadering tot een verhoging ervan.

b) Teneinde de eigenaars in de mogelijkheid te stellen de rekeningen na te zien voor de jaarvergadering zal ieder boekjaar afgesloten worden uiterlijk twee maanden ervoor.

c) De algemene vergadering mag besluiten tot de vorming van een reservekapitaal, bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals bijvoorbeeld het leggen van een nieuwe dakbedekking. Deze provisie blijft definitief verworven aan de gemeenschap tenzij de algemene vergadering bij drie /vierden meerderheid zou beslissen over te gaan tot een gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen.

d) Indien een mede-eigenaar weigert om de door hem verschuldigde bedragen te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van de mede-eigenaars.

De sommen, die de in gebreke gebleven mede-eigenaar verschuldigd is, zullen een intrest van vijf ten honderd (5%) boven de wettelijke intrest teweegbrengen voor de vereniging.

Indien de kavel verhuurd is, heeft de syndicus het recht om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van de nog verschuldigde bedragen. De huurder kan zich hiertegen niet verzetten en zal geldig bevrijd zijn van betaling tegenover zijn verhuurder.

ARTIKEL 14: Ontvangsten

Indien de ontvangsten worden geïnd omtrent de gemeenschappelijke delen, zijn zij verworven voor de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist of deze sommen geheel of deels dienen voor het werk- of reservekapitaal, dan wel kunnen uitgekeerd worden onder de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 15: Verzekering

a) In geval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het gebouw, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op rekening van de vereniging van mede-eigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend:

Indien het een gedeeltelijke beschadiging of vernietiging is, zal de syndicus de vergoeding aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, wordt het tekort door de syndicus lastens alle mede-eigenaars gelegd. Deze hebben evenwel een verhaal tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan hun goed verkrijgen tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, komt deze ten goede aan de vereniging van mede-eigenaars.

c) Indien het een gehele vernietiging is, moet de vergoeding aangewend worden tot de heropbouw, indien de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars met unanimité erover beslist en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

In geval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouw te betalen, valt het tekort lastens de mede-eigenaars in evenredigheid met ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het is eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die het supplement heeft bepaald, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf ten honderd (5%), rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

De mede-eigenaars van een kavel, die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de heropbouw hebben gestemd, kunnen hun aandelen in de vereniging van de mede-eigenaars afstaan aan de andere mede-eigenaars die dit wensen, mits behoud van zijn rechtmatig aandeel in de vergoeding.

De prijs van deze afstand wordt, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld door een deskundige, in gemeen overleg te benoemen.

Van de prijs zal één /derde contant worden betaald en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met

a) De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt door de zorgen van de syndicus bij dezelfde maatschappij voor alle mede-eigenaars, tegen brand, bliksem, ontploffingen, glasbraak, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties, het verhaal van derden, het verlies van genot, ongelukken veroorzaakt door de lift, burgerlijke aansprakelijkheid en werkongevallen, dit alles voor de bedragen, vastgesteld door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Het eerste jaar zal het bedrag worden vastgesteld op aanvraag van de syndicus, door een expert-deskundige van de verzekeringsmaatschappij, gekozen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De syndicus voert de besluiten van de algemene vergadering dienaangaande uit. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke last. Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Elke eigenaar van een kavel is gehouden medewerking te verlenen, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekeringen. Het ondertekenen van de nodige polissen kan de syndicus rechtsgeldig doen.

De eerste verzekeringen worden afgesloten door de bouwheer/promotor voor de duur van de werken en de eigenaars van de kavels betalen die premies terug. Ieder van de mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

b) Indien een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één van de mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

c) De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen.

ARTIKEL 16: Bestemming van de verzekeringsvergoedingen

de wettelijke intresten die tezelfdertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de vereniging van de mede-eigenaars worden ontbonden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop, worden verdeeld tussen de eigenaars van een kavel in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, na aftrek van eventuele schulden.

HOOFDSTUK 4: ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 17: Gewone en bijzondere algemene vergadering

a) De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op dag en uur nader bepaald in de basisakte.

b) Te allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die al dan niet een wijziging van de statuten inhoudt.

ARTIKEL 18: Plaats van de vergadering

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vereniging of in een andere plaats in de stad of gemeente, aangeduid in de oproeping.

ARTIKEL 19: Lid van de algemene vergadering

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

b) Bij verdeling van het eigendomsrecht van een kavel tussen bijvoorbeeld een vruchtgebruiker en een bloot eigenaar, of bij een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

ARTIKEL 20: Bijeenroeping van de algemene vergadering

a) De syndicus roept de algemene vergadering bijeen op de daartoe vastgestelde dag(en) of telkens er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

b) De algemene vergadering kan eveneens worden bijeengeroepen op verzoek van één of meerdere mede-

eigenaars, die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

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

d) De oproeping tot de algemene vergadering moet gebeuren door middel van een aangetekende brief of door middel van de afgifte van de uitnodiging tegen ontvangstbewijs, ten minste vijftien dagen voor de vergadering.

e) De oproeping moet naast dag, uur en plaats van de vergadering, nauwkeurig de agenda bevatten, en in voorkomend geval, de voorstellen tot besluit, de vermelding van de verslagen en de documenten die ter inzage zijn in de zetel van de vereniging.

ARTIKEL 21: Bureau

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

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter, of, bij diens afwezigheid, door de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en in geval van gelijkheid door de oudste van hen.

De voorzitter wijst een secretaris en stemopnemer aan, die geen lid hoeven te zijn.

De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

ARTIKEL 22: Aanwezigheidsquorum

a) De algemene vergadering kan alleen dan rechtsgeldig beraadslagen wanneer 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 delen bezitten.

b) Indien dat quorum niet wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal

beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

ARTIKEL 23: Meerderheden

a) De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onthoudingen inbegrepen, tenzij in de gevallen hierna bepaald.

b) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie/vierden van de stemmen:

- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- over de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

c) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier/vijfden van de stemmen:

- over iedere andere wijziging van de statuten daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan;
- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

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

- over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom;
- over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed;
- over de ontbinding van de vereniging.

Wanneer eenparigheid vereist wordt, dan wordt hiermee bedoeld niet alleen de instemming van alle leden die aanwezig of vertegenwoordigd zijn op de vergadering, maar

van alle mede-eigenaars, waarbij de afwezigen, onthouders en nietigstemmers geacht worden tegen het voorstel gekant te zijn.

ARTIKEL 24: Stemrecht - vertegenwoordiging

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

b) Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De lastgeving dient schriftelijk te zijn.

c) De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar worden aangesteld. Hij heeft wel het recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in deze hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering. Hij kan evenwel niet mee beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak. Dit geldt eveneens voor iedere andere lasthebber of door de vereniging tewerkgestelde.

d) 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.

In voorkomend geval, zal bij gelijkheid van stemmen het derde bindend advies worden gevraagd van een raadsman, aan te duiden in gemeen overleg.

ARTIKEL 25: Agenda

De agenda wordt vastgesteld door degene die de vergadering bijeenroept.

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd in een vergadering waarin alle leden aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen wordt besloten.

ARTIKEL 26: Aanwezigheidslijst

Er wordt een aanwezigheidslijst opgesteld, waarin de namen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars worden vermeld. Deze lijst wordt voor echt verklaard en ondertekend door de voorzitter en de secretaris.

ARTIKEL 27: Notulen

De syndicus notuleert de besluiten van de algemene vergadering in het daartoe bestemd register, dat op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars wordt bewaard.

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

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

HOOFDSTUK 5: DE SYNDICUS

ARTIKEL 28: Benoeming - beëindiging - bekendmaking

a) De eerste syndicus wordt benoemd in de slotbepalingen van de basisakte of in de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar.

De volgende syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering bij volstrekke meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter op verzoek van een mede-eigenaar.

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

Hij is herbenoembaar.

Indien hij is aangesteld op grond van het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde tijdens de eerste algemene vergadering. In de andere gevallen neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.

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

Bij verhindering of in gebreke blijven van een 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.

c) Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht 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 de mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of 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 firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel wordt aangevuld met 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, met de duur van zijn mandaat en alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maakt onverwijld met de syndicus in contact te treden. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

ARTIKEL 29: Bevoegdheden

De syndicus heeft tot opdracht:

- a) de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dag(en) of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
- b) de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register.
- c) 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.
- d) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen (hij zorgt voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen en laat alle dringende werken en herstellingen uitvoeren).
- e) het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren (hij verdeelt het bedrag van de uitgaven tussen de mede-eigenaars en verzoekt hen daartoe de nodige sommen te storten).
- f) de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.
- g) de lijst van de schulden over te leggen binnen de vijftien dagen te rekenen van het verzoek van een notaris, zoals bepaald in artikel 577-11 § 1.
- h) aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene

vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mee te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden meegedeeld.

i) de syndicus legt het reglement van orde binnen de maand na opstelling ervan neer op de zetel van de vereniging.

Hij werkt zonder verwijl het reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

j) de syndicus geeft kennis bij aangetekende brief van het bestaan van het reglement van orde en van het register met de besluiten van de algemene vergadering aan ieder houder van een zakelijk of persoonlijk recht en aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zo de verlener van dat recht dit niet heeft gedaan bij het verlenen van dat recht. Hij doet dit eveneens nadat dit recht werd verleend, bij elke wijziging van het reglement en bij elk nieuw besluit van de algemene vergadering.

Die laatste kennisgeving zal hij eveneens doen aan degenen, die in de algemene vergadering stemrecht hebben maar die niet aanwezig of vertegenwoordigd waren.

k) de syndicus licht da andere mede-eigenaars onverwijld in, nadat hij van een mede-eigenaar heeft vernomen, dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn kavel.

l) de vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen.

m) hij onderzoekt de eventuele betwistingen omtrent de gemeenschappelijke delen, en brengt daarover verslag uit op de algemene vergadering die uiteindelijk beslist.

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 30: Aansprakelijkheid - delegatie

a) De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

b) Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

ARTIKEL 31: Bezoldiging

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend

waarvan het bedrag door de algemene vergadering elk jaar wordt vastgesteld en dat een kost uitmaakt ten laste van de vereniging.

ARTIKEL 32: Persoonlijk - tegenstrijdig belang

Wanneer een syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vereniging van mede-eigenaars, is hij verplicht de voorzitter van de vereniging daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichtingen stellen, maar zal verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.

HOOFDSTUK 6: ONTBINDING EN VEREFFENING

ARTIKEL 33: Ontbinding

a) De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

b) De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

c) 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.

ARTIKEL 30: Vereffening

a) 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.

b) De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst 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.

c) De artikelen 186 tot 195 en artikel 57 van het Wetboek van Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

d) De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgelegd. Deze akte wordt overgeschreven 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 vijf 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.

e) Alle rechtsoverdrachten tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving.

Getekend "ne varietur" teneinde gehecht te blijven aan de basisakte "Residentie Marie-José" verleden voor notaris Bernard Muylle te Middelkerke en geassocieerd notaris Karlos DEWAGTERE te Jabbeke op 2 oktober 2002.

(getekend) volgen de handtekeningen.

Geregistreerd elf bladen, geen renvoeien te OOSTENDE, Reg. III op 9 oktober 2002, Boek 6/17, blad 82, vak 6. Ontvangen: vijfentwintig euro. De WN EA inspecteur (getekend) M. Lievens.



REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE RESIDENTIE MARIE-JOSE

ARTIKEL 1

Het reglement van orde is een aanvulling van de statuten van het gebouw, zonder dat het kan afwijken van de statuten. Bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

Het wijzigen of aanvullen van het reglement van orde behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, die hieromtrent beslist met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

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

De bepalingen van het reglement van orde zijn op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenstelbaar aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenstelbaar zijn.

Het eerbiedigen van de voorschriften van het reglement van orde moet in iedere akte van overdracht en in iedere huurovereenkomst worden opgelegd.

Bij overtreding van dit reglement van orde, en bij overtreding van een bepaling van het reglement van mede-eigendom, mag de algemene vergadering een eigenaar er toe verplichten, de met de in gebreke zijnde bewoner afgesloten huurovereenkomst te verbreken, onverminderd ieder recht op schadevergoeding indien hiertoe reden is.

ARTIKEL 2. UITZICHT - ORDE - VEILIGHEID

De gemeenschappelijke delen moeten ten allen tijde vrij gehouden worden.

Er mag daar niets opgehangen of neergelegd worden.

De eigenaars zullen op de balkons en terrassen niets mogen plaatsen dat geur verspreidt of de andere mede-eigenaars hindert.

Er zal in de gangen en op de trapportalen geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden zoals borstelen van tapijten, schoonmaken van beddengoed, kleren of meubelen, poetsen van schoenen, enzovoort.

Het is verboden linnen op te hangen langs de gevels of op de balkons of terrassen of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw schaadt.

De kleur van de gordijnen die zichtbaar zijn van op de openbare weg zullen bepaald worden door de bouwheer.

ARTIKEL 3

Ter uitzondering van wat terzake in de basisakte werd bepaald is het verboden publiciteit te maken in het

gebouw en geen enkel opschrift, met uitzondering van de melding dat een privaatief eigendom te koop of te huur is, mag aan vensters, deuren of muren geplaatst of geplakt worden.

De publiciteit die krachtens de basisakte toegelaten is mag in geen enkel geval storend zijn voor het uitzicht van het gebouw of voor diegenen die het bewonen.

Het is toegelaten op de deuren van de privatieven een plaat aan te brengen die naam van de gebruikers van het privaatief aangeeft.

In de ingang zal iedereen beschikken over een brievenbus waarop vermeld staat : naam en beroep van de titularis, de verdieping waarop het eigendom door hem bewoond zich bevindt, en het nummer van de bus.

ARTIKEL 4

Het houden van dieren is verboden.

De gebruikers van de residentie mogen ten titel van eenvoudige en loutere gedoogzaamheid, in de residentie honden, katten en/of vogels houden.

Hindert een dier de andere bewoners door lawaai, geur, agressie, bevuiling of anderszins dan zal de gedoogzaamheid kunnen ingetrokken worden voor het betrokken dier bij besluit van een algemene vergadering beslissend bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

ARTIKEL 5

Iedere bewoner moet er voor zorgen dat het water tot het schoonmaken van de vensters niet de voorgevel of schermen bevuilt of de gebruikers van de lager liggende verdiepingen last berokkent.

ARTIKEL 6. MORALITEIT EN RUST

De mede-eigenaars of andere bewoners zullen steeds de residentie moeten bewonen volgens het juridisch begrip van de goede huisvader. Zij zullen erover waken dat de rust van de residentie op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun toedoen of door toedoen van leden van hun familie, van hun dienstboden, hun bezoekers of hun dieren.

De mede-eigenaars mogen geen enkel abnormaal lawaai maken of laten maken en geen werken uitvoeren van welke aard ook die schaden aan de solidariteit binnen het gebouw of die de burenen hinderen.

Het gebruik van elektrische motoren is nochtans toegelaten voor huishoudelijke apparaten en voor de verwarming.

Indien er in de residentie gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen veroorzaken dan moeten deze apparaten voorzien zijn van een uitrusting die deze storingen wegneemt of ze derwijze vermindert dat

zij geen nadelige invloed hebben op de radio- of TV-ontvangst.

Het gebruik van radio, televisie, audio- of video-installaties en muziekinstrumenten zal derwijze geregeld worden dat het geen last berokkent aan de andere bewoners.

Vanaf elf uur 's avonds tot zeven uur 's morgens is alle muziek en elk geluid verboden.

Een piano moet altijd voorzien zijn van een dempingspedaal of omgeven zijn door geluidsisolerende materialen en geplaatst op vilt of dergelijke om gedempt te spelen; een schrijfmachine zal van het geluidsarme type zijn en geplaatst op een vilt.

De lift is toegankelijk voor de eigenaars en huurders van de studio's en appartementen van de residentie en voor hun bezoekers. De lift is verboden voor niet vergezeldde kinderen.

Het eventueel in de lift uitgehangen reglement is bindend voor alle gebruikers. Ieder staat daaromtrent in voor zijn bezoekers, huurders, aangestelden en leveranciers.

De eigenaars en bewoners zijn gehouden zich over het algemeen te gedragen voor alles wat niet voorzien is in onderhavig reglement naar de gewoonten vastgesteld voor de goed beheerde woningen.

ARTIKEL 7. TELEFOON - BRANDBEVEILIGING - VEILIGHEID

a) De kosten van aansluiting op het telefoonnet of andere toegelaten communicatie systemen zijn geheel ten laste van de eigenaars of huurder die een abonnement nemen. Indien het plaatsen van private toestellen het leggen van leidingen in de gemeenschappelijke delen van de residentie noodzakelijk maakt, zal het ontwerp voorafgaandelijk aan de syndicus dienen voorgelegd te worden en door hem goedgekeurd. Het belsysteem van de telefoon of andere toegelaten communicatiesysteem zal derwijze moeten geplaatst worden dat het de bewoners van de naburige eigendommen geen last berokkent.

b) Met het oog op de brandbeveiliging is het de bewoners verboden:

1. in hun privatieven enig gebruik te maken van gas, noch voor het koken, noch voor de verwarming, verlichting of anderszins;

2. de convectoren der verwarming af te dekken hoe dan ook. De veiligheidsvoorschriften op het toestel aangebracht dienen strikt te worden nageleefd.

c) Het is verboden waar dan ook in het gebouw ontvlambare, ontplofbare, gevaarlijke of slecht riekende producten binnen te brengen of op te slaan.

Getekend "ne varietur" teneinde gehecht te blijven aan de basisakte "Residentie Marie-José" verleden voor notaris Bernard Muylle te Middelkerke en geassocieerd notaris Karlos Dewagtere te Jabbeke op 2 oktober 2002.

(getekend) volgen de handtekeningen.

Geregistreerd twee bladen, geen renvoeien te OOSTENDE, Reg. III op 9 oktober 2002, Boek 6/17, blad 82, vak 6. Ontvangen: vijftwintig euro. De WN EA inspecteur (getekend) M. Lievens.

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING B

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **Gent Woningbouw NV.**, met als adres. **Zeedijk 186, 8430 Middelkerke**, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 21 juni 2002.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Middelkerke, Zeedijk 310** en met als kadastrale omschrijving 3e afdeling, sectie D, nummer(s) **557 B25**.

Het betreft een aanvraag tot het oprichten **appartementgebouw na afbraak**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

De bestemming volgens het gewestplan **OOSTENDE MIDDENKUST**, vastgesteld op datum van **26 januari 1977** bij besluit van de Koning is **woongebied**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de gemachtigde ambtenaar, omwille van de volgende reden(en) :

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er het op datum van **28 augustus 1979** bij **KB**. goedgekeurd bijzonder plan van aanleg **BPA MIDDELKERKE-UITBREIDING**, niet zijnde een bijzonder plan van aanleg, bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Gelet op het gunstig advies van de brandweerdienst;

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

Het ontwerp voldoet aan de voorschriften van het geldend bpa.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 3 september 2002 MET EENPARIGHEID VAN STEMMEN HET VOLGENDE:

Art. 1. De vergunning wordt afgegeven aan **Gent Woningbouw NV**.
Deze vergunning wordt afgeleverd met betrekking tot een perceel gelegen te **Middelkerke, ZEEDIJK, 310**, kadastraal bekend 3e afdeling, sectie D, nr.557 B25
en strekkende tot het oprichten **appartementgebouw na afbraak**

Art. 2 De bouwvergunning wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet definitief is verleend of de mededeling niet is gebeurd. (art. 56 Vlareme)

Art. 3 Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Art. 4 De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin van de werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, tenminste acht dagen voor de aanvang van die werken of handelingen.

Art. 5 Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen zijn voorgeschreven, met name door het algemeen reglement op de arbeidsbescherming, door de reglementering op het kamperen, door de wetgeving betreffende de handelsvestigingen e.a.

Art. 6 Deze vergunning ontslaat de aanvrager niet van het naleven van de voorschriften door het burgerlijk wetboek opgelegd inzake erfdienstbaarheden of grondlasten (art. 637 tot 710) en dit inzonderheid wat betreft de reglementering voorgeschreven met betrekking tot gemene muren en grachten, afstand en tussenwerken vereist bij bepaalde werken en recht van uitweg.

Mochten de ingediende plannen of documenten, afbeeldingen of bepalingen omvatten die met deze wettelijke voorschriften strijdig zijn, dan geldt deze vergunning daarvoor niet.

Art. 7 Het behoort tot de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen de rooilijn te bepalen. Ook de plaatsing van de nieuwe gebouwen wordt ter plaatse aangegeven door het college.

Art. 8 De vergunningshouder is ertoe gehouden alle verplichtingen na te komen die voortvloeien uit de gemeentelijke taks- en belastingreglement op het bouwen of herbouwen of op het ontbreken van parkeerplaatsen. (openbaar domein: € 1239,47)

Art. 9 Vooraleer installaties en leidingen worden geplaatst die verband houden met het rioolnet, de water-, gas- en elektriciteitsvoorziening dienen de nodige inlichtingen ingewonnen bij de gemeentelijke bedrijven of intercommunale verenigingen waarbij de gemeente is aangesloten. De richtlijnen van deze diensten dienen strikt gevolgd te worden.

Volgende algemene voorschriften moeten in elk geval worden nageleefd:

- De aansluiting op het rioolnet wordt, na voorafgaandelijke schriftelijke aanvraag, door de gemeentelijke diensten uitgevoerd met grèsbuizen van 0,15 m diameter. Wanneer reeds een wachtbuis is voorzien, gebeurt de aansluiting door de bouwheer en controleert de gemeente de aansluiting. Wanneer reeds één of meerdere huisaansluiting(en) is (zijn) voorzien en het woongebouw wordt gesloopt dan dient de bouwheer minstens 1 van deze bestaande huisaansluitingen te gebruiken voor het nieuwe woongebouw en controleert de gemeente de aansluiting. Bijkomend dient de bouwheer de bestaande huisaansluitingen die niet hergebruikt worden, op een afdoende wijze af te sluiten waardoor geen zuigers en bijgevolg verzakkingen kunnen ontstaan.

- Water-, gas- en elektriciteitsmeters moeten in een afzonderlijk lokaal geplaatst worden. Het gemeentelijk waterbedrijf dient tijdig geraadpleegd voor de plaatsbepaling van de watermeter.

- Een afzonderlijk lokaal moet voorbehouden worden om als transformatiekabine te dienen zodra het totale vereiste vermogen dit noodzakelijk maakt. De voorschriften van de intercommunale voor electriciteitsvoorziening zijn daarvoor bepalend.

- Alle afvoerbuizen voor regenwater moeten onder het voetpad aangesloten worden.

- het verplaatsen van bestaande openbare verlichtingspalen, nutsleidingen en verdeelkasten op verzoek van de bouwheer ingevolge de inplanting van het vergunde gebouw, zijn volledig ten laste van de bouwheer.

Art. 10 De vergunninghouder is ertoe gehouden de bepalingen vervat in de gemeentelijke Algemene Politieverordening, inzonderheid wat hoofdstuk 2 - veiligheid en gemak van doorgang op de openbare weg - betreft, na te leven en alle daarin hem opgelegde verplichtingen na te komen.

Art. 11 Nummering van appartementen in appartementsgebouwen: de toepassing van de nummering van de appartementen gebeurt als volgt:

- Op het gelijkvloers: bij het binnenkomen door de voordeur begint men te nummeren vanaf links.
- Op de verdiepingen: bij het verlaten van de lift wordt aan het appartement dat zich links van de lift bevindt het nummer 01 toegekend en zo verder in de wijzerzin.
- Wijze van nummering: het nummer van de bouwlaag volgt onmiddellijk op het huisnummer en wordt daarvan gescheiden door een schuine streep. Het appartementsnummer bestaat uit twee cijfers en volgt op het nummer van de bouwlaag. Het cijfer van het appartementsnummer geeft steeds de nummering van de appartementen op elke bouwlaag afzonderlijk aan. Aan de bouwlagen worden twee cijfers toegekend. Voor de bouwlagen gelegen onder die waarop zich de ingang bevindt (kelder), slechts één cijfer voorafgegaan door een minteken (vb. 0101). Indien er zich op een bouwlaag slechts één appartement bevindt, dan eindigt het appartementsnummer op het cijfer 1 (dus gelijkvloers 1 wordt 0001; 1^e verdieping 1 wordt 0101). Voorbeeld: huisnummer 100 - 2^e verdieping - appartement 1 wordt: 0100/0201. Wanneer er meerdere appartementen op één bouwlaag gelegen zijn, worden ze geteld en genummerd, te beginnen met het cijfer 1, komende uit de lift of trap, van links naar rechts in wijzerzin.

Art. 12 Bij verplichte groenaanplanting wordt een waarborg gevraagd ter waarde van 40,00 €/m² groenaanplanting. Deze waarborg kan gebeuren door het storten van een borgsom in handen van de gemeenteontvanger, door het deponeren van effecten die door de openbare besturen in ontvangst mogen worden genomen of via de formule van een bankwaarborg. De verplichte groenaanplanting moet aangelegd worden ten laatste tijdens het plantseizoen volgend op de beëindiging van de bouwwerken en deze groenstrook moet ten allen tijde in stand worden gehouden. Indien de hergroei van de aanplanting achterwege blijft dan dient een nieuwe aanplanting te gebeuren in het eerstvolgend plantseizoen. De waarborg zal slechts vrijgegeven worden na het plantseizoen volgend op de aanplanting of de eventueel noodzakelijke heraanplanting en voor zover dat de aanplanting voldoende hergroeit.

De werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot - in stand blijven.

Belangrijke bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

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

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

Belangrijke bepaling van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996).

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

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

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

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

Beroepsmogelijkheden voor derden

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

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in 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 Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Afgeleverd op 5 september 2002

Vanwege het College :

Op last,
(get) De Secretaris,

(get) De Burgemeester

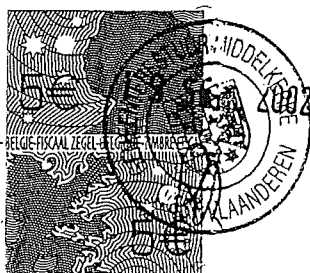
L. Coulier

M. Landuyt

Voor eensluidend afschrift :

De Secretaris,

L. Coulier



De Burgemeester

M. Landuyt

onderkend "ne veriten" tenuiste gebeurt te dijken om
de larisakte verleden voor notaris Bernard Mylbe te Middelkude
en geassocieerd notaris Karlos Dewytere te jelleke op 2 oktober

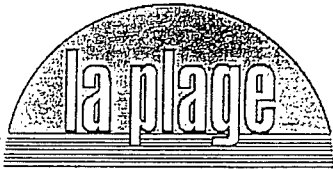


[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
kunt 7

[Handwritten signature]

eregistreerd ^{nie}bladen ^{geen}renvooi
OOSTENDE, Reg. III op 09 OKT. 2002
Boek 617 blad 82 vak 6
Ontvangen: VIJFENTWINTIG EURO
De ontvanger,
DE W. EA INSPECTEUR,
M. LIEVENS



www.laplage.be
vast-goed sinds 1967
Westende-à-zee



Residentie Marie-José

Zeedijk 310 te 8434 Westende

Een realisatie van Gent Woningbouw.
Volgens plan van Ir Arch. W. Depicker
Info en verkoop **la plage** te Westende

Distellaan 34 - 8434 Westende t. 059.30.15.13 - f. 059.30.39.33

Lastenboek der werken

A. GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

1. BEVLOERINGEN.

In de publieke inkom vloer in marmer of gelijkwaardige natuursteen met vloermat. In de trapzalen en liftsassen vloer, treden en plinten in travertin-marmer of gelijkwaardige keramiek. In de kelders en keldergangen een glad gepolierde betonvloer.

2. TRAPPEN.

Trapbekleding, treden en tegentreden met plinten in travertin-marmer of gelijkwaardig. Trapleuning bestaande uit vertikaal geplaatste buizen in aluminium met meranti handgrepen.

3. MUURBEKLEDING.

Muren van trapzalen en onderkanten van trappen in een sterke crépibezetting of gelijkwaardig. Publieke inkom bekleed met marmer of gelijkwaardig natuursteen, verlaagd plafond in planchetten met ingebouwde lichtspots. Moderne opvatting van brievenbussen, deurtelefoon, videofoon en spiegel.

4. SCHRIJNWERKEN.

Beglaasde algemene ingangsdeur in Dark Red Meranti met moderne krukken als handvat en een deurveer voor het zelf sluiten. Automatische deur tussen publieke inkom en trapzaal : beglaasde deur die kan geopend worden met de sleutel van ieder appartement en vanuit het appartement met de automatische deuropener en voorzien van een sierlijke trekker en een deurveer voor het automatisch sluiten. In de kelders voorgeplamuurde deurbladen om te schilderen met houten omlijstingen langs de kant van de gang.

5. LIFT.

In de trapzalen is een ruime vierpersonenlift voorzien die beantwoordt aan de Belgische normen inzake veiligheid. De lift zal een spiegel, een handgreep en een noodverlichting bevatten. Er zijn metalen brandvrije deuren voorzien. Motor met twee snelheden met langere levensduur, die op perfecte wijze de kabine op het gewenste niveau stopt. Elektronische ogen verzekeren een perfecte veiligheid. Signalisatie binnen en buiten de kooi.

6. ELEKTRICITEIT.

Een moderne opvatting van de ganse gemeenschappelijke verlichtingsinstallatie zal aangewend worden. Om een maximum aan comfort en een minimum aan verbruik toe te laten, zal deze zoveel mogelijk automatisch werken. Ingebouwde lichtspots in de algemene inkom, aangepaste verlichtingsarmaturen in de trapzalen, liftsassen en gemeenschappelijke gangen werken op minuterie en zijn bedienbaar met drukknoppen. De verlichting van de terrassen aan de voorgevel wordt met een automatische klok bediend. Elk dienstlokaal wordt voorzien van een verlichting.

7. DEURTELEFOON VIDEOFOON EN BELINSTALLATIE.

In elk appartement bevinden zich een deurtelefoon en een Tv-scherm, die in verbinding staan met de algemene publieke inkom. Deze deurtelefoon is tevens van een automatische deuropener voorzien, die toelaat vanuit het appartement de ingangsdeur beneden te openen. Door de camera kunnen de bezoekers die beneden aanbellen vanuit het appartement gezien worden. De ingangsdeur van elk appartement is bovendien voorzien van een extra

KDg

belknop. Naast elke belknop in de algemene publieke inkomhall wordt een houdertje voorzien voor een naamplaatje, evenals op de brievenbussen.

8. SCHILDERWERKEN.

Alle gemeenschappelijke delen worden afgewerkt. De schilderwerken in de private delen zijn ten laste van de kopers. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien van drie lagen houtverduurzamende olie. Alle buitenschrijnwerken van de gemene delen, binnendeuren en eventuele garagepoorten worden voorzien van twee lagen verf waarvan de laatste een émaillaag is. Alle wanden van de trapzalen en liftsassen worden afgewerkt met een sterke crépi bezetting of gelijkwaardig.

9. BRANDBEVEILIGING.

Het gebouw voldoet aan alle Belgische normen inzake brandveiligheid. Alle door de wet voorgeschreven voorzieningen met betrekking tot brandvrije deuren, opengaande rookkoepels, noodverlichting, brandmelding, brandhaspels en brandblussers zullen geplaatst worden op aanwijzen van de brandweer.

B. PRIVATIEVE GEDEELTEN

We wensen er vooreerst de aandacht op te vestigen dat het in onze bedoeling ligt een luxe afwerking aan deze appartementen te geven. Er wordt zelden gebouwd met een zo ver doorgedreven standaardniveau van comfort, traditie en kwaliteit.

1. BEVLOERINGEN.

De living, hall, de vestiairekast, het toilet en de keuken worden bevloerd met travertin-marmertegels, afgewerkt met bijbehorende plinten. De slaapkamers worden van laminaat of kamerbreed tapijt voorzien. Voor het kamerbreed tapijt heeft U de keuze tussen een zuiver scheerwol vier-sterrentapijt met beperkt kleurenaanbod of een 50 % polyamide-polyestervezel met uitgebreid kleurengamma. Alle tapijten worden afgewerkt met bijbehorende plinten. De badkamer en de berging worden bevloerd met keramische tegels, afgewerkt met bijbehorende plinten; verschillende kleuren zijn mogelijk. De muren in de badkamer worden tot aan het plafond bekleed met keramische tegels, met een keuze uit meerdere sierlijke motieven. Ook de muur boven het werkblad in de keuken wordt betegeld. Tussendorpels in alle deuropeningen en eventuele venstertabletten worden uitgevoerd in travertin-marmer of gelijkwaardig. De terrassen worden uitgevoerd in een silex/kwartsmengeling, volledig in één stuk gegoten, eventueel in tegels boven de platte daken.

2. SCHRIJNWERKEN.

De ramen worden vervaardigd uit eerste keus Dark Red Meranti, voorzien van tochtstrips in alle bewegende delen en van isolerende dubbele beglazing. De speciaal voor de kust ontworpen raamsystemen waarborgen een volledige water- en winddichtheid. Multiplex gordijnbakken worden tegen het plafond bevestigd over de volledige lengte van de muur. Alle binnendeuren bestaan uit een volle kern, bekleed met gestratificeerde plaat. Massieve omlijsting in eerste keus Dark Red Meranti, vier wit gelakte scharnieren en de zeer sierlijke HEWI-krukken met slot en sleutelplaten. Een glazen deur in veiligheidsglas, voorzien van een HEWI-deurknop, scheidt de hall van de living. De ingang deur is brandvertragend en voorzien van een veiligheidscilinderslot met een driepuntsluiting, ook een spionoog is voorzien.

3. ISOLATIEMATERIALEN.

We besteden een bijzondere aandacht aan de thermische - en ook aan de akoestische isolatie tegen burenhinder. Daartoe worden alle scheidingsmuren ontdubbeld en worden zij uitgevoerd in twee verschillende materialen en met verschillende diktes en wordt de luchtruimte ertussen opgevuld met speciaal uitgezochte stijve minerale wolplaten. De binnenmuren worden uitgevoerd in isolerende gipsblokken. Het volledig betonskelet van de gevels wordt thermisch geïsoleerd met houtwolcementplaten om condensatie en koude bruggen te vermijden. De vloeren zijn isolerend en 'vlottend': op de ruwe massieve betonvloer komt een geluidabsorberende en thermisch isolerende laag bestaande uit een mengsel van kurkkorrels en vlaselementen gedrenkt in een bitumenmengeling, waarop de chape gegoten wordt; totale dikte ca. 25 cm. Alle beglazing is dubbel en isolerend, Thermopane-kwaliteit of gelijkwaardig. De dakplatformen worden perfect geïsoleerd met stijve isolatieplaten op basis van polyurethaan. Tot slot worden de bekleding van ramen en ingang deur geïsoleerd met minerale wolmatten.

4. ELEKTRISCHE INSTALLATIE.

De tellers worden geplaatst in een apart tellerlokaal. Naast een hoofdschakelkast wordt voor elk appartement een meter met hoofdzekering voorzien. Op het appartement zelf wordt een tweede zekeringenkast geplaatst met automatische zekeringen voor alle stroomcircuits. De tuimelschakelaars en stopcontacten zijn uit bakeliet en zijn CEBEC-gekeurd. Beschrijving van de installatie : living : één lichtpunt plafond eetplaats; één lichtpunt

KD 9/31

gordijnverlichting; vier stopkontakten waarvan twee dubbele. hall : volgens grootte één of twee lichtpunten plafond en één stopkontakt. keuken : één lichtpunt plafond en één boven werkblad; twee stopkontakten waarvan één dubbele; aansluiting elektrische apparatuur. slaapkamers : één lichtpunt aan plafond met schakelaar; aan bed, twee stopkontakten waarvan één dubbele. badkamer : één lichtpunt aan plafond lichtspots en stopkontakt; in de voorziene spiegelkast. toilet : één lichtpunt boven handwasbak. berging : één lichtpunt en één stopkontakt. In de living is een buisleiding voorzien voor latere telefoonaansluiting en Tv-distributie. De installatie wordt uitgevoerd conform de Belgische normen, volgens de voorschriften van de stroombedelende maatschappij en het erkend keuringsorganisme. De teller is een dubbeltariefmeter voorzien van het goedkope-urenprogramma.

5. DE INDIVIDUELE ELEKTRISCHE VERWARMING.

Een door een gespecialiseerde firma bestudeerde, individuele elektrische verwarming wordt voorzien. Deze verwarmingsinstallatie is uiteraard aangepast aan het isolatievermogen van het gebouw. Ze vormt een combinatie van akkumulatie aan het goedkope-urentarief en directe verwarming om een snellere opwarming te bereiken en om een maximum aan comfort en een minimum aan verbruik toe te laten. Alle apparatuur is van een gekend merk en wordt geplaatst door een gespecialiseerde firma. Er zijn dus geen onderlinge afrekeningen voor de verwarming.

6. DE SANITAIRE INSTALLATIE.

Het is onze bedoeling de meest hygiënische en praktische apparatuur aan te bieden. In de badkamer vindt u waar mogelijk twee in het badkamermeubel ingebouwde lavabo's, onderaan voorzien van handdoekkastjes. Het meubel is uitgevoerd in witte meubelplaat van prima kwaliteit, spiegelkasten met schuifdeuren en ingebouwde lichtspots, mengkranen en handdoekdragers. De badkuip is in polyester met een ééngreepsmengkraan en handdouche. De sierlijke verchromde kranen zijn in badkamer en keuken ééngreepsmengkranen. Het toilet is uitgerust met een hang toilet in sanitair porselein met dubbele bril en een geluidsarme jachtbak, een handwasbakje eveneens in sanitair porselein met kleine spiegel, kraantje en verchromde rolhouder. Alle toestellen zijn voorzien in wit, grijs, beige of blauw naar keuze. De warmwaterproductie gebeurt eveneens individueel per appartement met een boiler van voldoende capaciteit en van gekend merk, werkend op het goedkoop urentarief. De waterleidingen worden uitgevoerd in gegalvaniseerde buizen of harde kunststofbuizen, speciaal tegen corrosie behandeld. De gehele installatie is voorzien van een centrale waterverzachter en ontkalker van voldoende capaciteit. Een drukpomp staat altijd borg voor een konstante waterdruk. Een individuele waterteller is voorzien voor elk appartement. Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde PVC en zijn temperatuurbestendig en geschikt voor sanitaire afvoer. Alle verticale leidingen liggen in speciaal daartoe voorziene kokers.

7. DE KEUKENINSTALLATIE.

Er wordt een volledige, moderne design-keukeninrichting geplaatst in speciale witte meubelplaat en uitgevoerd volgens de detailplannen van een gespecialiseerde firma. Speciaal voorziene bovenkasten tot aan het plafond bieden een maximum aan opbergruimte. Alle toestellen zijn van geïntegreerd type en als volgt voorzien : een afwasbak in 18/10 roestvrij staal met gechromde mengkraan, vaatwasmachine, frigo met drie sterren vriesvak, ingebouwde combiné-oven en een fornuis met vier vitrokeramische kookplaten en dampkap. Alle apparatuur is van een gekend merk.

8. BANKKLUIS.

Ieder appartement wordt voorzien van een in de muur ingebouwde metalen kluis met een speciaal slot.

9. VESTIAIREKAST.

In de inkomhall is een ruime kleerkast voorzien. Ze is uitgevoerd met schuifdeuren belegd met gerookte spiegel. De binnenindeling bestaat uit een roede en legplanken. Het geheel is voorzien in witte uitvoering.

C. TECHNISCHE CONSTRUCTIE-ELEMENTEN

Er wordt enkel gebruik gemaakt van traditionele materialen die met moderne technieken en middelen verwerkt worden. Het gebouw wordt opgetrokken in een skelet van kolommen en balken van gewapend beton en in dragende muren in hard gebakken rode snelbouwstenen. De vloeren zijn eveneens uitgevoerd in gewapend beton. De studie en berekening van deze dragende structuur alsmede van de funderingen en de kelders wordt opgemaakt door een ter zake bevoegd en erkend studiebureau. Andere binnenmuren worden uitgevoerd in speciale gipsblokken. De gevels worden uitgevoerd in machinale en speciaal voor de kust voorziene harde gevelstenen met zeer lage porositeit. Speciale aandacht wordt besteed aan de waterdichtheid van de gevels door tussenplaatsing van roofing waar aangewezen. De gevelsteen wordt afgewisseld met sierbetonelementen in een witte of speciaal gekleurde en bestudeerde silex/kwarts-samenstelling.

KD 991

witte of speciaal gekleurde en bestudeerde silex/kwarts-samenstelling. Eveneens worden de terraselementen van de voorgevels in dit materiaal uitgevoerd. Alle terrassen zijn beveiligd met leuning in geanodiseerd aluminium en voorzien van helder veiligheidsglas. Voor de waterdichtheid worden alle voegen tussen gevelsteen, sierbetonelementen en buitenschrijnwerk uitgevoerd in plastisch blijvende siliconenvullingen. De dakbedekkingen worden uitgevoerd in verschillende lagen speciaal uitgezochte roofing, waarvan de laatste laag op basis van polyester de perfecte waterdichtheid waarborgt. Speciale aluminium dakprofielen of stevige betonnen dekstenen zorgen voor een goede muurafdekking. De regenafvoerbuizen worden uitgevoerd in PVC en zijn stevig vastgezet met roestvrije beugels. Binnenin het woongedeelte wordt alle metselwerk of beton glad afgewerkt met een eindlaag in witte kalkbepleistering of in witte spuitplamuur.

D. OPMERKINGEN

1. WIJZIGINGEN VAN GEBRUIKTE MATERIALEN.

De promotor behoudt zich het recht voor detaillaanduiding van huidig lastenboek of de keuze van de materialen te wijzigen indien deze zouden nodig geacht of voorgesteld worden door de architect of om commerciële redenen zoals bijvoorbeeld de verdwijning op de markt van bepaalde materialen of procédés of door leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van de werken. Alle materialen dienen echter van eerste keus en bepaald te blijven om het gebouw als een stevig en esthetisch geheel op te leveren.

2. ERELONEN VAN DE ARCHITEKT.

Deze zijn begrepen in de verkoopprijs en behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan zijn beroep met uitzondering van versieringswerken en wijzigingen aan de plannen aangevraagd door de kopers.

3. WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN.

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard, met uitzondering van schilder-, behang- of decoratiewerken, door derden te laten uitvoeren zonder toestemming van de promotor.

4. WAARBORG.

Van zodra het mogelijk is zal de promotor deze aan de syndicus of beheerder van het gebouw overhandigen.

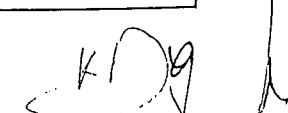
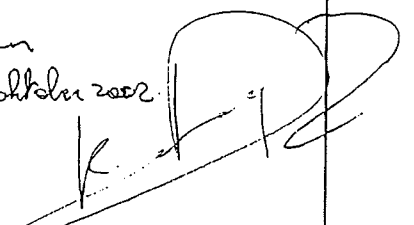
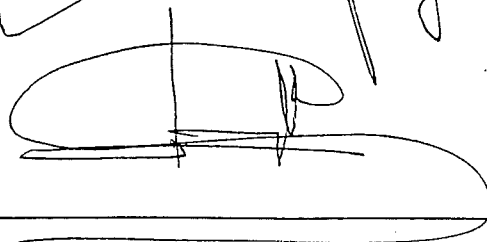
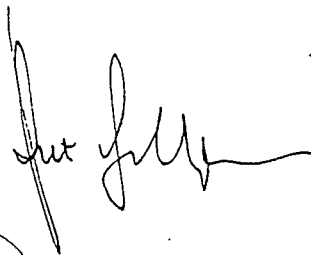
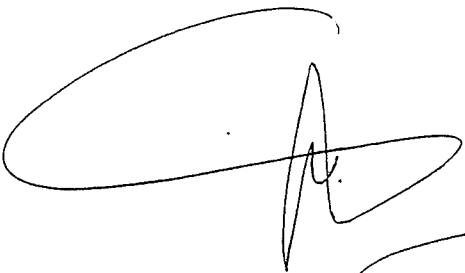
5. PLANNEN.

Deze werden te goeder trouw opgemaakt door de architect. Minieme afwijkingen worden beschouwd als aanvaardbare verschillen, ze zullen geen eis tot schadevergoeding kunnen rechtvaardigen. De aanduidingen van het lastenboek vervolledigen de plannen.

6. AANSPRAKELIJKHEID.

De promotor noch de architect kunnen aansprakelijk gesteld worden inzake betaling van schade- en/of herstelvergoeding door het vroegtijdig aanbrenge van behang en schilderwerk, door uitslag van pleisterwerk, waterschade, enz... Hetzelfde geldt voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen. Zolang de gemene delen nog niet volledig afgewerkt zijn geschiedt het bewonen van het appartement op eigen verantwoordelijkheid van de koper.

Gekend "revisie" tenzij de gebouwen te blijven van de besloten
velden van notaris Bernard Huyghe te Middelkerke en
geassocieerd notaris Karlos Duynghere te Joliet op 2 oktober 2002.



eregistreerd vier bladen ~~een~~ renvooiel
e OOSTENDE, Reg. III op 09 OKT. 2002
Boek 17 blad 82 vak 6.

Ontvangen: ~~VIJFENTWINTIG~~ EURO

De ontvanger,

DE WN EA INSPECTEUR,

M. LIEVENS

