Basisakte
Reglement van mede-eigendom

"Residentie MAURICE"

Stokt 1 en 3 te 9041 Gent(Oostakker)

AM 2016/09715 – 16/15308
Heden, op zevenentwintig mei tweeduizend zestien
Voor mij, Meester **Ann DE SMET**, geassocieerd notaris te Zwalm(Munkzwalm),
ZIJN VERSCHENEN:

1/ De naamloze vennootschap **"MATEXI OOST-VLAANDEREN"**, gevestigd te 9810 Nazareth (Eke), Eedstraat 47, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder het nummer BTW BE 0540.755.796, opgericht bij akte verleden voor notaris Christof Gheeraert te Drongen op 9 oktober 2013, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 29 oktober 2013 onder nummer 13164465, waarvan de statuten werden gewijzigd onder meer bij akte verleden voor notaris Christof Gheeraert voornoemd op 20 december 2013, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 9 januari 2014 onder nummer 14010070, en voor het laatst ingevolge akte verleden voor notaris Kristof Berlengé, geassocieerd notaris te Zottegem, op 24 december 2014, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 27 januari 2015 onder nummer 15014676.

Hier vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "P.G.V.C.", met zetel te 9040 Gent(Sint-Amandsberg), Sint-Dorotheastraat 43, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0846.528.797, opgericht bij akte verledenvoor notaris Jan Myncke te Gent op 7 juni 2012, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 21 juni 2012 onder nummer 12109984, ingevolge de notariële volmacht verleend bij akte verleden voor notaris Hélène Dusselier te Meulebeke op 6 januari 2014, waarvan een afschrift werd gehecht aan een akte verkoop verleden voor notaris Helene De Waele en notaris Bart Hutsebaut te Lokeren op 26 augustus 2014, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 2 september daarna onder nummer 67-T-02/09/2014-11981.

De vennootschap P.G.V.C.op haar beurt vertegenwoordigd door haar enige zaakvoerder, de Heer DE GROOTE Alexis Albert Hélène, geboren te Gent op 17 juni 1973, met rijksregisternummer 73.06.17-203.86, wonende te Gent(Sint-Amandsberg), Sint-Dorotheastraat 43, hiertoe benoemd bij de voormelde oprichting.

Hierna genoemd **"de grondeigenaar"**

2/ de naamloze vennootschap **"MATEXI PROJECTS"**, met maatschappelijke zetel te 8790 Waregem, Franklin Rooseveltlaan 180, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Kortrijk, onder ondernemingsnummer 0821.445.389, opgericht blijkens akte verleden voor notaris Antoon Dusselier te Meulebeke op 11 december 2009, neergelegd ter griffie van de rechtbank van koophandel te Kortrijk op 15 december daarna, bekend gemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 24 december 2009, onder nummer 09182037.

De statuten zijn gewijzigd blijkens akte verleden voor notaris Antoon Dusselier-De Brabandere te Meulebeke op 23 augustus 2011, bekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 22 september daarna onder nummer 11143312, en een laatste maal gewijzigd bij akte verleden voor notaris Hélène Dusselier te Meulebeke op 20 april 2016, neergelegd ter publicatie in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

Hier vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "P.G.V.C.", met zetel te 9040 Gent(Sint-Amandsberg), Sint-Dorotheastraat 43, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0846.528.797, opgericht bij akte verledenvoor notaris Jan Myncke te Gent op 7 juni 2012, gepubliceerd in de bijlagen tot het Bel-

gisch Staatsblad van 21 juni 2012 onder nummer 12109984, ingevolge de notariële volmacht verleend bij akte verleden voor notaris Hélène Dusselier te Meulebeke op 6 januari 2014, waarvan een afschrift werd gehecht aan een akte verkoop verleden voor notaris Helene De Waele en notaris Bart Hutsebaut te Lokeren op 26 augustus 2014, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 2 september daarna onder nummer 67-T-02/09/2014-11981.

De vennootschap P.G.V.C.op haar beurt vertegenwoordigd door haar enige zaakvoerder, de Heer DE GROOTE Alexis Albert Hélène, geboren te Gent op 17 juni 1973, met rijksregisternummer 73.06.17-203.86, wonende te Gent(Sint-Amandsberg), Sint-Dorotheastraat 43, hiertoe benoemd bij de voormelde oprichting.

Hierna genoemd **"de bouwheer" of "de promotor"**.

De comparanten sub 1 en 2 hierna samen ook genoemd "de comparanten".

Die mij verzoeken te acteren wat volgt:

VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

De comparant sub 1 is eigenaar van het hierna beschreven onroerend goed:

Stad GENT - zeventiende afdeling (Oostakker)

Een perceel bouwgrond gelegen aan Stokt, ter plaatse gekend "Waelputte", gekadastreerd volgens titel sectie B deel van nummers 474/A en 474/B, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B deel van nummers 474/A/P0000 en 474/B/P0000, met een oppervlakte volgens meting van vierentwintig are vierenzestig centiare zes vierkante decimeter, zijnde lot 84a van de verkaveling.

Dit perceel is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/M/5/P0000, met een oppervlakte van vierentwintig are vierenzestig centiare.

PLAN

Het goed werd opgemeten door de Heer Kevin De Guchtenaere, landmeter-expert bij bvba Meetburo Arpenta te Lochristi, op 2 juni 2015, en staan afgebeeld als lot 84a op het opmetingsplan dat gehecht is aan de verkavelingsakte verleden voor ondergetekende notaris Ann De Smet en notaris Steven Verbist voornoemd op 30 juni 2015, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 13 juli daarna onder nummer 67-T-13/07/2015-10343, en welk is neergelegd in de database van de afbakeningsplans onder referentienummer 44051-10490.

Partijen verklaren dat dit plan sedert de opname in de database niet is gewijzigd en erkennen een exemplaar ervan te hebben ontvangen, en zij ontslaan ondergetekende notaris ervan voormeld metingsplan te registreren en over te schrijven op het hypotheekkantoor.

Eigendomsoorsprong.

De perceelnummers 474/A en 474/B behoorden oorspronkelijk toe aan de naamloze venootschap Immotel om, samen met nog andere percelen, te hebben aangekocht van Mevrouwen Rita De Moor, Isabelle Naudts en Cathy Naudts, krachtens akte verleden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen, met tussenkomst van notaris Marc Sobrie te Zwalm(Munkzwalm), op 26 september 2003, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 7 oktober 2003 onder nummer 67-T-07/10/2003-12473.

Bij akte, houdende fusie door overname van de vennootschap Immotel door de vennootschap Matexi, verleden voor notaris Antoon Dusselier te Meulebeke op 28 december 2005, overgeschreven op voomeld hypotheekkantoor op 28 december 2005 onder nummer 67-T-28/02/2006-03098, werden onder andere deze percelen overgenomen door de vennootschap Matexi.

Bij de voormelde akte wijziging statuten van de vennootschap Matexi Oost-Vlaanderen, verleden voor notaris Christof Gheeraert op 20 december 2013, overgeschreven op voormeld hypotheekkantoor op 24 december 2013 onder nummer 67-T-24/12/2013-18684, heeft de vennootschap Matexi onder andere deze percelen ingebracht in de vennootschap Matexi Oost-Vlaanderen.

Onder andere deze perceelnummers behoorden oorspronkelijk en sedert meer dan 30

jaar terug toe aan de Heer Jacques Naudts.

De Heer Jacques Naudts is overleden op 16 juli 1997, nalatende voor enige wettige en voorbehouden erfgenamen, 1/ zijn overlevende echtgenote, Mevrouw Rita De Moor, voor het vruchtgebruik, en 2/ zijn 2 dochters, te weten: Isabelle en Cathy Naudts, elk voor de helft naakte eigendom, ingevolge de wet en ingevolge de bepalingen van het huwelijkscontract verleden voor notaris Georges Vernimmen op 31 mei 1979.

In de verkavelingsakte verleden voor ondergetekende notaris Ann De Smet en notaris Steven Verbist te Gent(Oostakker) op 30 juni 2015, overgeschreven op voormeld hypotheekkantoor op 13 juli daarna onder nummer 67-T-13/07/2015-10343, heeft de vennootschap Matexi Oost-Vlaanderen op onder andere voormeld lot 84a, alsook op de wegzate voor dit lot, toelating tot bouwen gegeven met verzaking aan het recht van natrekking tot het aanleggen van de door de verkavelingsvergunning opgelegde infrastructuurwerken (alle nutsvoorzieningen) en tot het oprichten van alle gebouwen, aan en in voordeel van de naamloze vennootschap "Matexi Projects".

STATUTEN.

De promotor zal krachtens het recht van opstal hem verleend door de grondeigenaar bij voormelde verkavelingsakte de dato 30 juni 2015 op voorschreven grond een appartementsgebouw oprichten, genaamd **"Residentie MAURICE"**, bestaande uit 24 appartementen en 24 autostaanplaatsen, met het oog op de verkoop.

Bij overdracht van een privatieve kavel zal tegelijkertijd met de overdracht van het bijhorende aandeel in de gemeenschappelijke gebouwde gedeelten en in het opstalrecht, ook door de grondeigenaar het overeenstemmende aandeel in het eigendomsrecht overgedragen worden. Daardoor zal het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten automatisch een overeenstemmend aandeel in de grond omvatten en vervalt het opstalrecht door vermenging.

Teneinde de horizontale verdeling van het goed te kunnen doorvoeren verzoekt de promotor, met akkoord van de grondeigenaar, over te gaan tot het opmaken van de statuten die de juridische verdeling van het gebouw tot stand brengen.

De verschillende delen van onderhavige akte vullen elkaar aan en vormen één geheel; zij moeten gelezen en verstaan worden de ene in functie van de andere.

1. Beschrijving van het goed.

Stad GENT - zeventiende afdeling (Oostakker)

Een perceel bouwgrond gelegen aan Stokt, en ter plaatse gekend "Waelputte", gekadastreerd volgens titel sectie B deel van nummers 474/A en 474/B, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B deel van nummers 474/A/P0000 en 474/B/P0000, met een oppervlakte volgens meting van vierentwintig are vierenzestig centiare zes vierkante decimeter, zijnde lot 84a van de verkaveling.

Dit perceel is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/M/5/P0000, met een oppervlakte van vierentwintig are vierenzestig centiare.

PLAN

Het goed werd opgemeten door de Heer Kevin De Guchtenaere, landmeter-expert bij bvba Meetburo Arpenta te Lochristi, op 2 juni 2015, en staan afgebeeld als lot 84a op het opmetingsplan dat gehecht is aan de verkavelingsakte verleden voor ondergetekende notaris Ann De Smet en notaris Steven Verbist voornoemd op 30 juni 2015, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 13 juli daarna onder nummer 67-T-13/07/2015-10343, en welk is neergelegd in de database van de afbakeningsplans onder referentienummer 44051-10490.

Partijen verklaren dat dit plan sedert de opname in de database niet is gewijzigd en erkennen een exemplaar ervan te hebben ontvangen, en zij ontslaan ondergetekende notaris ervan voormeld metingsplan te registreren en over te schrijven op het hypotheekkantoor.

2. Eigendomsbewijs.

Hieromtrent wordt verwezen naar wat hoger in deze akte is vermeld.

3. Bodemdecreet.

1. De verschijners verklaren dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij hun weten geen risicogrond is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond 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.

2. De inhoud van de bodemattesten die door de OVAM werden afgeleverd op 12 september 2014, luidt telkens als volgt:

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

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

3. De verschijners verklaren, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermeld bodemattest, met betrekking tot voormeld onroerend goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de latere kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verschijners te goeder trouw afgelegd werd, nemen de latere kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zullen de verschijners hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

4. Ondergetekende notaris bevestigt dat de verplichtingen door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot de overdracht van gronden werden nageleefd.

4. Ruimtelijke ordening.

Het goed maakt deel uit van een verkavelingsplan waarvoor vergunning tot verkavelen werd afgeleverd door het college van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent op 27 mei 2011, gehecht aan een verkavelingsakte verleden voor ondergetekende notaris Ann De Smet en notaris Steven Verbist voornoemd op 30 juni 2015, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 13 juli daarna onder nummer 67-T-13/07/2015-10343.

Deze verkavelingsvergunning is volgens de verkopers niet vervallen en heeft niet het voorwerp uitgemaakt van enige herziening, schorsing, vernietiging of wijziging.

Voor het goed werd op 5 februari 2016 door het college van burgemeester en schepenen van de Stad Gent een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het bouwen van twee meergezinswoningen met 48 entiteiten (loten 84a en 84b).

De informatieverplichtingen van de notaris zoals bepaald in de artikelen 5.2.1, 5.2.5 en 5.2.6 moeten slechts worden toegepast met betrekking tot de onroerende goederen gelegen in de gemeenten die beschikken over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

De Stad Gent beschikt thans over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, waarvan een uittreksel hieraan juridisch wordt toegevoegd, maar niet fysiek wordt aangehecht.

De comparanten erkennen voor het verlijden van onderhavige akte een kopie van het uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister met bijgevoegde inlichtingen vastgoed van de

Stad Gent te hebben ontvangen, kennis te hebben genomen van de inhoud daarvan en daarbij voldoende toelichting te hebben bekomen van ondergetekende notaris. Zij ontslaan ondergetekende notaris ervan de inhoud hiervan letterlijk in onderhavige akte over te nemen.

Ondergetekende notaris verwijst in het bijzonder naar de volgende bepaling opgenomen in de voormelde inlichtingen vastgoed van de Stad Gent: "Voor het perceel zijn de onderstaande archeologische adviezen en adviesplichten van kracht: Adviesplicht bij alle bodemingrepen en bouwwerkwerkzaamheden."

Verder vermeldt en informeert de notaris, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel dienaangaande en de hypothecaire staat, dienaangaande nog wat volgt:

- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent" de dato 16 december 2005, is: stedelijk woongebied;
- dat er voor het goed geen (recente) stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd, behoudens deze afgeleverd op 5 februari 2016 voor het bouwen van twee meergezinswoningen met 48 entiteiten (loten 84A en 84B); constructies opgericht voor 29 maart 1962 of voor de definitieve vaststelling van het gewestplan worden vermoed vergund te zijn;
- dat er voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- dat hen geen voorkooprecht werd betekend zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- dat er voor het onroerend goed een verkavelingsvergunning de dato 27 mei 2011 van toepassing is;
- dat het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de overdracht verplichte as-builtattest niet is uitgereikt en gevalideerd vermits deze bepaling nog niet in werking is getreden.
- dat hierboven beschreven onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit, en dat er bijgevolg op het onroerend goed ook geen voorkooprecht rust zoals vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.
- dat het perceel opgenomen is in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' de dato 16 december 2005, met als benaming deelgebied: Deelproject Wolfput (1A), Deelproject Schansakkker (10), Deelproject R4-Oost knooppunt 33 (4), en met als bestemming: stedelijk woongebied.

De minuuthoudende notaris verwijst comparanten naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex RO, waarin een opsomming wordt gegeven van de handelingen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is. De notaris informeert partijen dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

De inhoud van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening luidt letterlijk als volgt:

"Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:

a) het optrekken of plaatsen van een constructie,

b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,

c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;

2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;

3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;

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

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen,

. materieel of afval,

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund of van vergunning vrijgesteld openluchtrecreatief terrein in de zin van de decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies;

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;

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

8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad.

Aan de comparanten wordt meegedeeld dat de raadpleging van de tekst van voormeld artikel 4.2.1 niet volstaat om te bepalen of voor een bepaald werk, handeling of wijziging, al dan niet een stedenbouwkundige vergunning vereist is. Met name wordt een vrijstelling voorzien van de verplichting om een stedenbouwkundige vergunning te bekomen voor bepaalde kleine werken, handelingen en wijzigingen in het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Anderzijds kunnen de gemeenten en de provincies de vergunningsplicht uitbreiden tot andere werken, handelingen en wijzigingen dan deze die vermeld zijn in voormeld artikel 4.2.1. Om die reden is het aangeraden, indien men wil weten of al dan niet een stedenbouwkundige vergunning vereist is voor een bepaald werk, handeling of wijziging, inlichtingen in te winnen bij de gemeente van de ligging van de onroerende goederen of bij een deskundige, zoals een architect.

De aandacht van de comparanten wordt in het bijzonder gevestigd op het feit dat voor bepaalde wijzigingen van de functie, het gebruik of de bestemming van een onroerend goed een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning vereist is en dat deze stedenbouwkundige vergunning niet steeds kan worden bekomen. De comparanten verklaren dat zij kennis hebben van de bestaande functie en bestemming en het huidige gebruik van de onroerende goederen en dat zij na de aankoop geen wijziging willen aanbrengen in de functie, het gebruik of de bestemming van voormeld onroerend goed.

De optredende notaris wijst comparanten op de artikelen 5.2.1 § 1 (informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar), 5.2.5 (informatieplicht met betrekking tot overeenkomsten), 6.1.1, eerste lid 4° (strafsancties) en 6.3.1 (vernietiging van de titel) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

5. Planbatenheffing.

Comparanten verklaren dat met betrekking tot voorschreven goed geen planbatenheffing verschuldigd is.

6. Bescherming - onteigening.

Comparanten bevestigen dat er hen voor het voormelde goed geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend, noch in het vooruitzicht is gesteld.

Comparanten verklaren tevens dat er geen enkele procedure hangende is betreffende het voormelde onroerend goed.

Onroerenderfgoeddecreet

Comparanten verklaren door de notaris te zijn ingelicht omtrent de wetgeving die van toepassing is in het Vlaamse Gewest op de bescherming van onroerend erfgoed.

Deze wetgeving houdt beperkende maatregelen in en voorziet in een informatieplicht.

Comparanten verklaren dat voormeld goed niet is opgenomen op één van de vastgestelde inventarissen vermeld in artikel 4.1.11 Onroerenderfgoeddecreet, meer bepaald:

1° de landschapsatlas;
2° de inventaris van archeologische zones;
3° de inventaris van houterige beplantingen met erfgoedwaarde;
4° de inventaris van historische tuinen en parken.
5° de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Comparanten verklaren dat voormeld goed noch voorlopig, noch definitief beschermd is als archeologische site, monument, cultuurhistorisch landschap, stadsgezicht of dorpsgezicht, en dat hen geen enkele maatregel of ontwerp van maatregel werd betekend door de bevoegde diensten.

Comparanten verklaren tevens dat zij geen enkele waarschuwing in dit verband betreffende het goed ontvangen hebben.

7. Overstromingsgebieden

In toepassing van artikel 129 §4 van de wet van 4 april 2014, verklaart de instrumenterende notaris dat, volgens zijn opzoekingen, het verkochte goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, zoals afgebakend door het Koninklijk Besluit de dato 28 februari 2007.

Waterparagraaf

Overeenkomstig artikel 17bis van het decreet van 19 juli 2013 tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid verklaart de instrumenterende notaris, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten, dat het hierbij verkochte goed:
- niet gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in van nature overstroombaar gebied.

8. Postinterventiedossier.

Ondergetekende notaris wijst de comparanten op de inhoud en de gevolgen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen.

Ingevolge dit Koninklijk Besluit dient een dossier opgesteld te worden, postinterventiedossier genaamd voor werken uitgevoerd door één of meerdere aannemers en die betrekking hebben op de structuur, en/of de essentiële elementen van het bouwwerk, en/of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden.

Dit dossier omvat een beschrijving van de uitvoering, het verloop, en eventuele tussentijdse wijzigingen van de werken, en alle voor de veiligheid en de gezondheid nuttige elementen waarmee bij latere eventuele werkzaamheden rekening moet worden gehouden.

Comparanten verklaren dat bij de oprichting van deze meergezinswoning werken zullen uitgevoerd worden die onder het toepassingsgebied vallen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende tijdelijke of mobiele bouwplaatsen en waarvoor een postinterventiedossier moet worden opgemaakt.

Comparanten verklaren dat dergelijk dossier zal worden opgemaakt en de promotor verbindt er zich toe om het deel van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de privatieven aan de toekomstige kopers te zullen overhandigen, en het deel van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemene delen, aan de syndicus te zullen overhandigen, dit alles binnen de zes maanden te rekenen vanaf de voorlopige oplevering van de respectievelijke delen.

Het gedeelte betreffende de gemene delen kan door iedere mede-eigenaar kosteloos worden ingezien op het kantoor van de syndicus.

De syndicus staat in voor de bewaring van het postinterventiedossier van de gemene delen.

De verplichting tot het overhandigen van het dossier tussen opeenvolgende eigenaars bij eigendomsoverdracht van een privatief (= gedeeltelijke overdracht van het bouwwerk) wordt beperkt tot de gedeelten ervan die betrekking hebben op de overgedragen privatieve delen.

9. Elektrische installaties.

Comparanten erkennen dat ondergetekende notaris hen uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 10 maart 1981 waarbij bindend werd verklaard het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, Besluit dat werd gewijzigd bij Koninklijk Besluit van 25 juni 2008, wijziging die in werking is getreden op 1 juli 2008.

Comparanten verklaren dat de appartementen niet onder het toepassingsveld van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 zullen vallen, aangezien deze zullen voorzien zijn van een recente elektrische installatie, dit is een elektrische installatie die het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie of een elektrische installatie die niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek voorafgaandelijk de ingebruikname maar een wijziging of een belangrijke uitbreiding heeft ondergaan sinds 1 oktober 1981 en waarvan het deel daterend van voor 1 oktober 1981 voorwerp heeft uitgemaakt van een controleonderzoek.

De comparante sub 2 verbindt er zich toe het nodige te zullen doen voor een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Teneinde de verplichtingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties na te leven zal een afschrift van het proces-verbaal van het controleonderzoek opgenomen worden in het postinterventiedossier dat aan de toekomstige kopers zal worden bezorgd.

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht er op dat de elektrische installaties binnen de 25 jaar na dat controleonderzoek terug dienen gekeurd te worden door een erkend controleorganisme.

10. Energieprestatiecertificaat (EPC).

Ingevolge artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat voor residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit, in werking getreden op 1 november 2008, moet iedere eigenaar die een residentieel gebouw wil verkopen over een energieprestatiecertificaat beschikken.

De comparante sub 2 zich ertoe bij de aanvang van de werken een startverklaring in te dienen bij het Vlaams Energieagentschap, en dit met het oog op de latere EPB-aangifte (EnergiePrestatie en Binnenklimaat).

De comparant sub 2 verbindt er zich toe op het eind van de bouwwerkzaamheden een EPB-aangifte in te dienen, waarna een EPC 'bouw' zal worden afgeleverd.

Dit certificaat zal eveneens worden opgenomen in het postinterventiedossier dat aan de toekomstige kopers zal worden bezorgd.

11. Rookmelders

De notaris wijst de comparanten er op dat in het Vlaamse Gewest vanaf 1 januari 2013 een verplichting heerst voor de installatie van optische rookmelders in alle woningen, in alle verkochte nieuwbouwwoningen en in alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is en waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd na de inwerkingtreding van dit decreet, en in alle private/sociale verhuurde woningen waarvoor een nieuw huurcontract wordt afgesloten na de inwerkingtreding van dit decreet, alsook in alle woningen waarop een bijzondere sociale lening van toepassing op is en waarvan de kredietakte na de inwerkingtreding van dit decreet wordt verleden.

De notaris informeert de comparanten dat de Vlaamse Regering de wijze van plaatsing van de rookmelders, het aantal rookmelders en de locaties van plaatsing bepaalt en dat zij zich hieromtrent dienen te informeren.

12. Stookolietank.

Comparanten erkennen dat de ondergetekende notaris hem uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen betreffende de verplichte periodieke controle en het verplicht onderhoud van stookolietanks overeenkomstig VLAREM II.

Comparanten verklaren dat er geen stookolietank aan het eigendom is.

13. Erfdienstbaarheden / Bijzondere voorwaarden

1/ Uit de voormelde verkavelingsakte verleden voor ondergetekende notaris Ann De Smet en notaris Steven Verbist, voornoemd op 30 juni 2015, wordt letterlijk overgenomen wat volgt:

"BIJZONDERE VOORWAARDEN OP TE NEMEN IN DE VERKOOPSAKTES

De bouwheren/kopers zijn verplicht een gescheiden systeem voor afvoer van afvalwater en oppervlaktewater (dakafvoer, regenwater) aan te leggen en aan te sluiten op de afvoerleiding voor respektievelijk afvalwater en oppervlaktewater. Zij zijn er toe gehouden nieuwe afvoeren aan te sluiten (bestaande afvoeren te behouden) op deze riolering overeenstemmend met de aard van de lozing.

De aanleg van de trottoirs en opritten of rioolaansluitingen zullen gebeuren naar aanleiding van de individuele bebouwingen.

Op gronden gelegen op het openbaar domein zijn de stedelijke reglementen met betrekking tot het aanleggen van trottoirs en opritten of het verwezenlijken van rioolaansluitingen van toepassing.

Op gronden bestemd voor overdracht in het openbaar domein zijn deze reglementen eveneens van toepassing in de periode vanaf de aflevering van de verkavelingsvergunning tot de realisatie van de overdracht. De verkavelaar geeft de Stad de toelating deze werken uit te voeren.

In het bijzonder betekent dit voor de aanleg van trottoirs, opritten en rioolvertakkingen:

a) deze werken bij de Stad worden aangevraagd
b) en door de Stad worden uitgevoerd
c) op kosten van de bouwheer
d) met de door het College vastgestelde materialen.

Afwijkende uitvoeringen en materialen kunnen te allen tijde op kosten van de overtreder uitgebroken en aangepast worden.

In het geval dat de rioolvertakking van een perceel in het kader van de verkavelingswerken werd uitgevoerd met een huisaansluitputje tot op het privaat perceel vervallen de bepalingen a), b), c) en d) voor de rioolaansluitingen (deze bepalingen blijven van toepassing voor trottoirs en opritten).

De verkavelaar is verplicht deze bepalingen mede te delen aan zijn eventuele kopers of rechtsopvolgers.

....

BIJZONDERE VOORWAARDEN MET BETREKKING TOT DE LOTEN TOEBEHOREND AAN MATEXI OOST-VLAANDEREN

Voor zoveel niet strijdig of dubbel gebruik met hetgeen hiervoor, legt de verschijnster ook nog volgende voorwaarden op bij de verkoop van elk der bovenbeschreven loten:

1. De toekomstige eigenaars van bouwgronden begrepen in bovenbedoelde verkaveling, zullen zich moeten onderwerpen aan alle wetten, reglementen en voorschriften der bevoegde overheden, evenals degene welke het Bestuur van Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening zouden kunnen aanbelangen en welke betrekking zouden hebben op deze bouwgronden.
   Aldus zullen ze zich in het bijzonder moeten onderwerpen aan alle bovenvermelde bijzondere stedenbouwkundige voorschriften en deze eerbiedigen, ter volledige ontlasting van de verschijnster en zonder verhaal tegen haar.
2. De verschijnsters behouden zich uitdrukkelijk het recht voor onderhavige verkavelingsakte aan te vullen en/of aan de verkaveling, voor de nog te verkopen loten, alle wijzigingen aan te brengen, welke zij nuttig of nodig acht, mits goedkeuring door de bevoegde instanties en mits deze wijzigingen het residentieel karakter van de verkaveling niet schaden en waarvoor elke toekomstige koper in de aankoopakte volmacht zal verlenen met het oog op het opstellen van de wijzigende basisakte.
3. De percelen bouwgrond in onderhavige verkaveling begrepen, hebben de enkele en uitsluitende bestemming van bouwgrond en zullen onder geen enkel voorwendsel mogen aangewend worden tot het aanleggen van uitgangen, of publieke wegenis, stapelplaatsen van materialen,

autokerkhof, camping, sportterrein en dergelijke, of tot het oprichten en uitbaten van een drankslijterij, bioscoop, politiek lokaal, discobar of elke ongezonde, hinderende of geruchtverspreidende uitbating, op straf van schadeloosstelling en ontbinding der verkoping, onverminderd het recht hetwelk door de verschijnster uitdrukkelijk wordt voorbehouden elke overtreding te doen staken door alle middelen van recht.

4. De kopers van een lot zijn verder verplicht hun lot af te sluiten volgens de stedenbouwkundige voorschriften. De afsluitingen en/of scheidingsmuurtjes zullen geplaatst worden op gemene grond. De kopers zullen de verplichting hebben aan hun gebuur de gemeenheid der reeds bestaande afsluitingen en/of scheidingsmuurtjes te betalen.
   De betaling der gemeenheid der afsluiting en/of scheidingsmuurtjes die de kopers zelf zullen plaatsen, zullen zij slechts kunnen eisen van de kopers van het aangrenzend lot en in elk geval nooit van de verschijnster alhier.
5. De verkrijgers van bouwgronden der verkaveling zullen zich moeten onderwerpen aan alle eventuele in voege te treden taksreglementen en dergelijke, welke zouden uitgevaardigd worden door de bevoegde overheden.
6. De verschijnster heeft de verplichting aangegaan de volledige bekostiging op zich te nemen van de wegeniswerken, water-, elektriciteit-, gas-, TV-distributieleidingen en openbare verlichting.
   Voor zover deze werken niet zijn uitgevoerd, werden de nodige financiële waarborgen verstrekt. Het is de verschijnster toegelaten tot de verkoop van de loten der verkaveling over te gaan, ten bewijze waarvan het verkoopattest, afgeleverd door de stad Gent op 4 juni 2015 hier wordt aangehecht.
   De private aansluitingen aan alle nutsleidingen der verkaveling blijven uitsluitend ten laste van de eigenaars van de aan te sluiten percelen. Dit geldt voor alle aansluitingen aan water, elektriciteit en eventueel andere aansluitingen zoals TV-distributie, gas- of telefoonnet.
7. Het onderhoud van de nieuw aangelegde wegenis zal ten laste blijven van de eigenaars van de aanliggende percelen tot beloop van de breedte van hun perceel aan de nieuwe straat en dit tot de definitieve overname der wegenis door de Stad Gent.
   De schade aangebracht aan de uitgevoerde wegeniswerken, onder meer ter gelegenheid van het oprichten van gebouwen, zal op kosten van de bouwheer moeten hersteld worden in gemeen overleg en met voorafgaande toestemming hetzij van de aannemer der wegeniswerken, hetzij van de bevoegde gemeentelijke overheden.
8. Behoudens wat betreft de eventuele toegestane handelshuizen is het aanbrengen van publiciteit op de bouwpercelen ten strengste verboden met uitzondering van één plaat per perceel, aanduidende de naam en desgevallend het beroep van de bewoner, welke platen een maximum oppervlakte zullen mogen hebben van zestig vierkante decimeter.
   In het geval van handelshuizen zal de publiciteit zo sober mogelijk worden gehouden, teneinde het esthetisch karakter van de verkaveling niet te schaden
9. Het is de kopers, zijn rechtverkrijgers of rechtopvolgers verboden, zonder schriftelijke machtiging van de verschijnster, op straf van geldboete van 250,00 € per dag en per overtreding, te betalen op eerste aanzoek van de verschijnster vanaf de dag der feitelijke vaststelling der inbreuk en dus zonder enige ingebrekestelling:
   - een modelwoning, verkoopbureau en/of kijkwoning, toegankelijk voor het publiek, te bouwen of te laten bouwen op één of meerdere loten der verkaveling
   - één of meerdere publiciteitsborden van om het even welke grootte en/of afmetingen te plaatsen of te laten plaatsen op één of meerdere loten der verkaveling, in of rond de eventueel gebouwde woning, en zichtbaar vanaf de vroeger bestaande openbare wegenis en de nieuw aangelegde wegenis der verkaveling.
10. De verkrijgers van bouwgronden der verkaveling zullen verplicht zijn alle reservoirs of tanks dienende onder meer voor de verwarmingsinstallatie, ondergronds te plaatsen.
   Bij niet-nakoming van deze verplichting zal benevens de gedwongen afbraak schadevergoeding kunnen geëist worden, forfaitair geraamd op 500,00 € per overtreding en dit zonder voorafgaande ingebrekestelling.
11. Mits de voorafgaande toelating van de bevoegde overheden, zal het de verkrijgers van bouwgronden der verkaveling toegelaten zijn twee of meer percelen samen te voegen, om

een enkele woning op te richten zonder dat deze samenvoeging als een wijziging van de verkaveling zal kunnen aanzien worden, en mits het gaat om volledig oorspronkelijk voorziene bouwpercelen.

12. De kosten voor het aanleggen van voetpaden en/of grasbezaaiing evenals het onderhoud van deze grasbezaaiing, zijn ten laste van de verkrijgers van bouwpercelen der verkaveling in evenredigheid van de breedte van hun aangekocht perceel.
Deze kosten zullen inbaar zijn binnen de vijftien dagen na eerste aanzoek, hetzij van de verschijnster, hetzij van de bevoegde overheden, naargelang deze werken zouden uitgevoerd worden door de zorgen van de verschijnster of de bevoegde overheden.
Bij gebrek aan terugbetaling van deze kosten, binnen de vijftien dagen na eerste aanzoek, zullen de gevorderde sommen een verwijlintrest opbrengen gerekend aan tien ten honderd per jaar in voordeel van eiser dezer kosten, onverminderd een schadevergoeding forfaitair bepaald op 375,00 €, toekomende aan de verschijnster, eisbaar door het enkel feit van de ingebrekestelling van de schuldenaar der gevorderde kosten.
Eventuele opmerkingen inzake degelijkheid der uitvoering dezer voetpaden, welke aanleiding of oorzaak zouden zijn tot niet of onvolledig betalen der facturen, worden als ongegrond, nietig en niet-bestaande beschouwd, wanneer deze voetpaden het voorwerp hebben uitgemaakt van een tegensprekelijke voorlopige of definitieve aanvaarding, door het betrokken gemeentebestuur.

13. De toekomstige kopers zullen de verschijnster niet kunnen dwingen tussen te komen in de kosten van een opgerichte muur op de scheidingslijn van hun perceel met percelen nog toebehorende aan de verschijnster.
De toekomstige kopers zullen de waarde van de helft van de kantgevels en scheidingsmuren mogen eisen van de verschijnster, zo zij daarvan gebruik zou maken.
De toekomstige kopers zullen ook deze waarde mogen verhalen op andere toekomstige verkrijgers, op het tijdstip en op de wijze waarop zij zullen gehouden worden volgens de wet en de plaatselijke gebruiken, doch zonder waarborg vanwege de verschijnster.

14. De toekomstige kopers van bouwgronden, begrepen in bovenbedoelde verkaveling, zijn verplicht bij latere vervreemdingen van hun verkregen perceel of percelen alle hierboven bepaalde bedingen, voorwaarden en lasten op hun eigen verantwoordelijkheid aan hun nieuwe rechtverkrijgenden op te leggen.
Deze nieuwe rechtverkrijgenden en erfgenamen zullen door het enkel feit van hun verkrijging zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen welke uit onderhavige akte kunnen spruiten.

15. De toekomstige kopers zullen in hun koopakte verklaren op de hoogte te zijn van het feit dat er zich in de grond, voorwerp dezer, in de voortuinstrook, op privaat domein, eventueel leidingen, dienstig voor riolering, water, gas, elektriciteit, telefoon en TV-distributie enz., en bovengrondse of of gelijkgrondse infrastructuur zoals openbare verlichtingspalen, kasten voor elektriciteitsvoorziening, voor teledistributie, voor telefonie enz., kunnen bevinden.
Zij ontzeggen zich het recht jegens om het even wie hiervoor of hiernopens enige schadevergoeding of eis tot schadevergoeding te eisen of in te dienen.
De werkzaamheden voor aanleg en/of onderhoud van de leidingen, met vervoermiddelen en materiaal daartoe nodig zullen ten allen tijde moeten gedoogd worden.

16. De bevoegde intercommunale zal de installaties van openbare verlichting en televisie plaatsen overeenkomstig de uitvoeringsplannen en de verschijnster zal al de kosten dragen teweeggebracht door de plaatsing of de wijziging van deze installaties, indien zij hierom verzoekt vóór de beëindiging van de oorspronkelijk geplande werken.
Na voltooiing van de werken zullen de kosten van verplaatsing of wijziging van bovenvermelde installaties, volledig ten laste vallen van de aanvrager.
Bij de verkoop van een perceel zal de verschijnster, in de verkoopakte, dezelfde verbintenissen aan de toekomstige koper opleggen.

17. De verschijnster verklaart de natuur van de grond en de ondergrond niet te kennen.De percelen bouwgrond zullen derhalve verkocht worden zonder waarborg voor de natuur en de draagkracht van de grond en de ondergrond en de verkrijgers van de percelen bouwgrond der verkaveling zien uitdrukkelijk af van elk verhaal tegenover de verschijnster

uit dien hoofde, alsook voor de eventuele verborgen gebreken derwijze dat de verschijnster vrijgesteld is van elke verantwoordelijkheid en vooral van deze die bedoeld worden door de artikels 1641 en 1643 van het Burgerlijk Wetboek.

18. De verschijnster verklaart de voorwaarde tot afsluiting naast de rooilijn, bepaald onder punt 7.3 van de stedenbouwkundige voorschriften, op te leggen aan de respectieve kopers van de loten.

ERFDIENSTBAARHEDEN MET BETREKKING TOT ALLE LOTEN

1/ Comparanten verklaren dat de loten 1 tot en met 10 en lot 11b, belast zijn met een erfdienstbare strook langs waterlopen ten behoeve van ruimingswerken, en dit over een breedte van 5 meter langs de waterloop, zoals dezes strook is aangeduid op het verkavelingsplan.

2/ Comparanten verklaren tevens dat de loten 83, 84a en 84b belast zijn met een erfdienstbaarheid van midden gracht.

3/ Uit de voormelde akte ruiling verleden voor ondergetekende notarissen op 8 juni 2015, wordt letterlijk overgenomen wat volgt: "*Partijen verklaren bij deze een erfdienstbaarheid van doorgang te vestigen, meer bepaald een erfdienstbaarheid van doorgang in voordeel van elkaar en in voordeel van de toekomstige eigenaars van de loten, alover de respectieve hen toebehorende wegenissen, teneinde toegang te hebben naar de hen toebehorende percelen/loten, en dit tot aan de overdracht van de wegenis aan de Stad Gent.*"

4/ Doorgangsrecht:

1. De naamloze Vennootschap Telenet baseert zich voor de aanleg van de infrastructuur op de wet van 21 maart 1991 betreffende de hervorming van sommige economische overheidsbedrijven.

2. De verkavelaar verleent aan de naamloze vennootschap Telenet een kosteloos recht van doorgang voor aanleg van de infrastructuur van de nv Telenet op of in het domein van het project. Het doorgangsrecht is ook van toepassing op het personeel of de (onder)aannemers van nv Telenet op of in het domein dat deel uitmaakt van het project, om op ieder ogenblik toegang te hebben tot de infrastructuur, teneinde nv Telenet toe te laten haar activiteiten uit te oefenen, daaronder begrepen, zonder hiertoe beperkt te zijn, het onderhoud van de bestaande infrastructuur, het plaatsen van nieuwe aansluitingen, ed...

Eigendom:

Vanaf haar plaatsing is en blijft de volledige infrastructuur eigendom van de nv Telenet.

Onderhoud:

Na de uitvoering van de werken staat nv Telenet in voor de goede werking en het onderhoud van de opgestelde infrastructuur. De verkavelaar kan nv Telenet niet aanspreken omwille van het niet of van het gebrekkig functioneren van de geplaatste infrastructuur, behalve in geval van intentionele fout van nv Telenet.

Kosten van defecten, wijziging en verplaatsing:

1. Indien de verkavelaar voor de beëindiging van de werken verzoekt de infrastructuur te verplaatsen of te wijzigen zal hij de meerkost ten gevolge van de verplaatsing of wijziging dragen. De meerkost van een wijziging van het tracé bedoeld in artikel 5.6 van de overeenkomst van 7 mei 2013 is ten laste van de verkavelaar.

2. Ingeval de infrastructuur in overeenstemming met artikel 6.1. van de overeenkomst van 7 mei 2013 aangelegd wordt voordat het tracé de breedte en het niveau van de wegenis op het terrein een definitief karakter hebben verkregen, zullen eventuele defecten aan, wijzigen aan of van deze infrastructuur, veroorzaakt door eender welk werk met betrekking tot de aanleg van de wegenis in de verkaveling, volledig ten laste van de verkavelaar vallen.

3. Na voltooiing van de werken zullen de kosten van verplaatsing of wijziging van de infrastructuur volledig ten laste vallen van degene die er om verzoekt, ongeacht de reden van dit verzoek."

2/ De comparanten wijzen nog in het bijzonder op volgende verbintenis opgenomen onder punt 7.2 van de stedenbouwkundige voorschriften, en welke zij eveneens opleggen aan de respectieve toekomstige kopers van de loten: "Op de wegberm – gelegen tussen de wegverharding en de rooilijn van het bouwperceel – dient een goed onderhouden grasperk aangelegd dat aansluit op dat van de voortuin. Ook deze zone dient goed onderhouden te worden

door de aangelanden."

STATUTEN VAN HET GEBOUW
(basisakte + reglement van mede-eigendom)

Thans verklaren de comparanten dat zij voornemens zijn de verschillende appartementen waaruit het goed is samengesteld, afzonderlijk te verkopen.

De comparanten verklaren de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privatieve kavel wordt overgedragen.

BENAMING VAN HET GEBOUW.

Het gebouw krijgt de benaming **"Residentie MAURICE".**

RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING.

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 ten minste één kavel.

De vereniging draagt de benaming **"Vereniging van mede-eigenaars Residentie Maurice"**. Zij heeft haar zetel in het gebouw, Stokt 1 en 3 te Gent(Oostakker).

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

De vereniging 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 iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel, voor zover zijn eis niet wordt afgewezen, bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

AANGEHECHTE DOCUMENTEN.

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee uit te maken na *"ne varietur"* te zijn ondertekend door partijen en mij, notaris:

1) een kopie van de stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent op 5 februari 2016;
2) het origineel van de goedgekeurde bouwplannen (met de stempel van de ge-

meente) die zijn opgemaakt door de Heer Jan De Vis, architect bij Architectenbureau DV.D Architecten te Merelbeke, te weten:

- plan 1/3: inplanting/terreinprofielen/schema's/situatie/ligging;
- plan 2/3: plannen/sneden/gevels – deel lot 84a;

Deze plannen vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere.

Iedere nieuwe eigenaar zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten, alsook uit de voorschriften vervat in hogervermelde stedenbouwkundige vergunning.

3) Het hiernavermelde verslag dat in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld.

Deze plannen, verslag en stedenbouwkundige vergunning worden "*ne varietur*" ondertekend door de partijen en mij, notaris, om mee ter registratie aangeboden te worden. Zij moeten evenwel niet ter overschrijving op het hypotheekkantoor worden aangeboden.

GEBEURLIJKE WIJZIGINGEN.

De comparanten verklaren zich het recht voor te behouden om volgende handelingen te verrichten, zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, te weten:

1. één of meerdere lokalen van het ene appartement naar het andere over te brengen; en in het algemeen de samenstelling te wijzigen van de niet overgedragen appartementen;
2. een tussenmuur te verplaatsen, te verwijderen of bij te voegen om de inrichting van een privatieve kavel te wijzigen;
3. twee of meerdere privatieve kavels samen te voegen;
4. sommige privatieve gedeelten die niet afgesloten zijn, af te sluiten of dicht te metselen, of om muren en afsluitingen te verwijderen.

De uit te voeren wijzigingen zullen geen schade mogen toebrengen aan de structuur en de stevigheid van het gebouw. Zij zullen het totaal aantal duizendsten der gemene delen niet kunnen wijzigen, evenmin als het aandeel in de gemene delen van een privatieve kavel.

Bij splitsing of samenvoeging van kavels ingevolge hetgeen voorafgaat is geen wijzigende basisakte vereist zolang de aandelen in de gemene delen van de gesplitste of samengevoegde kavels na splitsing of samenvoeging dezelfde is als voorheen;

5. de plannen te wijzigen om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;
6. bepaalde materiaal-, installatiekeuzes of andere keuzes te veranderen opdat het gebouw zou voldoen aan de vigerende wetgeving, de normen en de regels van goed vakmanschap, bijvoorbeeld maar niet limitatief: de afmetingen van de voorziene technische kokers wijzigen, de dimensies van de wanden wijzingen, enzoverder.

MANDAAT.

De comparanten zullen gemachtigd zijn om alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die hierboven zijn voorbehouden om gebeurlijke wijzigingen aan te brengen.

Evenwel, indien de tussenkomst van de mede-eigenaars vereist is, zullen deze hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek. De syndicus zal geldig de vereniging van mede-eigenaars kunnen vertegenwoordigen om de beslissing van de algemene vergadering in dit verband uit te voeren, zonder dat hij zijn machten dient te verantwoorden ten overstaan van de hypotheekbewaarder.

Voor zoveel als nodig, geven de mede-eigenaars vanaf heden aan de comparanten onherroepelijk mandaat om hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze akten.

VOORBEHOUD BIJ GEMEENMAKING.

Niettegenstaande het feit dat zij deel uitmaken van de gedwongen onverdeeldheid, behoudt de comparant, bouwheer, zich het recht voor, met uitsluiting van de nieuwe medeeigenaars, de vergoeding te bedingen en op te strijken voor de gemeenmaking van gevelmuren en hun bijhorigheden. Hij krijgt hierbij onherroepelijke volmacht om alle daartoe vereiste handelingen te stellen en documenten te tekenen.

HOOFDSTUK I. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW EN VERDELING IN PRIVÉ- EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

AFDELING 1. BESCHRIJVING VAN HET GOED.

Stad GENT - zeventiende afdeling (Oostakker)

EEN APPARTEMENTSGEBOUW IN OPRICHTING op en met grond, genaamd "Residentie Maurice", gelegen aan Stokt 1 en 3, gekadastreerd volgens titel sectie B deel van nummers 474/A en 474/B, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B deel van nummers 474/A/P0000 en 474/B/P0000, met een oppervlakte van vierentwintig are vierenzestig centiare zes vierkante decimeter, zijnde lot 84a van de verkaveling.

Dit perceel is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/M/5/P0000.

AFDELING 2. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS.

Artikel 1. Omschrijving begrip kavels.

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privatief eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privatief gedeelte of kavel genoemd.

In de **kelderverdieping** bevinden zich 24 parkeerplaatsen;
Op de **gelijkvloerse verdieping** bevinden zich 8 appartementen;
Op de **eerste verdieping** bevinden zich 6 appartementen;
Op de **tweede verdieping** bevinden zich 6 appartementen;
Op de **derde verdieping** bevinden zich 4 appartementen.

Artikel 2. Opsomming privatieve kavels.

I. **In de kelderverdieping:**

24 parkeerplaatsen, genummerd 1 tot en met 24:

- De parkeerplaatsen **P1, P2, P5** elk omvattend:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke parkeerplaats

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 25/10.000sten (vijfentwintig/tienduizendsten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

De parkeerplaats P1 is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0025.

De parkeerplaats P2 is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0026.

De parkeerplaats P5 is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0029.

-De parkeerplaatsen **P3, P4, P14, P16, P17** en **P19** elk omvattend:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke parkeerplaats
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 23/10.000sten (drieëntwintig/tienduizendsten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
De parkeerplaats P3 is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0027.
De parkeerplaats P4 is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0028.
De parkeerplaats P14 is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0038.
De parkeerplaats P16 is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0040.
De parkeerplaats P17 is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0041.
De parkeerplaats P19 is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0043.

- De parkeerplaatsen **P7, P9, P10, P11, P12, P13, P20, P21, P22, P23** en **P24** , elk omvattend:
a) in privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke parkeerplaats
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 21/10.000sten (éénentwintig/tienduizendsten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
De parkeerplaats P7 is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0031.
De parkeerplaats P9 is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0033.
De parkeerplaats P10 is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0034.
De parkeerplaats P11 is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0035.
De parkeerplaats P12 is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0036.
De parkeerplaats P13 is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0037.
De parkeerplaats P20 is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0044.
De parkeerplaats P21 is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0045.
De parkeerplaats P22 is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0046.
De parkeerplaats P23 is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0047.
De parkeerplaats P24 is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0048.

- De parkeerplaatsen P8, P15 en P18, elk omvattend:
a) in privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke parkeerplaats
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 24/10.000sten (vierentwintig/tienduizendsten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;
De parkeerplaats P8 is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0032.
De parkeerplaats P15 is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0039.
De parkeerplaats P18 is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0042.

- De parkeerplaats P6 omvattend:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke parkeerplaats

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 22/10.000sten (tweeëntwintig/tienduizendsten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

De parkeerplaats P6 is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0030.

II. Op de gelijkvloerse verdieping :

1/ het **appartement A0.01**, gelegen op het gelijkvloers rechts achteraan van de rechteringang van het gebouw gezien in vooraanzicht, met huisnummer 3/003, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall, W.C., badkamer, berging, leefruimte met zithoek en keuken, 2 slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 350/10.000sten (driehonderdvijftig/tienduizendsten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privatief genot van het terras gelegen naast de leefruimte.

Dit appartement is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0001.

2/ het **appartement A0.02**, gelegen op het gelijkvloers rechts vooraan van de rechteringang van het gebouw gezien in vooraanzicht, met huisnummer 3/002, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall, W.C., badkamer, berging, leefruimte met zithoek en keuken, 2 slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 343/10.000sten (driehonderd drieënveertig/tienduizendsten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privatief genot van het terras gelegen naast de leefruimte.

Dit appartement is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0002.

3/ het **appartement A0.03**, gelegen op het gelijkvloers links achteraan van de rechteringang van het gebouw gezien in vooraanzicht, met huisnummer 3/004, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall, W.C., badkamer, berging, leefruimte met zithoek en keuken, 1 slaapkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 300/10.000sten (driehonderd/tienduizendsten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privatief genot van de tuin gelegen naast de leefruimte en de slaapkamer.

Dit appartement is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0003.

4/ het **appartement A0.04**, gelegen op het gelijkvloers links vooraan van de rechteringang van het gebouw gezien in vooraanzicht, met huisnummer 3/001, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall, W.C., badkamer, berging, leefruimte met zithoek en keuken, 1 slaapkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 305/10.000sten (driehonderd en vijf/tienduizendsten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privatief genot van de tuin gelegen naast de leefruimte en de slaapkamer.

Dit appartement is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0004.

5/ het **appartement A0.05**, gelegen op het gelijkvloers rechts achteraan van de linkeringang van het gebouw gezien in vooraanzicht, met huisnummer 1/003, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall, W.C., badkamer, berging, leefruimte met zithoek en keuken, 1 slaapkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 300/10.000sten (driehonderd/tienduizendsten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privatief genot van de tuin gelegen naast de leefruimte en de slaapkamer.

Dit appartement is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0005.

6/ het **appartement A0.06**, gelegen op het gelijkvloers rechts vooraan van de linkeringang van het gebouw gezien in vooraanzicht, met huisnummer 1/002, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall, W.C., badkamer, berging, leefruimte met zithoek en keuken, 1 slaapkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 306/10.000sten (driehonderd en zes/tienduizendsten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privatief genot van de tuin gelegen naast de leefruimte en de slaapkamer.

Dit appartement is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0006.

7/ het **appartement A0.07**, gelegen op het gelijkvloers links achteraan van de linkeringang van het gebouw gezien in vooraanzicht, met huisnummer 1/004, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall, W.C., badkamer, berging, leefruimte met zithoek en keuken, 2 slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 353/10.000sten (driehonderd-drieënvijftig/tienduizendsten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privatief genot van het terras gelegen naast de leefruimte.

Dit appartement is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0007.

8/ het **appartement A0.08**, gelegen op het gelijkvloers links vooraan van de linkeringang van het gebouw gezien in vooraanzicht, met huisnummer 1/001, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall, W.C., badkamer, berging, leefruimte met zithoek en keuken, 2 slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 341/10.000sten (driehonderd éénenveertig/tienduizendsten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privatief genot van het terras gelegen naast de leefruimte.

Dit appartement is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0008.

III. Op de eerste verdieping:

1/ het **appartement A1.01**, gelegen op de eerste verdieping rechts achteraan van de rechteringang van het gebouw gezien in vooraanzicht, met huisnummer 3/102, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall, W.C., badkamer, berging, leefruimte met zithoek en keuken, 2 slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 370/10.000sten (driehonderdzeventig/tienduizendsten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privatief genot van het terras gelegen naast de leefruimte.

Dit appartement is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0009.

2/ het **appartement A1.02**, gelegen op de eerste verdieping rechts vooraan van de rechteringang van het gebouw gezien in vooraanzicht, met huisnummer 3/101, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall, W.C., badkamer, berging, leefruimte met zithoek en keuken, 2 slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 362/10.000sten (driehonderd tweeënzestig/tienduizendsten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privatief genot van het terras gelegen naast de leefruimte en de slaapkamer.

Dit appartement is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0010.

3/ het **appartement A1.03**, gelegen op de eerste verdieping links van de rechteringang van het gebouw gezien in vooraanzicht, met huisnummer 3/103, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall, W.C., badkamer, berging, leefruimte met zithoek en keuken, 3 slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 491/10.000sten (vierhonderd éénennegentig/tienduizendsten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privatief genot van het terras gelegen naast de leefruimte.

Dit appartement is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0011.

4/ het **appartement A1.04**, gelegen op de eerste verdieping rechts van de linkeringang van het gebouw gezien in vooraanzicht, met huisnummer 1/102, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall, W.C., badkamer, berging, leefruimte met zithoek en keuken, 3 slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 492/10.000sten (vierhonderd-tweeënnegentig/tienduizendsten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privatief genot van het terras gelegen naast de leefruimte.

Dit appartement is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0012.

5/ het **appartement A1.05**, gelegen op de eerste verdieping links achteraan van de linkeringang van het gebouw gezien in vooraanzicht, met huisnummer 1/103, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall, W.C., badkamer, berging, leefruimte met zithoek en keuken, 2 slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 367/10.000sten (driehonderd zevenenzestig/tienduizendsten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privatief genot van het terras gelegen naast de leefruimte.

Dit appartement is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0013.

6/ het **appartement A1.06**, gelegen op de eerste verdieping links vooraan van de linkeringang van het gebouw gezien in vooraanzicht, met huisnummer 1/101, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall, W.C., badkamer, berging, leefruimte met zithoek en keuken, 2 slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 360/10.000sten (driehonderd-zestig/tienduizendsten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privatief genot van het terras gelegen naast de leefruimte en de slaapkamer.

Dit appartement is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0014.

IV. Op de tweede verdieping:

1/ het **appartement A2.01**, gelegen op de tweede verdieping rechts achteraan van de rechteringang van het gebouw gezien in vooraanzicht, met huisnummer 3/202, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall, W.C., badkamer, berging, leefruimte met zithoek en keuken, 2 slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 389/10.000sten (driehonderdnegenentachtig/tienduizendsten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privatief genot van het terras gelegen naast de leefruimte.

Dit appartement is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0015.

2/ het **appartement A2.02**, gelegen op de tweede verdieping rechts vooraan van de rechteringang van het gebouw gezien in vooraanzicht, met huisnummer 3/201, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall, W.C., badkamer, berging, leefruimte met zithoek en keuken, 2 slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 381/10.000sten (driehonderdéénentachtig/tienduizendsten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privatief genot van het terras gelegen naast de leefruimte en de slaapkamer.

Dit appartement is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0016.

3/ het **appartement A2.03**, gelegen op de tweede verdieping links van de rechteringang van het gebouw gezien in vooraanzicht, met huisnummer 3/203, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall, W.C., badkamer, berging, leefruimte met zithoek en keuken, 3 slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 507/10.000sten (vijfhonderd en zeven/tienduizensten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privatief genot van het terras gelegen naast de leefruimte.

Dit appartement is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0017.

4/ het **appartement A2.04**, gelegen op de tweede verdieping rechts van de linkeringang van het gebouw gezien in vooraanzicht, met huisnummer 1/202, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall, W.C., badkamer, berging, leefruimte met zithoek en keuken, 3 slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 507/10.000sten (vijfhonderd en zeven/tienduizendsten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privatief genot van het terras gelegen naast de leefruimte.

Dit appartement is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0018.

5/ het **appartement A2.05**, gelegen op de tweede verdieping links achteraan van de linkeringang van het gebouw gezien in vooraanzicht, met huisnummer 1/203, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall, W.C., badkamer, berging, leefruimte met zithoek en keuken, 2 slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 387/10.000sten (driehonderdzevenentachtig/tienduizendsten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privatief genot van het terras gelegen naast de leefruimte.

Dit appartement is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0019.

6/ het **appartement A2.06**, gelegen op de tweede verdieping links vooraan van de linkeringang van het gebouw gezien in vooraanzicht, met huisnummer 1/201, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall, W.C., badkamer, berging, leefruimte met zithoek en keuken, 2 slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 378/10.000sten (driehonderdachtenzeventig/tienduizendsten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privatief genot van het terras gelegen naast de leefruimte en de slaapkamer.

Dit appartement is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0020.

V. Op de derde verdieping:

1/ het **appartement A3.01**, gelegen op de derde verdieping rechts van de rechteringang van het gebouw gezien in vooraanzicht, met huisnummer 3/301, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall, W.C., badkamer, berging, leefruimte met zithoek en keuken, 2 slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 400/10.000sten (vierhonderd/tienduizendsten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privatief genot van het terras gelegen naast de leefruimte en de slaapkamer.

Dit appartement is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0021.

2/ het **appartement A3.02**, gelegen op de derde verdieping links van de rechteringang van het gebouw gezien in vooraanzicht, met huisnummer 3/302, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall, W.C., badkamer, berging, leefruimte met zithoek en keuken, 3 slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 538/10.000sten (vijfhonderdachtendertig/tienduizendsten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privatief genot van het terras gelegen naast de leefruimte.

Dit appartement is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0022.

3/ het **appartement A3.03**, gelegen op de derde verdieping rechts van de linkeringang van het gebouw gezien in vooraanzicht, met huisnummer 1/302, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall, W.C., badkamer, berging, leefruimte met zithoek en keuken, 3 slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 538/10.000sten (vijfhonderdachtendertig/tienduizendsten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privatief genot van het terras gelegen naast de leefruimte.

Dit appartement is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0023.

4/ het **appartement A3.04**, gelegen op de derde verdieping links van de linkeringang van het gebouw gezien in vooraanzicht, met huisnummer 1/301, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom: hall, W.C., badkamer, berging, leefruimte met zithoek en keuken, 2 slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 397/10.000sten (driehonderdzevenennegentig/tienduizendsten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

c) het privatief genot van het terras gelegen naast de leefruimte en de slaapkamer.

Dit appartement is thans ingevolge prekadastratie gekend onder sectie B nummer 1680/P/5/P0024.

PLAN

Voormelde appartementen en parkeerplaatsen zijn aangeduid op het plan opgemaakt door de Heer Kevin De Guchtenaere, landmeter-expert bij bvba Meetburo Arpenta te Lochristi op 5 april 2016, dat aan onderhavige akte gehecht zal blijven, en welk is neergelegd in de database van de afbakeningsplans onder referentienummer 44051-10591.

Partijen verklaren dat dit plan sedert de opname in de database niet is gewijzigd en erkennen een exemplaar ervan te hebben ontvangen, en zij ontslaan ondergetekende notaris ervan voormeld metingsplan te registreren en over te schrijven op het hypotheekkantoor.

BIJZONDERE BEPALINGEN.

1. **Terrassen.**

Het genot van de terrassen is privatief bij de appartementen waartoe ze behoren, zoals hoger omschreven. De bekleding van de terrassen is eveneens privatief. Voor het overige zijn de terrassen (ruwbouw) gemeenschappelijk.

De kosten van onderhoud van de terrasbekleding, de bevloering en de balustrades, evenals de eventuele vernieuwing hiervan (slechts mogelijk na goedkeuring door de syndicus teneinde de harmonie van materialen, kleur en uitzicht te waarborgen), zijn ten laste van de eigenaars van de appartementen waartoe ze behoren. Daarentegen zijn alle kosten met betrekking tot de ruwbouw van de terrassen lastens de gemeenschap en als gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen ongeacht de terrasoppervlakte van het desbetreffende privatief.

Bij gebrek aan gevolg, veertien dagen na de ingebrekestelling door de syndicus bij aangetekend schrijven, heeft de syndicus het recht om van rechtswege, op kosten van de nalatige eigenaar de desbetreffende herstellingen en/of vernieuwingen te laten uitvoeren dewelke ingevolge de voorgaande bepalingen ten laste van deze eigenaar vallen.

De bewoners van gezegde privatieve eenheden dienen toegang te geven tot deze terrassen voor de eventuele werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing aan de terrassen, de gevels en/of het dak te kunnen uitvoeren.

2. **Tuin**

Het genot van de tuin is privatief bij de appartementen waartoe ze behoren, zoals hoger omschreven. Deze tuin zal evenwel aangelegd worden met tegels en rondom een haag waarvan de hoogte zal beperkt zijn tot 1,20m. De kosten van onderhoud van de haag zijn lastens de gemeenschap en als gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. Iedere eigenaar dient toegang te verlenen voor dit onderhoud.

De kosten van onderhoud van de tuin/tuinbekleding/tegels, evenals de eventuele hiernieuwing hiervan (slechts mogelijk na goedkeuring door de syndicus teneinde de harmonie van materialen, kleur en uitzicht te waarborgen), zijn ten laste van de eigenaars van de appartementen waartoe ze behoren.

De semi-privatieve tuin behoort tot de gemeenschappelijk delen zoals nagemeld. Het onderhoud hiervan is eveneens te dragen door iedere mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

3. **Parkings (Niveau -1).**

Op de inrit naar niveau – 1 en op de manoeuvreerruimte tussen de parkings zijn het parkeren, het nutteloos laten draaien van de motor, het verbranden van benzine en olie, het gebruik van claxons of andere geluidmakende verwittigingsystemen, verboden.

Tevens dient de doorgang naar de trappen en naar de fietsenberging ten allen tijde vrij te zijn van ieder obstakel zodat de doorgang gewaarborgd is.

Voor zover de elektriciteitsmaatschappij een deel van de ondergrondse verdieping zou mogen gebruiken voor de elektriciteitsbevoorrading van het gebouw kunnen de comparanten of één hunner hiertoe toelating geven en hiertoe alle akten tekenen houdende vestiging van persoonlijke of zakelijke rechten. In voorliggend geval zal de syndicus hiervan schriftelijk in kennis worden gesteld.

4. Toegang - Bestemming van de grond.

De toegang tot de appartementen moet steeds vrij blijven en mag nooit belemmerd worden om welke reden ook, behoudens met akkoord van de syndicus voor een zo kort mogelijke tijdspanne (bijvoorbeeld om noodzakelijke werken uit te voeren of voor een verhuizing).

De promotor houdt zich het recht voor delen van de grond een andere bestemming te geven, bijvoorbeeld het plaatsen van brievenbussen.

E. ERFDIENSTBAARHEDEN.

Door de juridische verdeling in privatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden 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 onderhavige statuten onderschrijven. Zulks geschiedt onder meer voor de zichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een andere privatieve kavel.

Artikel 3. Onderdelen van privatieve kavels.

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld, en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven, te weten:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het kozijnwerk, het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de balustrades, de bevloering en de bekleding van de terrassen;
- de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de eventuele apparaten van parlofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel:

- de drukknopjes en naamplaatjes;
- de bellen aan de inkomdeur;
- de brievenbussen aan de gevels of in de voortuinstrook;

behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

AFDELING 3. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 4. Omschrijving begrip aandelen.

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

Artikel 5. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

A. Ondergronds.

- de funderingen;
- de ondergrondse leidingen en buizen;
- de riolering;
- de regenwaterputten en infiltratievoorziening;
- de liftkokers en de liften;
- de tellerlokalen;
- de ventilators;
- de pompputten;
- de inrit naar de parking, de toegangspoort en de manoeuvreerruimtes;
- de trappen en traphallen;
- de fietsenberging;
- de septische put.

B. Gelijkvloers.

- de trappen en trap- en inkomhallen;
- de liftkokers en de liften;
- de toegangspaden;
- de verluchtingskokers;
- de fietsenplaatsen;
- semi-privatieve tuin;
- private brandweg en grasdallen;
- inrit en doorgang naar ondergrondse parking;
- brievenbus en videofonie bestemd voor gemeenschappelijk gebruik;
- tuinen en hagen.

C. Eerste verdieping.

- de trappen en traphallen;
- de liftkokers en de liften;
- de verluchtingskokers..

D. Tweede verdieping.

- de trappen en traphallen;
- de liftkokers en de liften;
- de verluchtingskokers.

E. Derde verdieping en daken.

- de trap en traphal;
- de liftkoker en de lift;
- de verluchtingskokers;
- de daken.

F. Op alle niveau's.

- de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen

die zich niet geheel binnen een privatieve kavel bevinden.

Artikel 6. Gemeenschappelijke zaken.

Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt.

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (onverminderd de exclusieve genotsrechten van nagmelde tuin(stroken) en terrassen zoals hoger vermeld bij de beschrijving van de privatieven):

- de grond (bebouwde en niet-bebouwde oppervlakten)
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven
- het buizennet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten
- de bekleding en versiering van de gevels
- het dak met zijn bedekking
- de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne en/of schotelantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden
- alle keermuren
- de tuin en de terrassen
- in het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

De kosten van de gemeenschappelijke delen van de diverse privatieven zullen gedragen worden door de eigenaars van deze privatieven tot beloop van hun aandeel in de gemene delen van het gebouw, met uitzondering van de kosten met betrekking tot het onderhoud, vernieuwing en herstelling van de balustrades en bekleding van de terrassen die zullen gedragen worden door de eigenaars van de appartementen die er het genot van hebben (idem voor de tuinstroken met exclusief genot zoals hoger vermeld).

AFDELING 4. VERDELING VAN DE GEMENE AANDELEN.

Elke privatieve kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Het totaal bedraagt tienduizend eenheden.

Deze worden toebedeeld als volgt, overeenkomstig het verslag dat in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door de Heer Kevin De Guchtenaere, landmeter-expert te Lochristi, verslag welk aan onderhavige akte gehecht zal blijven, en waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel:

-parkeerplaats P1 : 25 eenheden.
-parkeerplaats P2 : 25 eenheden.
-parkeerplaats P3 : 23 eenheden.
-parkeerplaats P4 : 23 eenheden.
-parkeerplaats P5 : 25 eenheden.
-parkeerplaats P6 : 22 eenheden.
-parkeerplaats P7 : 21 eenheden.
-parkeerplaats P8 : 24 eenheden.
-parkeerplaats P9 : 21 eenheden.

-parkeerplaats P10 :	21 eenheden.
-parkeerplaats P11 :	21 eenheden.
-parkeerplaats P12 :	21 eenheden.
-parkeerplaats P13 :	21 eenheden.
-parkeerplaats P14 :	23 eenheden.
-parkeerplaats P15 :	24 eenheden.
-parkeerplaats P16 :	23 eenheden.
-parkeerplaats P17 :	23 eenheden.
-parkeerplaats P18 :	24 eenheden.
-parkeerplaats P19 :	23 eenheden.
-parkeerplaats P20 :	21 eenheden.
-parkeerplaats P21 :	21 eenheden.
-parkeerplaats P22 :	21 eenheden.
-parkeerplaats P23 :	21 eenheden.
-parkeerplaats P24 :	21 eenheden.
-appartement A0.01 :	350 eenheden.
-appartement A0.02 :	343 eenheden.
-appartement A0.03 :	300 eenheden.
-appartement A0.04 :	305 eenheden.
-appartement A0.05 :	300 eenheden.
-appartement A0.06 :	306 eenheden.
-appartement A0.07 :	353 eenheden.
-appartement A0.08 :	341 eenheden.
-appartement A1.01 :	370 eenheden.
-appartement A1.02 :	362 eenheden.
-appartement A1.03 :	491 eenheden.
-appartement A1.04 :	492 eenheden.
-appartement A1.05 :	367 eenheden.
-appartement A1.06 :	360 eenheden.
-appartement A2.01 :	389 eenheden.
-appartement A2.02 :	381 eenheden.
-appartement A2.03 :	507 eenheden.
-appartement A2.04 :	507 eenheden.
-appartement A2.05 :	387 eenheden.
-appartement A2.06 :	378 eenheden.
-appartement A3.01 :	400 eenheden.
-appartement A3.02 :	538 eenheden.
-appartement A3.03 :	538 eenheden.
-appartement A3.04 :	397eenheden.
TOTAAL :	10.000 eenheden.

HOOFDSTUK II - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

AFDELING 1.- RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN.

Artikel 1. Algemene interpretatieregel.

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom en door de wet.

Artikel 2. Splitsing en samenvoeging van kavels.

Het is de eigenaars verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het gebouw.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet het voorschrift van artikel 4 hierna in acht genomen worden.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld.

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen.

Artikel 3. Uitzicht van privatieve kavels.

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigingen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

Aan ramen en terrassen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

Het is de mede-eigenaars verboden een alarminstallatie te laten plaatsen in hun privatieve kavel, die een hoorbaar alarm veroorzaakt buiten hun privatieve kavel.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen en bij de belinstallatie. De syndicus waakt hierover.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de gordijnen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonnewering. Zonnewering is toegelaten, doch slechts volgens een uniforme kleur aanvaard door de syndicus, evenwel op kosten en verantwoordelijkheid van iedere eigenaar te plaatsen.

Artikel 4. Werken aan privatieve kavels.

Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Artikel 5. Voorschriften over het gebruik.

De kavels zijn enkel **bestemd** voor privé-bewoning en, voor zover niet strijdig met enige wetsbepaling, als kantoorruimte of voor een vrij beroep.

De eigenaar van elk privatief is zelf verantwoordelijk voor de vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging van privé-bewoning naar kantoorbestemming of vrij beroep of winkel of omgekeerd.

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

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen. Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

De bewoners dienen hun **vuilnis** op een ordentelijke manier te bewaren, desgevallend in de hiertoe bestemde berging of locatie indien de promotor beslist hiervoor een berging of locatie aan te wenden.

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

Bij misbruik zal de syndicus de nodige maatregelen kunnen nemen ter uitvoering van zijn opdracht, zoals omschreven in nagemeld artikel 39 f.

Artikel 6. Bewoning - terminologie.

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief volleigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

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

Artikel 7. Verhuring.

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 6.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld

dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en buren, en alle huurders risico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

Artikel 8. Toezicht.

Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

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

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

Artikel 9. Algemene interpretatieregel.

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

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

Artikel 10. Toepassing van deze regel.

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

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke delen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

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

Artikel 11. Antennes en ontvangers.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie en paraboolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's worden niet op het dak of gevels geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering en mogen niet zichtbaar zijn vanop de openbare wegenis.

Artikel 12. Onderhouds- en herstellingswerken.

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

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

Artikel 13. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 14. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

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

Artikel 15. Quotiteiten.

Alle onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikslasten, taksen en lasten betrekkelijk de gemene delen, inbegrepen gemeenschappelijke verzekeringspremies zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Artikel 16. Herstellingen en onderhoud terrassen - tuin.

a. De herstellingskosten aan de waterdichtheid van de terrassen (ook de terrassen die gemaakt zijn op een plat dak) vallen ten laste van de gemeenschap van de eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Indien echter ingevolge de herstelling aan de gemene delen van de terrassen, werken aan of vervanging van de privatieve delen noodzakelijk worden, zijn de kosten hiervan ten laste van de gemeenschap van alle eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

b. De onderhoudskosten van de semi-privatieve tuinen en de hagen vallen ten laste van de gemeenschap van de eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Artikel 17. Verdeling verbruikskosten.

Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot de

aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten "meetbaar" zijn, of elders hiervan wordt afgeweken. Zo zal bijvoorbeeld niemand kunnen zeggen dat hij minder moet bijdragen in de lift omdat hij er geen of weinig gebruik van maakt.

Artikel 18. Werk- en reservekapitaal.

Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bepaald van zodra de algemene vergadering is bijeengekomen.

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde BTW.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Artikel 19. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 20. Overdracht van een kavel.

§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1º het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2º het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3º de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4º in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5º de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
6º een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. **In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht** van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:
1º het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
2º een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
3º een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
4º een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1º, 2º, 3º en 4º, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

§ 3. **In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht** op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

§ 4. **De kosten voor de mededeling** van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§ 5. **In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:**
1º 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 delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;
2º blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn

bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 21. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

Artikel 22. Brandverzekering.

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

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringswet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

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

Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers

en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt.

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

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

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

Artikel 23. Aansprakelijkheidsverzekering.

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

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

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de syndicus, aangesteld door de comparanten in deze.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de syndicus, aangesteld door de comparanten in deze, om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, aangesteld door de algemene vergadering der mede-eigenaars, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Artikel 24. Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

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

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde gebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het herop te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75%) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privatieve kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

AFDELING 4.- DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 25. Omschrijving.

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

Artikel 26. Bevoegdheid.

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

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

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

b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,

c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,

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

e. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

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

Artikel 27. Delegatie van bevoegdheden.

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

Artikel 28. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste 15 dagen van de maand juni, en voor het eerst binnen de twee maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

Artikel 29. Bijeenroeping algemene vergaderingen.

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

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

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

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1º van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 30. Samenstelling algemene vergadering.

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

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

Artikel 31. Quorum.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen 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 delen bezitten.

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

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

Artikel 32. Bureau van de vergadering.

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

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 33. Stemrecht op de algemene vergadering.

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

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden 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 lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door laatstgenoemde in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 34. Meerderheidsvereisten.

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

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

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van drie / vierde der stemmen:**

a. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

b. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak;

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging ver-

plicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4º, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van vier / vijfde der stemmen:**

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

b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;

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

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

e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;

b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

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

Artikel 35. Notulen van de algemene vergaderingen - mededeling - tegenwerpelijkheid.

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

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

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk 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 notulen op.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de § § 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

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

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

Artikel 36. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

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

AFDELING 5. DE SYNDICUS.

Artikel 37. Algemene opdracht.

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

Artikel 38. Benoeming.

De promotor kan de eerste syndicus aanwijzen, en zulks tot aan de eerste algemene vergadering; indien deze niet wordt aangesteld door de promotor zal de eerste algemene vergadering hem aanstellen of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Vervolgens wordt de syndicus benoemd door de algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, 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, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar 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 39. Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;

b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;

c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;

e. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

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

h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek

correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;

k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

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

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

n. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;

o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

p. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1º, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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

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

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

t. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal

bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

u. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;

v. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 40. Bevoegdheid.

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.

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

Artikel 41. Aansprakelijkheid.

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

Artikel 42. Vergoeding.

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

AFDELING 6. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

Artikel 43. Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom.

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

AFDELING 7. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

Artikel 44. Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die

hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn ; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

AFDELING 8. REGLEMENT VAN ORDE.

Artikel 45. Vaststelling reglement van orde.

De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld met een reglement van orde, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste keer is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Tot op het ogenblik dat de algemene vergadering dit reglement van orde heeft vastgesteld blijft het door de syndicus vast te stellen reglement van orde van kracht, dat door de kopers moet worden gerespecteerd en opgelegd aan de toekomstige huurders.

Artikel 46. Kennisgeving en tegenwerpelijkheid.

Indien een nieuw reglement van orde wordt opgesteld (in vervanging van het door de promotor vastgestelde reglement van orde) wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de syndicus, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus.

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 de zelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

AFDELING 9. DIVERSE BEPALINGEN.

Artikel 47. Keuze van woonplaats.

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

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

Artikel 48. Kosten van deze akte.

De kosten van deze akte zijn lastens de toekomstige eigenaars a rato van 650,00 (zeshonderdvijftig) euro (inclusief BTW) per appartement en 200,00 (tweehonderd) euro (inclusief

BTW) per autostaanplaats.

1. **Volmacht tot verkoop.**

Teneinde over te gaan tot de verkoop van de verschillende privatieven, hoger beschreven, stellen de comparanten, hierna samen genoemd "lastgever", hierbij onherroepelijk aan als bijzondere lasthebbers, ieder met macht afzonderlijk op te treden, hierna genoemd "lasthebber", te weten :

1. Mevrouw MINCKE Anja, notarisbediende, wonende te 9700 Oudenaarde (Welden), Weldenstraat 19;
2. Juffrouw MAES Deborah, notarisbediende, wonende te 9630 Zwalm, Krekelstraat 102;
3. Juffrouw VANOPBROEKE Anke, notarieel juriste, wonende te 9700 Oudenaarde, Riethof 4 bus 301.

Wie zij gelasten om voor en in hun naam te verkopen, het geheel of een deel van voorschreven privatieven met de bijhorende grondaandelen, 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, oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

De lastgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder in de plaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk 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 randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

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

Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

2. **Volmacht tot wijziging van de basisakte.**

De toekomstige mede-eigenaars geven volmacht aan de comparant, om alle wijzigingen te laten aanbrengen aan de basisakte voor zover die hun privatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten niet raken, alsook om de reglementen te wijzigen. Deze volmacht geldt tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke de-

len.

Deze volmacht wordt opgenomen op uitdrukkelijk verzoek van de comparanten.

De partijen en toekomstige kopers verklaren hiertoe uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht te verlenen aan:

1.Mevrouw MINCKE Anja, notarisbediende, wonende te 9700 Oudenaarde (Welden), Weldenstraat 19;
2. Juffrouw MAES Deborah, notarisbediende, wonende te 9630 Zwalm, Krekelstraat 102;
3. Juffrouw VANOPBROEKE Anke, notarieel juriste, wonende te 9700 Oudenaarde, Riethof 4 bus 301.

ieder met macht om afzonderlijk te handelen

3. Volmacht inzake nutsvoorzieningen.

a) De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, volmacht aan de comparanten, om alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien.

b) De partijen en toekomstige kopers verklaren tevens uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht te verlenen aan:

1. Mevrouw MINCKE Anja, notarisbediende, wonende te 9700 Oudenaarde (Welden), Weldenstraat 19;
2. Juffrouw MAES Deborah, notarisbediende, wonende te 9630 Zwalm, Krekelstraat 102;
3. Juffrouw VANOPBROEKE Anke, notarieel juriste, wonende te 9700 Oudenaarde, Riethof 4 bus 301.

ieder met macht om afzonderlijk te handelen, om voor hen en in hun naam, erfpachten en erfdienstbaarheden toe te staan op het voorschreven onroerend goed aan nutsmaatschappijen, welke de residentie hiervan voorzien, en dit aan de voorwaarden en termijnen, die de lasthebber zal goedkeuren.

4. De toekomstige mede-eigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan de comparant, om de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten.

SLOTBEPALINGEN.

1.- ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De heer hypotheekbewaarder wordt er uitdrukkelijk van ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van een afschrift dezer akte.

2.- BEVESTIGING VAN BURGERLIJKE STAND.

Ik, notaris, bevestig de meldingen van de burgerlijke stand van de hiervoren genoemde comparanten te hebben opgenomen zoals zij voorkomen in de door de wet vereiste stukken.

3.- ALGEMENE VERKLARINGEN

1. Comparanten verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte gestelde rechtshandelingen en zij verklaren niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, gerechtelijke reorganisatie, aanstelling voorlopig bewindvoerder of andere maatregelen met gelijkaardige gevolgen, noch van enige aanvraag of verzoek dienaangaande.
2. Comparanten bevestigen uitdrukkelijk de van hen uitgaande verklaringen en verklaren dat, voor zover hen bekend, alle in deze akte vervatte informatie die het resultaat is van de opzoekingen verricht door of voor de instrumenterende notaris, tot op heden correct is.

RECHT OP GESCHRIFTEN.

Het op onderhavige akte geheven recht op geschriften wordt forfaitair vastgesteld op vijftig

euro (50,00 €).

ALGEMENE VERKLARINGEN.

1. De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, § 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is, en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

2. De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer, namelijk op 17 mei laatstleden.

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

4. De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Zwalm ten kantoor, datum als boven.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten getekend, met mij, notaris.

(Volgen de handtekeningen)

Kevin De Guchtenaere
Landmeter-Expert in deze hoedanigheid beëdigd door de
Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent en ingeschreven op
het Tableau der Federale Raden van Landmeters-Experten
onder nr. LAN 12 1501 voor Meet- en Expertiseburo Arpenta

Beeweg 56
9080 Lochristi
Tel. : 09 3557719
e-mail : info@arpenta.be

Aandelenverslag

Verzoeker	:	DV. D Architecten Hundelgemsesteenweg 3 bus 8 9820 Merelbeke
Ligging	:	Stokt – Celine Dangottestraat 9041 Oostakker

Aandelenverslag

Op datum van 22 april 2016 is ondergetekende De Guchtenaere Kevin, landmeter-expert, beëdigd voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent, ingeschreven op het tableau van de Federale Raad van landmeters-experten onder het nummer LAN 12 1501, bureelhoudende onder bvba Meet- en Expertiseburo Arpenta, Beeweg 56, 9080 Lochristi.

Handelend op verzoek van :
Architectenbureau DV.D Architecten
met zetel te 9820 Merelbeke, Hundelgemsesteenweg 3 bus 8.

Voor bouwheer :
Matexi Projects nv
met zetel te 8790 Waregem, Franklin Rooseveltlaan 180.

Hebbende als notaris :
Geassocieerde notarissen Sobrie, De Smet & Willems
met zetel te 9630 Zwalm, Noordlaan 50.

Met als opdracht het met redenen omkleed verslag op te maken bepaald bij artikel 577-4, § 1 van het Burgerlijk Wetboek, tot bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privatief deel is verbonden, waarbij er voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, dit in functie van de nettovloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel, teneinde het gebouw onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom te plaatsen.

Het op te richten gebouw is gelegen te :
9041 Gent-Oostakker, Stokt – Celine Dangottestraat
en ten kadaster gekend als zijnde Gent 17°afd./Oostakker/ Sie B deel van nrs 474a en 474b.

Het gebouw dient nog gebouwd te worden en ligt binnen lot 84a van de verkaveling goedgekeurd d.d. 27/05/2011.

Op basis van het architecturale plan van Architectenbureau DV.D Architecten met zetel te 9820 Merelbeke, Hundelgemsesteenweg 3 bus 8, heb ik het verdelingsplan d.d. 5 april 2016 opgemaakt welke bij onderhavig aandelenverslag is gevoegd.

Beschrijving van het goed

Het gebouw betreft een appartementsgebouw en zal gekend zijn als residentie Maurice, gelegen te 9041 Gent-Oostakker, Stokt. Het goed is huidig gekadastreerd als Gent 17°Afd./Oostakker/, Sectie B deel van nr. 474a en 474b.
Het gebouw zal een voorgevelbreedte hebben van ca. 42m.

Het op te richten gebouw bevat een ondergrondse verdieping, een gelijkvloers en drie bovenliggende verdiepingen.
Het zal worden gebouwd begrijpende appartementen en parkeerplaatsen.

De eigenaar heeft de intentie om het gebouw onder het stelsel van de gedwongen mede-eigendom te plaatsen.

Waarschuwing

De opdracht houdt geen nazicht in van de stedenbouwkundige toestand van het goed ten aanzien van zijn bestemming en gebouwde werkelijkheid.

De expert heeft enkel en alleen de stedenbouwkundige toestand van het goed in acht genomen volgens de, hiervoor omschreven, architecturale plannen.

Beschrijving van privatieve en gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke en privatieve gedeelten worden bepaald en beschreven in de basisakte, welke door geassocieerde notarissen Sobrie, De Smet & Willems met zetel te 9630 Zwalm, Noordlaan 50, zal worden opgemaakt.

Vaststelling van de onverdeelde delen

Het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privatief deel verbonden is, wordt vastgesteld rekening houdend met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de nettovloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel.

Er wordt op dezelfde wijze rekening gehouden met de gemeenschappelijke delen waarvan een kavel het exclusieve en eeuwigdurende genot heeft.

De wettelijke criteria zijn :

1. <u>De nettovloeroppervlakte</u>

De nettovloeroppervlakten van de privatieve delen worden opgemeten zonder de gemeenschappelijke delen en ruwbouwelementen, zoals de hal en de gemeenschappelijke gangen, het gemeenschappelijke trappenhuis, de technische kokers, de luchtkokers, de schoorsteenschachten, de draagmuren, de gevelmuren en de scheidingsmuren tussen privatieve en gemeenschappelijke delen of tussen twee kavels.

De vloeroppervlakten van de muren met uitzondering van de muren die twee kavels of een kavel en een gemeenschappelijk deel van elkaar scheiden, blijven deel uitmaken van de privatieve delen. Het dichten of creëren van eventuele openingen in die muren is toegelaten zolang de regels van de kunst, de veiligheidsvoorschriften voor de structuur van het gebouw en de geldende regelgeving inzake stedenbouw worden nageleefd.

Indien gelijkaardige werken worden verricht op draagmuren die deel uitmaken van de structuur is bovendien de toestemming van de mede-eigendom nodig.

De oppervlakten worden opgemeten ter hoogte van de vloer, zonder rekening te houden met eventuele plinten.

2. De bestemming

Er wordt rekening gehouden met bestemming van de privatieve delen, zoals parkeerplaatsen en woonruimtes.

3. De ligging

Er wordt rekening gehouden met de relatieve ligging die de verschillende privatieve delen in het gebouw hebben.

4. Aandelentabel

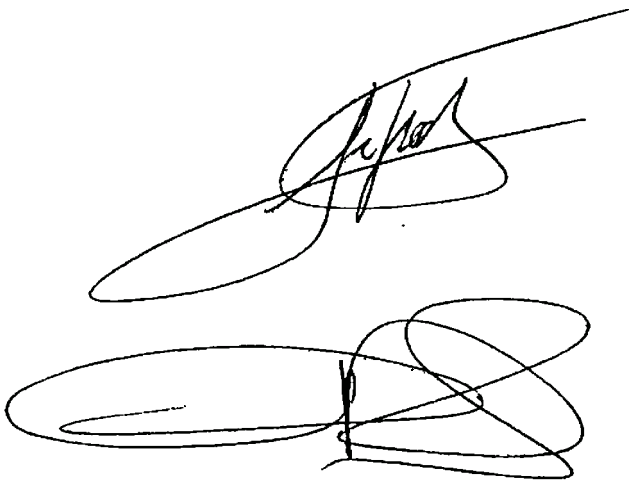
De respectieve waarden van de privatieve delen houden geen rekening met de graad van afwerking, de verkoopwaarde, de staat of de min of meer gunstige huuropbrengst van de verschillende kavels. Zij worden in relatieve waarden omgezet door op de criteria bestemming en ligging wegingcoëfficiënten toe te passen. Gemiddelde wegingcoëfficiënten worden verkregen door de coëfficiënten *bestemming* en *ligging* met elkaar te vermenigvuldigen. Als men dit toepast op de nettovloeroppervlakten, dan krijgt men gewogen nettovloeroppervlakten die vervolgens door een regel van drie in tienduizendsten worden omgezet.

De volgende tabel geeft de berekening weer van de onverdeelde aandelen, in tienduizendsten uitgedrukt :

NVO	: Netto-oppervlakten in m2
BES	: Bestemmingscoëfficiënten
LIG	: Liggingscoëfficiënten
GWC	: Gemiddelde wegingscoëfficiënten
GNVO	: Gewogen nettovloeroppervlakten
TOTAAL	: Totaal NVO's per unit
OA 1	: Onverdeelde aandelen per unit
OA 2	: Afgeronde OA 1

Nr.	Type	NVO	Opp. Terr.	BES	LIG	GWC	GNVO	TOTAAL	OA 1	OA 2
P1	Parkeerplaats	14,84		0,40	0,85	0,34	5,05	5,05	24,94	25
P2	Parkeerplaats	18,87		0,32	0,85	0,27	5,13	5,13	25,37	25
P3	Parkeerplaats	13,87		0,40	0,85	0,34	4,72	4,72	23,31	23
P4	Parkeerplaats	13,88		0,40	0,85	0,34	4,72	4,72	23,32	23
P5	Parkeerplaats	18,87		0,32	0,85	0,27	5,13	5,13	25,37	25
P6	Parkeerplaats	13,15		0,40	0,85	0,34	4,47	4,47	22,10	22
P7	Parkeerplaats	12,42		0,40	0,85	0,34	4,22	4,22	20,87	21
P8	Parkeerplaats	14,06		0,40	0,85	0,34	4,78	4,78	23,63	24
P9	Parkeerplaats	12,59		0,40	0,85	0,34	4,28	4,28	21,16	21
P10	Parkeerplaats	12,44		0,40	0,85	0,34	4,23	4,23	20,90	21
P11	Parkeerplaats	12,41		0,40	0,85	0,34	4,22	4,22	20,85	21
P12	Parkeerplaats	12,40		0,40	0,85	0,34	4,22	4,22	20,84	21
P13	Parkeerplaats	12,33		0,40	0,85	0,34	4,19	4,19	20,72	21
P14	Parkeerplaats	13,84		0,40	0,85	0,34	4,71	4,71	23,26	23
P15	Parkeerplaats	14,04		0,40	0,85	0,34	4,77	4,77	23,59	24
P16	Parkeerplaats	13,93		0,40	0,85	0,34	4,74	4,74	23,41	23
P17	Parkeerplaats	13,92		0,40	0,85	0,34	4,73	4,73	23,39	23
P18	Parkeerplaats	14,04		0,40	0,85	0,34	4,77	4,77	23,59	24
P19	Parkeerplaats	13,84		0,40	0,85	0,34	4,71	4,71	23,26	23
P20	Parkeerplaats	12,33		0,40	0,85	0,34	4,19	4,19	20,72	21
P21	Parkeerplaats	12,40		0,40	0,85	0,34	4,22	4,22	20,84	21
P22	Parkeerplaats	12,41		0,40	0,85	0,34	4,22	4,22	20,85	21
P23	Parkeerplaats	12,44		0,40	0,85	0,34	4,23	4,23	20,90	21
P24	Parkeerplaats	12,59		0,40	0,85	0,34	4,28	4,28	21,16	21
A0.01	2slk	77,15		1,00	0,90	0,90	69,44	70,86	350,19	350
	terras zuid		5,27	0,30	0,90	0,27	1,42			
A0.02	2slk	75,39		1,00	0,90	0,90	67,85	69,46	343,27	343
	terras zuid		5,95	0,30	0,90	0,27	1,61			
A0.03	1slk	62,78		1,00	0,90	0,90	56,50	60,72	300,09	300
	tuin		23,43	0,20	0,90	0,18	4,22			
A0.04	1slk	62,78		1,00	0,90	0,90	56,50	61,63	304,59	305
	tuin Z/W		22,79	0,25	0,90	0,23	5,13			
A0.05	1slk	62,78		1,00	0,90	0,90	56,50	60,72	300,09	300
	tuin		23,43	0,20	0,90	0,18	4,22			
A0.06	1slk	62,78		1,00	0,90	0,90	56,50	61,63	304,57	306
	tuin Z/W		22,78	0,25	0,90	0,23	5,13			
A0.07	2slk	78,13		1,00	0,90	0,90	70,32	71,27	352,21	353
	terras		5,27	0,20	0,90	0,18	0,95			

A0.08	2slk	75,39		1,00	0,90	0,90	67,85	68,92	340,63	**341**
	terras		5,95	0,20	0,90	0,18	1,07			
A1.01	2slk	77,15		1,00	0,95	0,95	73,29	74,79	369,65	**370**
	terras zuid		5,27	0,30	0,95	0,29	1,50			
A1.02	2slk	75,39		1,00	0,95	0,95	71,62	73,32	362,34	**362**
	terras zuid		5,95	0,30	0,95	0,29	1,70			
A1.03	3slk	97,65		1,00	0,95	0,95	92,77	99,37	491,08	**491**
	terras Z/W		27,78	0,25	0,95	0,24	6,60			
A1.04	3slk	97,65		1,00	0,95	0,95	92,77	99,51	491,79	**492**
	terras Z/W		28,38	0,25	0,95	0,24	6,74			
A1.05	2slk	77,15		1,00	0,95	0,95	73,29	74,29	367,17	**367**
	terras		5,27	0,20	0,95	0,19	1,00			
A1.06	2slk	75,39		1,00	0,95	0,95	71,62	72,75	359,55	**360**
	terras		5,95	0,20	0,95	0,19	1,13			
A2.01	2slk	77,15		1,00	1,00	1,00	77,15	78,73	389,10	**389**
	terras zuid		5,27	0,30	1,00	0,30	1,58			
A2.02	2slk	75,39		1,00	1,00	1,00	75,39	77,18	381,41	**381**
	terras zuid		5,95	0,30	1,00	0,30	1,79			
A2.03	3slk	97,65		1,00	1,00	1,00	97,65	102,66	507,37	**507**
	terras Z/W		20,04	0,25	1,00	0,25	5,01			
A2.04	3slk	97,65		1,00	1,00	1,00	97,65	102,66	507,37	**507**
	terras Z/W		20,04	0,25	1,00	0,25	5,01			
A2.05	2slk	77,15		1,00	1,00	1,00	77,15	78,20	386,50	**387**
	terras		5,27	0,20	1,00	0,20	1,05			
A2.06	2slk	75,39		1,00	1,00	1,00	75,39	76,58	378,47	**378**
	terras		5,95	0,20	1,00	0,20	1,19			
A3.01	2slk	75,39		1,00	1,05	1,05	79,16	81,03	400,48	**400**
	terras zuid		5,95	0,30	1,05	0,32	1,87			
A3.02	3slk	97,65		1,00	1,05	1,05	102,53	108,90	538,18	**538**
	terras Z/W		24,24	0,25	1,05	0,26	6,36			
A3.03	3slk	97,65		1,00	1,05	1,05	102,53	108,90	538,18	**538**
	terras Z/W		24,24	0,25	1,05	0,26	6,36			
A3.04	2slk	75,39		1,00	1,05	1,05	79,16	80,41	397,40	**397**
	terras		5,95	0,20	1,05	0,21	1,25			
totaal							2.023,39	2.023,39	10.000,00	**10.000**



Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen
Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning - Stedenbouwkundige Vergunningen

gent: zoveel stad

Gemeentenr.: 2015/01188-gm
20152198/-DDC-BR-KDC
EPB-nummer: 44021_G_2015_224138

Formulier I

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door MATEXI PROJECTS NV, Franklin Rooseveltlaan 180, 8790 Waregem ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 16 oktober 2015, werd ontvangen op 16 oktober 2015.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 november 2015.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres t.h.v. Gentstraat/Celine Dangottestraat lot 84A en 84B, 9041 Oostakker en met als kadastrale omschrijving 17de afdeling, sectie B, nr. 474C, B en A.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van twee meergezinswoningen met 48 entiteiten.

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.

Op 5 februari 2016 verleende het college van burgemeester en schepenen u de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van twee meergezinswoningen met 48 entiteiten.
In deze stedenbouwkundige vergunning staan bijzondere voorwaarden die u strikt moet naleven.

Hierna vindt u de volledige tekst van de stedenbouwkundige vergunning met de volgende onderdelen:
- Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- Openbaar onderzoek
- Collegebeslissing
- Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
- Beroepsmogelijkheden
- Verval van de vergunning
- Mededeling met betrekking tot de privacy

ADVIES VAN DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 28 januari 2016.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

1. VOORSCHRIFTEN VAN TOEPASSING OP DE BOUWPLAATS

1.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Volgens het gewestelijk RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005) is het bouwperceel bestemd als Deelproject Wolfput (1A) art. 1 stedelijk woongebied.

1.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 2010 OO 457/00).
De aanvraag heeft betrekking op lot 84A en 84B.
De zonering volgens deze verkaveling is voortuinstrook, zone omgevingsinrichting en zone appartementsbouw.

1.3. Stedenbouwkundige verordeningen

- Algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en gewijzigd bij besluiten van de deputatie van 29 mei 2008, 23 oktober 2008, 19 augustus 2010, 4 oktober 2012 en 17 juli 2014
- Besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid

1.4. Andere van toepassing zijnde voorschriften

Er zijn geen andere, relevante voorschriften van toepassing op het bouwperceel.

2. HISTORIEK

Voor de bouwplaats is volgende stedenbouwkundige aanvraag opgenomen in het vergunningenregister:
2015/01074: weigering van 6 augustus 2015 voor het bouwen van twee appartementensblokken (totaal 48 appartementen)

3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE BOUWPLAATS EN HET PROJECT

De aanvraag betreft het bouwen van 2 meergezinswoningen langsheen Stokt en binnen een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling ten noorden van de Dwight Eisenhowerlaan(R4). De verkaveling is gesitueerd tussen de Gentstraat (westen), de Wolfputstraat (noorden), de terreinen van gemeenschapsvoorziening vzw Kromme Boom (zuiden) en het sportcomplex Wolfput en schoolgebouwen van het gemeenschapsonderwijs (oosten).
De noordelijke en westelijke rand worden gekenmerkt door de achterkanten van de tuinzones van voornamelijk eengezinswoningen met over het algemeen 2 bouwlagen en een zadeldak.

De oostelijke en zuidelijke rand hebben voornamelijk een groen karakter met een zeer lage bebouwingsdichtheid. Net ten zuidoosten van de verkaveling is er een supermarkt.

- **Algemeen**

De aanvraag voorziet in de bouw van 2 meergezinswoningen op een perceel met een oppervlakte van ± 5.335 m². De 2 meergezinswoningen zijn elk apart onderkelderd in functie van 2 ondergrondse parkingen. Volumineus en programmatorisch zijn beide meergezinswoningen nagenoeg elkaars spiegelbeeld.

- **Volume**

Beide meergezinswoningen kunnen ingeschreven worden in een rechthoekig grondplan. De gevelbreedte bedraagt maximaal 42,00 m. De bouwdiepte bedraagt maximaal 20,20 m. De meergezinswoningen hebben maximaal 4 bouwlagen en een plat dak waarvan de kroonlijsthoogte maximaal 12,60 m bedraagt.

- **Woonprogrammatie**

Elke meergezinswoning telt 24 entiteiten. In totaal worden 48 entiteiten voorzien.

⇨ 17 %: 1-slaapkamerappartementen (8 stuks) waarvan de oppervlakte 71 m² bedraagt. Deze entiteiten zijn gekoppeld aan een buitenruimte met een oppervlakte van 32 m² of 36 m².

⇨ 58 %: 2-slaapkamerappartementen (28 stuks) waarvan de oppervlakte 85 m² of 87,5 m² bedraagt. Deze entiteiten zijn gekoppeld aan een buitenruimte met een oppervlakte van 7,00 m² of 7,50 m².

⇨ 25 %: 3-slaapkamerappartementen (12 stuks) waarvan de oppervlakte 109 m² en 110,5 m² bedraagt. Deze entiteiten zijn gekoppeld aan een buitenruimte waarvan de oppervlakte 23 m² of 29 m² bedraagt.

- **Materialisatie**

De gevelvlakken worden opgetrokken in gevelmetselwerk met een donkergrijze kleur, een lichtgrijze kleur en een lichte zandkleur. De borstwering van de terrassen bestaat uit verzinkt staal. Het buitenschrijnwerk bestaat uit PVC.

- **Mobiliteit**

Fiets:

Bovengronds en vlakbij elke toegang worden 5 fietsstalplaatsen voor bezoekers voorzien. Elke ondergrondse parking is uitgerust met een fietsenberging met een oppervlakte van 74 m². Elke fietsenberging biedt ruimte aan 46 fietsen.

Auto:

Elke meergezinswoning is uitgerust met een ondergrondse parking. Beide ondergrondse parkings hebben hun eigen helling. De helling wordt voorzien langs de zuidgevel. Elke ondergrondse parking biedt plaats aan 24 parkeerplaatsen, waarvan telkens 2 aangepaste parkeerplaats.

- **Omgevingsaanleg**

Aansluitend op de verharding in waterdoorlatende betonklinkers ter ontsluiting van de ondergrondse parking wordt een brandweerweg in grasdallen voorzien. Deze brandweerweg wordt langs de uiterste grenzen van het terrein ingeplant. De resterende ruimte wordt ingericht als een semi-private tuin. Er werd een uitgebreide nota toegevoegd aan het dossier. Deze nota geeft aan dat de tuin wordt aangeplant met:

- Hoogstammige bomen (oa. Alnus glutinosa, Carpinus betulus 'Columnaris',...)
- Meerstammige heesters (oa. Acer campestre, Amelanchier lamarckii,...)
- Hagen (oa. Acer campestre, Carpinus betulus,...)
- Siergrassen (oa. Calamagrostis arundinacea, Carex testacea 'Lime Shine',...)

Voor dit perceel is geen bouwmisdrijf gekend.

4. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, is volgend advies uitgebracht:

⇨ advies van **Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen** (25 november 2015, met kenmerk 4002/44021/99.1343(2)): Geen bezwaar voor Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Bestemming

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijke RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent, Deelproject Wolfput (1A)'.

De aanvraag wijkt af van de verkavelingsvoorschriften (2010 OO 457/00) op volgende punten:

Kroonlijsthoogte
De verkavelingsvoorschriften bepalen dat de kroonlijsthoogte maximaal 12,00 m mag bedragen terwijl de beide meergezinswoningen, gedeeltelijk, een kroonlijsthoogte hebben van 12,60 m.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een goedgekeurde, niet vervallen verkavelingsvergunning, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijking op de voorschriften van de verkaveling is aanvaardbaar om volgende redenen:

Kroonlijsthoogte
1.Er is geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de verkavelingsvoorschriften.
2.De algemene strekking van de verkaveling blijft geëerbiedigd.
3.De afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van de omgeving. De afwijkingsaanvraag heeft geen echte impact op de samenhang van de omgeving. De afwijking heeft enkel betrekking op een meerhoogte van 60 cm. Een dergelijke meerhoogte is beperkt en het gevolg van een architecturaal element, centraal in het voorgevelvlak. De afwijking wordt dan ook positief beoordeeld en verleend.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

5.2. Algemeen bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.
Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

5.3. Toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid. De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen ervan.

5.4.Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

6. OPENBAAR ONDERZOEK

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging werd een openbaar onderzoek georganiseerd om volgende reden: afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften
Het openbaar onderzoek is gestart uiterlijk binnen de 10 dagen na de afgifte van volledigheidsbewijs, namelijk op 23 november 2015. Het openbaar onderzoek is afgesloten op 23 december 2015.
Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek zijn er geen bezwaren of opmerkingen ingediend.

7. WATERPARAGRAAF

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt uit in de gescheiden openbare riool voor de afvoer van hemelwater in de nieuwe verkaveling.

⇨ algemeen geplande toestand
- nieuwe waterdoorlatende verharding: 1.091 m²
- nieuwe niet-waterdoorlatende verharding: 270 m²
- nieuwe platte dakoppervlakte: 1.487 m², waarvan 810 m² wordt aangelegd als groendak

⇨ toetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater

De grondverharding wordt grotendeels voorzien in waterdoorlatende materialen.
Het geheel van grondverharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening en er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn (bv. goten, drainagebuizen, greppels, ...). Het hemelwater moet kunnen infiltreren op eigen terrein en mag onder geen beding wateroverlast bij derden veroorzaken.

In de aanstiplijst wordt het hemelwater afkomstig van 270 m² niet-waterdoorlatende verharding (hellingen naar de ondergrondse garages) aanzien als afvalwater (= potentieel verontreinigd hemelwater, Vlarem-wetgeving). Dit is niet correct.
De oppervlakte wordt wel meegenomen in de berekening van de dimensionering van de infiltratievoorziening (zie verder).
Volgens de rioleringsplannen wordt deze verharding via een pompput aangesloten op de hemelwaterput. De verharding dient rechtstreeks aangesloten te worden op de infiltratievoorziening.

Hemelwaterput
Er wordt een hemelwaterput van 40.000 l voorzien (20.000 l per appartementsblok). Het aangetoond nuttig hergebruik wordt geschat op 33.840 l/maand (= 677 m² aan verharde dakoppervlakte wordt gecompenseerd).

De ideale inhoud van een hemelwaterput bedraagt twee keer het maximaal maandverbruik. De extra inhoud kan dienen als reserve om drogere maanden te overbruggen. Indien mogelijk valt het dus aan te raden om per appartementsblok nog een extra put van 10.000 l te voorzien (60.000 l in totaal).
De hemelwaterputten worden bij voorkeur voorzien van een automatisch bijvulsysteem.

Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair en wasmachines van de 16 appartementen op het gelijksvloers.

De geplande hemelwaterput van 40.000 l is correct gedimensioneerd volgens de GSV en ABR.

Groendak
Volgens het ABR moeten alle platte en licht hellende daken (hellingsgraad tot 15°) die niet gebruikt worden voor de opvang en hergebruik van hemelwater als groendak aangelegd worden. Op die manier worden toch inspanningen geleverd om water zoveel mogelijk vast te houden aan de bron met een verbetering van de waterhuishouding als gevolg.
Gebouwen met hoofdbestemming wonen met een totale dakoppervlakte groter dan 100 m² zijn vrijgesteld van de verplichting tot plaatsing van een groendak, voor het gedeelte van de dakoppervlakte waarvoor het nuttig hergebruik is aangetoond.
De vrijgestelde dakoppervlakte in functie van het aangetoond nuttig hergebruik is 677 m², dit is m.a.w. de dakoppervlakte die dient aangesloten te worden op de hemelwaterput en bijgevolg wordt vrijgesteld van de aanleg van een groendak. De overige 810 m² dient aangelegd te worden als groendak. Dit wordt zo voorzien.

Indien het water afkomstig van het groendak wordt aangesloten op de hemelwaterput, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet dan ook een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie. Dit om er voor te zorgen dat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik.

Het dak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m². Dit is zo voorzien op de plannen.

Het groendak voldoet aan de bepalingen van het ABR.

De overlopen van de hemelwaterputten en groendaken dienen aangesloten te worden op de infiltratievoorzieningen.

Infiltratievoorziening
Op de infiltratievoorziening dienen volgende afvoerende verharde oppervlakten aangesloten te worden:
- Helft oppervlakte groendak: 405 m²
- Nieuwe verharding: 270 m²
- oppervlakte dak aangesloten op hemelwaterput: 677 m²

Via de aanstiplijst vraagt de bouwheer om de infiltratievoorziening te mogen verkleinen, gezien het hoge aangetoonde nuttig hergebruik. Volgens de rekentool die verstrekt wordt door het CIW (www.watertoets.be), rekening houdende met de aangesloten dakoppervlakte (exclusief groendak) van 677 m^2, het aangetoond nuttig hergebruik van 33.840 l/maand (1.128 l/dag) en een hemelwaterput volume van 40 m^3, wordt een richtwaarde van 'vermindering afvoerende oppervlakten' van 574 m^2 voorgesteld. De vermindering van 600 m^2 afwaterende oppervlakte die door de bouwheer wordt gevraagd kan toegestaan worden.
De totale oppervlakte die moet aangesloten worden op de infiltratievoorziening bedraagt: 752 m^2 (foutief berekend in de aanstiplijst).

De infiltratievoorziening dient een inhoud te hebben van 18.800 liter en een oppervlakte van 30,08 m^2.
De bouwheer voorziet een infiltratie voorziening met een inhoud van 17.300 liter en een infiltratieoppervlakte van 28 m^2. De infiltratievoorziening dient uitgebreid te worden. De minimale oppervlakte en inhoud wordt als een bijzondere voorwaarde opgenomen in deze stedenbouwkundige vergunning.

De infiltratievoorziening is ondergronds en bestaat uit kratten.
Om infiltratie toe te laten dient de maximale grondwatertafel dieper gelegen te zijn dan de infiltratievoorziening.
Omdat de infiltratievoorziening zich ondergronds bevindt, zijn de controlemogelijkheden beperkt. Het hemelwater dat naar een ondergrondse infiltratievoorziening wordt geleid, dient om deze reden voorgefilterd te worden om dichtslibbing te vermijden. Een bovengrondse infiltratie voorziening geniet daarom altijd de voorkeur boven een ondergrondse voorziening.
Er moet genoeg infiltratieoppervlakte gecreëerd worden, de bodem van de kratten mag niet meegeteld worden. Indien de infiltratiekratten in blok worden aangelegd, mag alleen de oppervlakte van de zijkanten meegeteld worden. Beter is het om de kratten in een 'slang' of 'lijn' aan te leggen.

Er kan voldaan worden aan de GSV en ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

⇨ <u>Waterparagraaf</u>
Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.
De aanvraag wordt getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Het project is niet gelegen in effectief/mogelijks overstromingsgebied. Het hemelwater stroomt af naar de Beke (beheer: Stad Gent).

De gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen en het algemeen bouwreglement van Stad Gent inzake hemelwater werd hierboven besproken.
In kader van het begroten van het effect van het gewijzigde afstroomregime wordt eveneens verwezen naar het advies van de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent.

De aanleg van de ondergrondse garage mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse garage dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Indien voor de bouw een grondwaterbemaling noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, dan is dit volgens Vlarem indelingsplichtig en dient dit gemeld te worden. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.

Het project is mits toepassing van bovenstaande maatregelen verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

8. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

- **Algemeen**

Het principe om te voorzien in de bouw van 2 eengezinswoningen is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden en komt hierdoor in aanmerking komen voor stedenbouwkundige vergunning.

- **Woonprogrammatie**

De voorgestelde programmatie is aanvaardbaar.

De entiteiten bieden in het algemeen voldoende wooncomfort.

- **Mobiliteit**

Voetganger

Langsheen de Gentstraat, Wolfputstraat en de omliggende straten liggen voetpaden. De verkaveling zelf wordt 'zone 30'-gebied. Het voet- en fietspad van de Gentstraat zullen onderbroken moeten worden voor de aansluitingsvleugel van de primaire weg van de verkaveling. Een veilige overgang voor voetgangers en fietsers wordt hier verzekerd met behulp van verlaagde trottoirbanden en respectievelijk een zebrapad en rode thermoplastische markering op de nieuwe asfaltverharding van de primaire weg.

De primaire weg van de verkaveling zal beschikken over onverharde bermstroken en een vrijliggend voetpad. De secundaire wegen, excl. weg 3, worden ingedeeld als type 'woonerf'. Binnen de verkaveling worden geen zebrapaden voorzien wegens zone 30-gebied.

Fiets

Langsheen de Gentstraat, Wolfputstraat en de omliggende straten zijn geen aparte fietspaden of fietssuggestiestroken aangelegd. Dit is wel het geval in de verkaveling zelf (aangegeven op bouwplan). De verkaveling wordt ook integraal 'zone 30'-gebied waarbij de secundaire wegen,

excl. weg 3, worden ingedeeld als type 'woonerf'. De verkaveling ligt op fietsafstand van zowel het centrum van Sint-Amandsberg als Station Dampoort.

Er wordt per appartementsgebouw een ondergrondse fietsenstalling voorzien, voor een totaal van 148 m² (74 m² * 2):
Voor meergezinswoningen vraagt het Algemeen Bouwreglement van de stad 2 m² fietsenstalling/woning + 1 m² extra per bijkomende slaapkamer. Voor de appartementen in dit project betekent dit het volgende:

app met 1 slaapkamer	8
app met 2 slaapkamers	24
app met 3 slaapkamers	16
Totaal fietsenstallingen	**148**

Het gekozen fietsstalsysteem is niet ingetekend. Wel wordt vermeld dat er 92 fietsen in totaal gestald kunnen worden. Dit is niet voldoende om elke bewoner een fietsstalplaats te geven. Het fietsstalsysteem moet zo gekozen worden dat het mogelijk is om 74 fietsen per fietsenparking te stallen. Het gekozen systeem moet elke bewoner toelaten zijn/haar fiets vlot (vb. geen hangsysteem) en veilig te stallen. Dit wordt als een bijzondere voorwaarde opgenomen in deze stedenbouwkundige vergunning.
De fietsenstalling bevindt zich in de ondergrondse parking. De maximale hellingsgraad bedraagt 20%, wat aanvaardbaar is voor fietsers te voet. De inrijhelling wordt zowel gebruikt door auto's als door fietsers. Door dit gemengd gebruik zijn aanvullende voorzieningen nodig zodat fietsers toch veilig de helling op en af kunnen. Hier wordt rekening mee gehouden: aan de toegangshellingen naar de garages wordt een fietsstrook voorzien met breedte van 1 m.
Er zijn per bouwblok 5 fietsenstallingen voorzien voor bezoekers. Dit voldoet aan de vereisten. Deze stallingen hoeven niet afsluitbaar te zijn, maar bij voorkeur wel overdekt. Dit wordt als een opmerking opgenomen in deze stedenbouwkundige vergunning.

Collectief vervoer
De Gentstraat is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer dankzij busverbindingen 70, 71 en 72. Deze verzekeren ook een goede verbinding met het stadscentrum en de omliggende deelgemeenten.

Auto
De verkaveling is vlot bereikbaar met de auto en heeft een goede verbinding met zowel het stadscentrum als de deelgemeenten.

Er worden 48 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 4 voor mindervaliden. Aan de minimumparkeerrichtlijn van 0,8 parkeerplaatsen per wooneenheid is dus voldaan.

Voor bezoekers worden 3 bovengrondse parkeerplaatsen voorzien. Dit aantal voldoet net niet aan de parkeerrichtlijnen (min. 0,1/wooneenheid of 4,8 parkeerplaatsen). Op het terrein zelf is niet voldoende plaats en de verkavelingsvergunning laat niet toe om te parkeren in de voortuinstrook. Parkeerplaatsen inrichten op openbaar domein en in de groenberm is niet aangewezen. Binnen die context en rekening houdend met integraal parkeerplan voor de volledige verkaveling is het aanvaardbaar om het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers te beperken tot 3.

- **Omgevingsaanleg**

Er werd een uitgebreide nota toegevoegd die de omgevingsaanleg van de semi-private tuin verduidelijkt. Deze nota getuigt van een zeker ambitieniveau om de buitenruimte met een duidelijke gelaagdheid in te richten tot een kwaliteitsvolle tuin.

Voor dit perceel is geen bouwmisdrijf gekend.

9. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.
Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

10. CONCLUSIE

Mits naleving van onderstaande bijzondere voorwaarden, wordt de aanvraag **gunstig** geadviseerd.

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.
Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek zijn er geen bezwaren of opmerkingen ingediend.

COLLEGEBESLISSING VAN 5 FEBRUARI 2016

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en maakt dit tot haar eigen motivatie.

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen het volgende:
Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende 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.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende **voorwaarden**:

1. De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies in bijlage van 19 november 2015 met kenmerk 043322-003/CL/2015).
2. Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening en er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn (bv. goten, drainagebuizen, greppels, ...). Het hemelwater moet kunnen infiltreren op eigen terrein en mag onder geen beding wateroverlast bij derden veroorzaken.
3. De niet-waterdoorlatende verharding dient rechtstreeks aangesloten te worden op de infiltratievoorziening.
4. De overlopen van de hemelwaterputten en de groendaken dienen aangesloten te worden op de infiltratievoorzieningen.
5. Er dient een infiltratievoorziening geplaatst te worden met een minimale inhoud van 18.800 liter en een minimale infiltratieoppervlakte van 30 m².
6. De aanleg van de ondergrondse garage mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. De ondergrondse garage moet dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.
7. Het fietsstalsysteem moet zo gekozen worden dat het mogelijk is om 74 fietsen per fietsenparking te stallen. Het gekozen systeem moet elke bewoner toelaten zijn/haar fiets vlot (vb. geen hangsysteem) en veilig te stallen.

Volgende **opmerkingen** worden gemaakt:

<u>Uitzetten bouwlijn</u>
Na het uitzetten van de bouwlijn moet de aanvrager het aanvraagformulier overmaken aan de Dienst Coördinatie – Landmeetcel, Botermarkt 1, 9000 Gent óf door het aanvraagformulier digitaal op te sturen naar landmeetcel@gent.be. Na ontvangst van het aanvraagformulier tot controle van de bouwlijn/rooilijn zal de bevoegde stadsdienst instaan voor deze controle. Indien de bouwheer start met de werken alvorens het proces-verbaal van aflijning te hebben ontvangen, is hij geheel verantwoordelijk voor alle gedane kosten.

<u>Reglementering inzake elektriciteit en aardgas</u>
De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Imewo voor elektriciteit en voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.imewo.be.

Drinkwaterinstallatie
Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

Hemelwaterput
De ideale inhoud van een hemelwaterput bedraagt twee keer het maximaal maandverbruik. De extra inhoud kan dienen als reserve om drogere maanden te overbruggen. Indien mogelijk wordt er per appartementsblok dus best nog een extra put van 10.000 l voorzien.

De hemelwaterputten worden bij voorkeur voorzien van een automatisch bijvulsysteem.

Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig gebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging) en moet de filter (actief kool) optimaal kunnen functioneren. Deze voorwaarde is enkel van toepassing indien het hemelwater afkomstig van het groendak opgevangen wordt in de hemelwaterput.

Infiltratievoorziening
Om infiltratie toe te laten via de infiltratievoorziening dient de maximale grondwatertafel dieper gelegen te zijn dan de voorziening.
Omdat de infiltratievoorziening zich ondergronds bevindt, zijn de controlemogelijkheden beperkt. Het hemelwater dat naar een ondergrondse infiltratievoorziening wordt geleid, dient om deze reden voorgefilterd te worden om dichtslibbing te vermijden.
Er moet genoeg infiltratieoppervlakte gecreëerd worden, de bodem van de kratten mag niet meegeteld worden. Indien de infiltratiekratten in blok worden aangelegd, mag alleen de oppervlakte van de zijkanten meegeteld worden. Beter is het om de kratten in een 'slang' of 'lijn' aan te leggen.

Geluid
De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen. Deze akoestische norm moet nageleefd worden.

Fietsstalling bezoekers
De fietsstalling voor bezoekers is bij voorkeur overdekt.

Grondverzet
Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m^3 en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m^3

waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2).

Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

Grondwaterbemaling

Indien voor de bouw voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, een grondwaterbemaling noodzakelijk is dan is dit volgens VLAREM indelingsplichtig en dient dit gemeld te worden aan de Dienst Milieu en Klimaat. De grondwaterbemaling dient desgevallend te voldoen aan de voorwaarden zoals vermeld in VLAREM II. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.

Riolering

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door het oppompen in overeenstemming met de diepteligging van de te maken rioolaansluiting. Indien er een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting aanwezig is, is de diepteligging hiervan bindend.
De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat het waterpeil in de straatriolering kan stijgen tot gemiddeld 50 cm onder het straatniveau. De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn binnenhuisriolering. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de binnenhuisriolering.

Rioolvertakking

Voor de aansluiting van de privéwaterafvoer op het openbaar rioleringsstelsel moet u een aanvraag indienen. Dit kan:
- via de website: www.farys.be/rioolaansluiting-aanvragen
- per post: FARYS|TMVW, Stropstraat 1, 9000 Gent
- telefonisch: via het nummer 078 35 35 99.

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht. FARYS|TMVW voert het gedeelte van de werken op het openbaar domein uit. Als er een bestaande rioolaansluiting of wachtaansluiting aanwezig is, dan moet u deze verplicht gebruiken. Zowel de positie als de diepte van deze rioolaansluiting zijn bindend.

De aanvrager moet zich voor de aanleg van de privéwaterafvoer houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De privéwaterafvoer mag enkel geplaatst worden na goedkeuring van FARYS|TMVW : tijdens een technische evaluatie ter plaatse worden zowel het aansluitpunt ter hoogte van de rooilijn als de diepte van de rioolaansluiting bekeken.

Volledig gescheiden aanleg
De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement. Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Septische put
Er moet blijvend voorzien worden in een septische put.

Oprit
Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 5,40 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Oprit eerste aanleg
Na het beëindigen van de werken zal een oprit aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Deze oprit dient, na de werken, **verplicht** aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via: https://www.stad.gent/wonen-verbouwen/producten/trottoirs-en-opritten.
Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Sector Oost SA-OO: Grondwetlaan 75, 9040 Sint-Amandsberg, telefoon: 09 250 56 31, mail: dwbw-sectorOost@stad.gent. Of met de post: Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.
Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen komt de boordsteen nog 4 cm boven de rand van de straatgoot uit. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

Bermen
De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden, ook verhardingen in steenslag zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen opbreken op kosten van de bouwheer. Alle private parkeerplaatsen moeten via de oprit bereikbaar zijn.

Schade openbaar domein
De bouwheer is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de verhardingen van de openbare weg, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer.

Plaatsbeschrijving
De vergunninghouder moet contact opnemen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen Sector Oost SA-OO: Grondwetlaan 75, 9040 Sint-Amandsberg, telefoon: 09 250 56 31, mail: dwbw-sectorOost@stad.gent. Of met de post: Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent om voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke

plaatsbeschrijving op te maken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Helling ondergrondse parking
De helling van de ondergrondse parking mag niet meer dan 4% bedragen over de eerste 5 m te rekenen vanaf de rooilijn.

Ondergrondse constructies
De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

Privaat binnengebied
Het binnengebied moet steeds privaat blijven.

De aanvraag voorziet de realisatie van een private woonwijk met private gemeenschappelijke infrastructuur van wegenis, riolering, nutsleidingen, groen met alle toebehoren. Om later eventueel in aanmerking te komen voor overdracht naar openbaar domein moet het binnengebied op dat ogenblik voldoen aan alle standaarden/richtlijnen wat betreft dimensionering en materiaalgebruik van wegenis, riolering, nutsleidingen, groen met alle toebehoren geldende voor infrastructuur gelegen binnen openbaar domein.
Indien hier niet aan voldaan is, zijn alle aanpassingen naar deze standaarden/richtlijnen een last van de eigenaar(s). De overdracht die hieruit volgt betreft het geheel van de infrastructuur, inclusief de gronden en geen onderdelen. Deze aanpassingen en overdrachten van infrastructuur, inclusief de grondoverdrachten, gebeuren kosteloos voor de stad. Alle lasten zijn te dragen door de eigenaar(s).

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om (indien alsnog een overdracht voorgesteld of aangevraagd wordt) de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "domein met openbaar karakter". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

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 ordetermijn 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. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.
De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.
De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijfendertig 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 27 maart 2009 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 (IBAN: BE23 0910 0054 9491, BIC GKCCBEBB, met de volgende mededeling: *'beroep RO - Gent - NAAM BEROEPAANTEKENAAR - 5 februari 2016'*.

§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.

UITTREKSEL UIT HET BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING VAN 24 JULI 2009

Art. 1. §1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat:
1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.
Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.
Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.
De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.
Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en

volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.
Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.
Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.
Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervaltermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.
De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

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 27 maart 2009 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 vijfjarentermijn, 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.

Stedenbouwkundige vergunning nr. 2015/01188

MEDEDELING MET BETREKKING TOT DE PRIVACY

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.

Vanwege het college:

De stadssecretaris

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 16 juni 2014)

Danny Van Campenhout
Adjunct-stadssecretaris

Tom Balthazar
Schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar Groen

voor eensluidend verklaard afschrift

Danny Van Campenhout
Adjunct-stadssecretaris

brandweer zone centrum

Brandweerzone Centrum

Roggestraat 70
9000 Gent
Tel. 09 268 88 99
Fax. 09 268 88 43
info@brandweerzonecentrum.be
www.brandweerzonecentrum.be

Stad Gent - dienst stedenbouw
Woodrow Wilsonplein 1
9000 Gent

Contactpersoon	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
Catherine Laeremans Tel. 09 268 88 56 Fax 09 268 88 58 Catherine.Laeremans@ brandweerzonecentrum.be	2015/01188 (KDC)	043322-003/CL/2015	19 november 2015

Brandpreventieverslag: voorschriften bij het bouwen van twee meergezinswoningen met 48 entiteiten
Bouwplaats: Gentstraat/Celine Dangottestraat lot 84A en 84B, 9041 Oostakker

Bouwheer:	Matexi Projects nv Franklin Rooseveltlaan 180 8790 Waregem	Architect:	De Vis Jan Parklaan 18 9000 Gent

Algemene gegevens:

- Historiek: negatief brandpreventieverslag 043322-01/CL bij stedenbouwkundige aanvraag 2015/01074
- Aard / bestemming: meergezinswoningen - zonder bijfunctie
- Klasse gebouw: type 2: zelfredzaam en slapende bezetters
- Inplanting en toegangswegen:
  - gelegen aan de openbare rijweg / brandweerweg
  - alle woonentiteiten zijn bereikbaar voor de voertuigen van de brandweer
- Hoogte: h < 10 m
  = afstand tussen het afgewerkte vloerpeil van de hoogste bouwlaag en het laagste peil van de door de brandweer bruikbare wegen omheen het gebouw
- Aantal bouwlagen: 1 ondergrondse en 4 bovengrondse bouwlagen
- Bestemming per bouwlaag:

Lot 84A:	-1	ondergrondse parking voor 24 voertuigen, fietsenberging, tellerlokalen
	0	8 appartementen
	1	6 appartementen
	2	6 appartementen

	3	4 appartementen
Lot 84B:	-1	ondergrondse parking voor 24 voertuigen, fietsenberging, tellerlokalen
	0	8 appartementen
	1	6 appartementen
	2	6 appartementen
	3	4 appartementen

- Aantal trappenhuizen: 2 per gebouw
- Aantal liften: 2 per gebouw (type: monospace)
- Structuren: beton en metselwerk
- Dak: plat

Toepasselijke reglementering en normen:

Het project moet o.a. voldoen aan volgende reglementeringen:

- **K.B. 07/07/1994 - bijlage 1-2/1-5/1-7**, laatst gewijzigd bij KB van 12/07/2012
  Het KB van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de gebouwen moeten voldoen - gewijzigd bij de Koninklijke besluiten van 18/12/1996, 19/12/1997, 04/04/2003, 13/06/2007, 12/07/2012 - is van toepassing op betreffend bouwdossier. Dit KB kadert in de wet van 30 juli 1979, gewijzigd bij de wet van 22 mei 1990.
  De conventionele hoogte van het gebouw, zijnde de afstand tussen het afgewerkte vloerpeil van de bovenste bouwlaag en het laagste peil van de door de brandweerwagens bruikbare wegen omheen het gebouw, bedraagt minder dan 10 m. Het gebouw behoort dus tot het type " Lage Gebouwen" (h < 10) en moet bijgevolg voldoen aan alle voorschriften uit de bijlagen 1, 2/1, 5/1 én 7 van dit KB.
- **Decreet houdende de Vlaamse wooncode van 15/07/1997 en wijzigingen**
- **Decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 01/06/2012**
- **KB 15/05/2007 betreffende LPG-voertuigen**
  Koninklijk besluit tot vaststelling van de maatregelen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de gesloten parkeergebouwen moeten voldoen om LPG-voertuigen te parkeren.
- **ARAB en CODEX**
  De bouw en de uitbating dienen te geschieden conform de bepalingen van het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming.
- **Stedenbouwkundige verordening Stad Gent – algemeen bouwreglement, gecoördineerde tekst**
- **AREI**
- **NBN EN 3-3** "Brandbestrijding – Draagbare blustoestellen – Deel 3: Bouw, drukbestendigheid, mechanische beproeving"
- **NBN EN 3-6** "Draagbare toestellen – Deel 6: Beschikkingen inzake de vaststelling van de overeenkomstigheid van draagbare blustoestellen"
- **NBN EN 3-7** "Draagbare blustoestellen – Deel 7: Eigenschappen, prestatie-eisen en beproevingsmethoden"
- **NBN EN 671-1** "Vaste Brandbestrijdingsinrichting – Slangstelsels – Deel 1: Haspels met vormvaste slang"
- **EN 50172** "Noodverlichtingssystemen voor vluchtwegen"
- **NBN EN 1838** "Toegepaste verlichtingstechniek – Noodverlichting"

- **NBN EN 60598-2-22** "Verlichtingsarmaturen – Deel 2-22: Bijzondere eisen – Verlichtingsarmaturen voor noodverlichting"
- **NBN C 71-100** "Elektrische verlichtingstoestellen en toebehoren – Veiligheidsverlichting – installatieregels en instructies voor de controle en het onderhoud"
- **NBN B61-002** "Centrale verwarmingsketels met een nominaal vermogen kleiner dan 70 kW"
- **NBN D51-003** "Binnenleidingen voor aardgas en plaatsing van de verbruikstoestellen – Algemene bepalingen"
- **NBN D51-004** "Installaties voor brandbaar gas lichter dan lucht, verdeeld door leidingen – Bijzondere installaties"
- **NBN EN 81-1** "Veiligheidsvoorschriften voor het vervaardigen en het aanbrengen van personenliften – Deel 1: Elektrische personenliften"
- **NBN EN 81-2** "Veiligheidsvoorschriften voor het vervaardigen en het aanbrengen van personenliften – Deel 2: Hydraulische personenliften"
- **NBN EN 12101-2** "Systemen voor beheersing van rook en warmte – Deel 2: Specificaties voor verluchters voor natuurlijke rook- en warmteafvoer"

ONVERMINDERD DE BEPALINGEN UIT DE HIERBOVEN VERNOEMDE REGLEMENTERINGEN MOETEN DE HIERNA VERMELDE MAATREGELEN UITGEVOERD ZIJN OP HET OGENBLIK DAT HET GEBOUW IN GEBRUIK WORDT GENOMEN:

Aandachtspunten en extra te treffen maatregelen:

A BOUWTECHNISCHE MAATREGELEN

1 Inplanting

Het gebouw moet voortdurend bereikbaar zijn voor de voertuigen van de brandweer.
Iedere woonentiteit dient op max. 10m van een openbare weg of brandweerweg liggen.

De brandweerweg (cfr. het bouwaanvraagplan) moet aan de volgende eisen voldoen:
- minimale vrije breedte: 4 m
- minimale draaistraal: 11 m binnenkant, 15 m buitenkant
- minimale vrije hoogte: 4 m
- maximale helling: 6 %
- mogelijkheid tegelijkertijd 3 autovoertuigen van 15 t te dragen
- het draagvermogen zo zijn dat de brandweervoertuigen met een maximale asbelasting van 13 ton, zonder te verzinken er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen
- de afstand vanaf de rand van de weg tot aan het vlak van de gevel bedraagt tussen de 4m en 10m
- de rand van de weg dient duidelijk afgelijnd te worden
- de wegenis moet vrij zijn van gewassen

Deze brandweerweg moet aangeduid worden met het opschrift "Toegang voor de brandweer" op bordjes van minimaal 200mm x 600 mm.

Deze bijzondere brandweerweg dient gerealiseerd te zijn alvorens de entiteiten in gebruik worden genomen.

2 Compartimentering

Elke woongelegenheid en de ondergrondse parking moeten afzonderlijk brandwerende compartimenten vormen met wanden EI 60, of REI 60 wanneer ze dragend zijn, en deuren EI_1 30.

3 Evacuatiemogelijkheden

Elke woonentiteit beschikt conform de plannen over een vluchtweg via een trap én is bereikbaar voor de voertuigen van de brandweer.

4 Voorschriften voor sommige bouwelementen

4.1 Bescherming tegen brand van leiding doorgangen

Wanneer leidingen dwars door constructie-elementen met een brandweerstand gaan moeten de openingen die achterblijven na het aanleggen van de leidingen afgedicht worden met inachtneming van de graad van brandweerstand van het doorboorde constructie-element.
Leidingen zoals buizen, profielen, kabelbanen, gebundelde leidingen, enz. die in constructie-elementen met een bepaalde brandweerstand dringen moeten binnenin afgedicht worden in overeenstemming met de graad van brandweerstand van het niet doorboorde constructie-element. Aan de buitenkant moeten ze afgedicht worden zoals hierboven beschreven. De bepalingen van bijlage 7 'Gemeenschappelijke bepalingen', zijn van toepassing.

4.2 Structurele elementen

De structurele elementen moeten R 60 hebben.
Nota: stalen en houten elementen voldoen hier niet aan, tenzij ze op gepaste wijze brandwerend worden beschermd.

4.3 Dakstructuur

De dakstructuur moet een stabiliteit bij brand hebben van R 30 of worden beschermd door een bouwelement met EI 30

4.4 Gevels

De gevelbekleding van de lage gebouwen vertonen klasse D-s3, d1 conform bijlage 5/1 van het KB van 12/07/2012.
Een maximum van 5% van de zichtbare oppervlakte van de gevels is niet onderworpen aan dit vereiste.

4.5 Plafonds en verlaagde plafonds

Plafonds en verlaagde plafonds moeten in de evacuatiewegen EI $30_{(a \rightarrow b)}$, EI $30_{(b \rightarrow a)}$ of EI $30_{(a \leftrightarrow b)}$ volgens EN 13501-2 en EN 1364-2 hebben of hebben een stabiliteit bij brand van een ½ h volgens NBN 713-020.

4.6 Platte daken, balkons, galerijen, terrassen

De producten voor de dakbekleding van platte daken, balkons, galerijen, terrassen vertonen de kenmerken van de klasse Broof (t1).

4.7 Groendaken

Groendaken moeten voldoen aan artikel 8.4. van bijlage 5/1 van het KB van 12/07/2012:

- De substraatlaag is minimum 3 cm dik indien de substraatlaag een dikte heeft van minder dan of gelijk aan 10 cm, bevat het substraat maximum 20 % organische stoffen.

- De groendaken worden opgedeeld in compartimenten met een maximale lengte van 40 m.

4.8 Brandwerende deuren

Brandwerende deuren (Rf-deuren) moeten voldoen aan het KB van 13/06/2007.

5 Trappenhuizen

De binnenwanden van een trappenhuis hebben minstens EI 60. De buitenwanden mogen beglaasd zijn indien deze openingen over ten minste 1 meter zijdelings afgezet zijn met een element E 30. Alle binnendeuren die uitgeven op een trappenhuis moeten een brandweerstand van EI_1 30 hebben en moeten zelfsluitend zijn. De laatste eis geldt niet voor de deuren van de woongelegenheden.

5.1 Constructiebepalingen

Een trap moet de volgende kenmerken hebben:

1. Evenals de overlopen heeft hij een stabiliteit bij brand van R 30 of is op dezelfde manier ontworpen als een betonplaat met R 30.

Nota: onbeschermde houten of metalen trappen voldoen niet aan deze eis; houten trappen behandelen met een verf/vernis biedt ook geen afdoende bescherming om de vereiste stabiliteit te bekomen!

2. Hij is aan beide zijden uitgerust met leuningen.

Voor de trappen met een nuttige breedte, kleiner dan 1,20 m is één leuning voldoen, voor zover er geen gevaar is voor vallen.

3. De **aantrede** van de treden is **in elk punt ten minste 20 cm.**
4. De **optrede** van de treden mag **niet meer dan 18 cm** bedragen.
5. De **helling** mag **niet meer dan 75%** bedragen (maximale hellingshoek 37°).
6. Het is van het "rechte" type. Maar "wenteltrappen" worden toegestaan zo ze verdreven treden hebben en zo hun treden, naast de hiervoor vermelde vereisten met uitzondering van voornoemd punt 3, ten minste 24 cm aantrede hebben op de **looplijn.**
7. De nuttige breedte is ten minste gelijk aan 0,80 m en bereikt ten minste de vereiste nuttige breedte br berekend volgens bijlage 1 "Terminologie".
   De traparmen en de overlopen van de trappenhuizen van één zelfde compartiment mogen in hun nuttige breedte niet meer dan één doorgangseenheid verschillen.
   Bevat een compartiment lokalen met speciale bestemming dan wordt de theoretische nuttige trapbreedte (volgens bijlage 1 "Terminologie") op basis van hun aantal gebruikers slechts berekend over de hoogte tussen dit compartiment en het evacuatieniveau.
8. Over gans zijn traject moet een trap over zijn volledige breedte een vrije hoogte van 2 m hebben.

5.2 Rook- en warmteafvoerinstallatie binnentrappenhuis

Bovenaan een trappenhuis moet, in een onderdrukzone van het dak, een bij brand automatisch openend rookluik (geen verluchtingsluik) voorzien worden met een totale doorlaatoppervlakte die ten minste 5% van de horizontale snede van het trappenhuis bedraagt, met een minimum van 1 m². Dit luik, dat rechtstreeks in open lucht uitmondt, is in normale omstandigheden gesloten.
Het openen moet automatisch gebeuren door branddetectie, aan te brengen op elke overloop en in de top van de trapzaal én moet manueel mogelijk zijn vanaf het evacuatieniveau met een duidelijk gesignaleerde handbediening (opschrift "ROOKLUIK") aangebracht op een hoogte van maximum 1,8 m boven de vloer. Deze bedieningsmogelijkheid moet prioritair zijn.

In een plat of licht hellend dak (dakhelling < 25°) moet de minimale openingshoek van het luik 140° bedragen t.o.v. de horizontale.

De materialen waaruit het rookluik en zijn toebehoren zijn samengesteld moeten beantwoorden aan de klasse B300 volgens de beproevingswijze uit de norm NBN EN 12101-2 "Systemen voor beheersing van rook en warmte – Deel 2: Specificaties voor verluchters voor natuurlijke rook- en warmte afvoer".

De sturing van de rookventilatieinrichting moet beantwoorden aan het principe van de positieve veiligheid, voorzien zijn van een noodvoeding met voldoende vermogen en in alle omstandigheden onmiddellijk in werking kunnen gebracht worden. Het openen moet binnen 1 minuut voltooid zijn. De elektrische leidingen, nodig voor de bediening van het rookluik (voedings- en stringskabels), moeten, over hun volledige lengte, een weerstand tegen brand hebben van minstens 1 uur.

5.3 Scheiding keldertrap / trap naar bovenliggende verdiepingen

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

- De wanden die ze scheiden hebben EI 60
- De toegang tot ieder trappenhuis geschiedt via een zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deur EI_1 30.

6 Technische lokalen en ruimtes

Een technisch lokaal of een geheel van technische lokalen vormt een compartiment.

6.1 Stooklokalen

Stookafdelingen met een totaal nuttig warmtevermogen van de generatoren opgesteld in het lokaal kleiner dan 70 kW doch groter dan 30 kW: de stookafdeling is ingericht in een daartoe voorzien technisch lokaal. De bepalingen van dit punt gelden niet voor de lokalen waarin slechts generatoren op gas met gesloten verbrandingsruimte met mechanische trek opgesteld zijn.

Centrale verwarmingsketels met open verbrandingskring mogen, ongeacht hun vermogen, niet worden opgesteld in een slaapkamer, badkamer of stortbadruimte.

Rookafvoerkanalen moeten in een technische koker geplaatst worden met wanden EI 60. Indien deze koker nog voor andere leidingen of kabels gebruikt wordt, moeten niet concentrische rookafvoerkanalen op hun beurt nog eens beschermd worden door wanden EI 30.

7 Parkeergarages

De parkeergarage mag enkel en alleen gebruikt worden om voertuigen te stallen. In het parkeercompartiment mogen echter sommige, niet voor verblijf bestemde lokalen worden opgenomen zoals elektrische cabines, archieflokalen, technische ruimten, ... mits de wanden van deze lokalen EI 60 vertonen en de toegang geschiedt door een zelfsluitende deur EI_1 30.

7.1 Rookventilatie

Naast de vereiste CO ventilatie moet een mechanisch verluchtingssysteem met een afvoercapaciteit van minstens 10 luchtwisselingen per uur voorzien worden die tot doel heeft bij brand de hete rookgassen af te voeren.

Dit ventilatiesysteem moet automatisch gestuurd door een branddetectiesysteem. Het manueel in- en uitschakelen van het systeem moet vanaf een voor de brandweer bereikbare plaats op eenvoudige wijze mogelijk zijn.

De branddetectie moet eveneens de toegangspoort van de parkeergarage bij brand automatisch openen.

De ventilator moet bestand zijn tegen temperaturen van 300°C. De voedings- en bedieningskabels van de installatie moeten in het betrokken compartiment minstens een weerstand tegen brand hebben van 1 uur (NBN 713.020).

7.2 Evacuatie

Ten minste 2 trappenhuizen zijn noodzakelijk voor de evacuatie van de parkeergarage. In geval van nood moeten **al de deuren** van de trappenhuizen door **elke** gebruiker van de parkeergarage gemakkelijk en onmiddellijk kunnen worden geopend.

De deuren van de trappenhuizen moeten opendraaien in de vluchtzin!

De vluchtwegen moeten **ook** aangeduid worden op de vloer of net erboven.

7.3 LPG

De voorschriften van de bijlagen van het KB van 15 mei 2007 "Koninklijk besluit tot vaststelling van de maatregelen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de gesloten parkeergebouwen moeten voldoen om LPG-voertuigen te parkeren" zijn van toepassing op de parkeergebouwen waarvan het aantal parkeerplaatsen gelijk is aan of groter dan 10 voertuigen, die gesloten zijn of waarvoor het vloerniveau lager ligt dan het natuurlijke terreinniveau.

Indien LPG-wagens worden toegelaten in de ondergrondse parking dienen LPG detectoren op 150 mm boven het vloeroppervlak geplaatst in een luchtstromingsluwe omgeving. Zij zijn zo geplaatst dat ze niet onderhevig zijn aan beschadiging door auto's en geen enkel punt van het gesloten parkeergebouw of van het gedeelte voorbehouden voor LPG-voertuigen bevindt zich op een afstand van meer dan 20 m van een detector.

8 Liften

De liften moeten voldoen aan art. 6.1. van de bijlagen van het KB van 07/07/1994.
Het geheel van de schachtdeuren moet E 30 hebben, volgens NBN EN81-58, waarbij de deurwand aan de kant van het bordes aan het vuur blootgesteld wordt.

8.1 Lift zonder machine kamer

Een rookdetectie-installatie dient geplaatst te worden bovenaan de schacht. De detectie-installatie in de schacht moet zo voorzien worden dat het onderhoud en de controle ervan buiten de schacht kunnen geschieden.

Bij een lift zonder machinekamer moet bij detectie van rook in de schacht de liftcabine stoppen op het eerstvolgende toegangsbordes dat technisch gezien mogelijk is en moet hierna nieuwe bedieningsbevelen weigeren. Hierbij dient tevens een akoestisch en visueel alarmsignaal geactiveerd te worden dat de passagiers waarschuwt dat ze de lift moeten verlaten. De liftdeur blijft minstens 15 seconden en maximum 60 seconden open - om het uitstappen mogelijk te maken - waarna ze automatisch sluit. Het mechanisme dat het openen van de deur mogelijk maakt, blijft actief.

Bij detectie van rook **buiten** de liftschacht moet de lift automatisch en onmiddellijk terug geroepen worden naar het evacuatieniveau. Hier dient de schachtdeur open te gaan en lang genoeg open te blijven opdat de passagiers kunnen uitstappen (minstens 15 s en maximum 60 s). Daarna moet de schachtdeur opnieuw in gesloten stand worden gebracht en de liften automatisch buiten werking worden gesteld. Het mechanisme dat het openen van de liftdeur mogelijk maakt, dient actief te blijven. De lift moet door de brandweer en/of een bevoegde persoon opnieuw in werking kunnen gesteld worden.

De schacht moet verlucht worden via buitenluchtmonden.

9 Leidingenkokers

Wanneer verticale kokers door horizontale wanden dringen waarvoor een brandweerstand vereist is, geldt één van de volgende maatregelen:

1. de wanden van de verticale kokers hebben een brandweerstand EI 60; de valluiken en deurtjes hebben EI_1 30. Ze hebben aan hun boveneind een degelijke verluchting. De vrije verluchtingsdoorsnede van de koker is ten minste gelijk aan 10 % van de totale horizontale doorsnede van de koker, met een minimum van 4 dm^2. 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 hebben EI_1 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 de gevallen 2 en 3 moeten de kokers niet verlucht zijn.

Wanneer horizontale kokers door verticale wanden dringen waarvoor een brandweerstand vereist is geldt één van volgende 3 maatregelen:

- de wanden van de horizontale kokers, valluiken en deurtjes hebben minstens de vereiste brandweerstand van de verticale wand;
- ter hoogte van de doorvoering bevindt zich een bouwelement met minstens de vereiste brandweerstand van de verticale wand;
- de wanden van de horizontale kokers hebben EI 30; de valluiken en deurtjes EI_1 30; de kokers worden ter hoogte van elk compartiment onderbroken door verticale schermen brandklasse A1 + EI 30. Ze beslaan de gehele ruimte tussen de leidingen.

10 Lucht- en rookkanalen

Deze kanalen moeten voorzien worden van brandkleppen op de plaatsen waar ze door wanden gaan met een brandweerstand.

11 Tellers

De gasafsluiter van de ganse binneninstallatie, al of niet in combinatie met de gasteller(s), moet in de onmiddellijke nabijheid van de toegang tot het gebouw worden voorzien. Deze plaats moet, ten behoeve van de hulpdiensten, op een duidelijke wijze gesignaleerd worden door middel van een zwart-omrande gele waarschuwingsdriehoek waarin de letters "GAS" zijn aangebracht. Deze gasafsluiter mag vervangen worden door een afsluitkraan buiten het gebouw (in het voetpad) die moet aangeduid worden door middel van een signalisatiebord.

De gastellers moeten in een ruimte worden opgesteld die beschikt over een efficiënte en bestendige natuurlijke bovenverluchting (minimaal 150 cm²). Deze bovenverluchting bevindt zich in het hoogste deel van deze ruimte (of kast) en mondt uit:
- hetzij rechtstreeks in de buitenlucht (eventueel via een verluchtingskanaal)
- hetzij in een gemeenschappelijke ruimte die een rechtstreekse verbinding naar buiten heeft.

Besluit: GUNSTIG
Mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Met de meeste hoogachting

arch. Catherine Laeremans	ing. Heidi Heremans	ing. Wim Van Zele
preventionist	diensthoofd preventie	kolonel
adjunct van de directie		zonecommandant

01

B UITRUSTING VAN GEBOUWEN

De hierna vermelde uitrusting van het gebouw is noodzakelijk voor het gebruik van en de uitbating van het gebouw, in overeenstemming met de aan de brandweer medegedeelde bestemming: meergezinswoningen - zonder bijfunctie.

1 Blusmiddelen

1.1 Draagbare snelblussers

Snelblussers (6kg én minstens 1 bluseenheid), geschikt voor typevuurhaarden A-B-(C) en die beantwoorden aan de normen NBN EN 3-3, 3-6 en 3-7, moeten gemakkelijk bereikbaar en goed zichtbaar opgehangen worden op iedere bouwlaag in ieder gemeenschappelijke trappenhuis en in de openbare parking (à rato 1 toestel per 150m²).

Blustoestellen moeten jaarlijks op hun goede werking worden nagezien conform de voorschriften uit de norm NBN S21-050 - "Inspectie en onderhoud van draagbare brandblussers".

1.2 Brandhaspels (in de ondergrondse parking)

Brandhaspels met axiale voeding, conform de norm NBN EN 671-1, met constante watertoevoer die onmiddellijk beschikbaar is, dienen geïnstalleerd te worden. Deze muurhaspels en de **eventuele** muurhydranten hebben een gemeenschappelijke watertoevoer.

De haspels zijn uitgerust met slangen met een binnendiameter van 19 mm en maximumlengte van 20 m, ofwel een binnendiameter van 25 mm en een maximumlengte van 30 m.
Plaats en aantal worden gekozen in functie van de eis dat ieder punt van het gebouw moet kunnen bereikt worden met het uiteinde van een lans.
Het perskoppelstuk van de muurhydranten moeten van het type DSP 45 zijn.

Een vergrendeling dient ingebouwd, zodanig dat men de lans niet kan verwijderen zonder eerst de kraan van de watertoevoer open te draaien. Het gebruik van de haspel door één persoon dient steeds mogelijk te zijn.

De watertoevoer moet gelijktijdig, gedurende 30 minuten in een installatie met meerdere slanghaspels minstens de helft van de haspels (minimaal 2 en maximaal 4) van water kunnen voorzien aan het minimum debiet van 24 l/min. De druk op de meest afgelegen haspel moet in dit geval ten minste 0,25 MPa bedragen. De toevoerleiding van elke haspel heeft een doormeter van minimaal één duim, en is uitgevoerd in metalen electro verzinkte buis DIN 2440.

2 Veiligheidsverlichting / paniekverlichting

Er moet veiligheidsverlichting voorzien worden. Ze bestaat uit een evacuatieverlichting die moet toelaten het gebouw veilig te kunnen verlaten en het gebruik van de aanwezige brandbestrijdingsmiddelen mogelijk te maken.

De vereiste verlichting dient geleverd door verlichtingsarmaturen voor noodverlichting volgens de norm NBN EN 60598-2-22, te plaatsen op minstens 2 m boven de vloer, boven uitgangen, in evacuatiewegen en in trapzalen, bij elk onderdeel van de brandbestrijdingsuitrusting en op elke plaats waar het noodzakelijk is nadruk te leggen op mogelijk gevaar.

3 Signalisatie

De plaats van elke (nood)uitgang, de evacuatiewegen die naar de uitgangen leiden en de blusmiddelen moeten worden aangeduid conform de bepalingen betreffende de veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk. De dimensie moet zo zijn dat een gemakkelijke herkenning mogelijk is tot op een afstand van 30 m. De aanwijzingen moeten zichtbaar zijn bij veiligheidsverlichting.

In een parkeergarage moeten de evacuatiewegen ook aangeduid worden op de vloer of juist erboven.

Voor alle bouwlagen moet het volgnummer duidelijk zichtbaar worden aangebracht op de overlopen van trappenhuizen en liftsassen.

Een schets van de verdiepingen met aanduiding van de inrichtingen met verhoogd brandrisico (de eventuele stookplaats, brandstofopslagplaats, gasmeters, ...) en van de bewoonde lokalen, alsook het telefoonnummer van de eigenaar, moeten ten behoeve van de hulpdiensten in de onmiddellijke omgeving van de ingang worden opgehangen.

De vleugels van glazen deuren moeten een merkteken dragen dat volstaat om zich rekenschap te geven van hun aanwezigheid.

4 Branddetectie

4.1 De gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke delen van het gebouw moeten worden uitgerust met een automatische branddetectie-installatie van het type algemene bewaking. Deze installatie moet zijn ontworpen en gerealiseerd in overeenstemming met de regels van goed vakmanschap zoals de norm NBN S21-100 en addenda.

Het ontwerp en de werking van elke nieuwe installatie en de driejaarlijkse controle van de werking van de installatie moet worden uitgevoerd door een controle-instelling geaccrediteerd overeenkomstig de wet van 20 juli 1990 betreffende de accreditatie van instellingen voor conformiteitsbeoordeling of volgens een gelijkwaardige erkenningsprocedure van een andere Lidstaat van de Europese Gemeenschap of van Turkije of uit een E.V.A.-land dat partij is bij de overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte.

De automatische **brandmeldingsinstallatie** omvat minstens volgende onderdelen:

1. Een meldingscentrale te plaatsen op een goed gesignaleerde plaats in de inkom, die de informatie komende van de rookdectoren omvormt tot een bestendig auditief alarmsignaal. Het auditief alarmsignaal, dat een bevel tot onmiddellijke en gehele ontruiming inhoudt moet overal in het gebouw duidelijk hoorbaar zijn.
2. Rookdectoren (optische of multicriteria) zijn minstens aan te brengen in het trappenhuis (op elke bouwlaag), bovenaan de liftschacht(en) en in volgende ruimten:
   Ondergrondse parkeergarage(s) en de fietsenberging(en).
   Opmerkingen:
   - detectoren dienen tegen het plafond te worden geplaatst, niet in hoeken of op balken, en niet op minder dan 50 cm van verticale wanden.

- detector(en) bovenaan de liftschacht(en) dien(t)(en) ook aangesloten te worden op de brandcentrale

3. Drukknoppen voor manuele alarmgeving (achter breekglas) - in de nabijheid van de blusmiddelen - in alle compartimenten, bij elke toegangsdeur tot een trappenhuis en bij elke uit- en nooduitgang. De drukknoppen moeten voldoende in aantal zijn, gemakkelijk bereikbaar, in goede staat van werking verkeren en doeltreffend gesignaleerd zijn.
4. Sirene(s) moeten zodanig geplaatst worden dat het bevel tot volledige ontruiming van het gebouw overal in het gebouw duidelijk hoorbaar is.

4.2 Per woonentiteit

Elke bouwlaag van elke woonentiteit moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.
De rookmelders uit de woonentiteiten mogen aangesloten worden op een branddetectiecentrale.

5 Reactie bij brand van de materialen (bijlage 5/1)

5.1 Ruimten met verhoogd brandrisico ingevolge gebruik

Technische ruimten, parkeerruimten, technische schachten	Verticale wanden	A2-s3, d2
	Plafonds en verlaagde plafonds	A2-s3, d0**
	Vloeren	$A2_{Fl}$-s2
	Thermische isolatie van de leidingen*	C_L-s3, d2 C-s3, d2***
Liftkooien	Verticale wanden	E, d2
	Plafonds	E, d2
	Vloeren	E_{Fl}

5.2 Eisen van reactie bij brand in evacuatiewegen en trappenhuizen met branddetectie

type	2	
	Hor.	Vert.
Verticale wanden	D-s2, d2	C-s1, d2
Plafonds en verlaagde plafonds	D-s2, d0	C-s1, d0
Vloeren	D_{Fl}-s1	C_{Fl}-s1

6 Periodieke controle

Het materieel voor brandbestrijding, detectie en alarm evenals de elektrische installatie, de veiligheidsverlichting, de gas- en de verwarmingsinstallaties, moeten geregeld op gebreken gecontroleerd worden. De data van deze controles en de vaststellingen die werden gedaan worden structureel bijgehouden en op eenvoudig verzoek ter beschikking gesteld aan de burgemeester en/of aan de bevoegde ambtenaar.

C KEURING TECHNISCHE INSTALLATIES

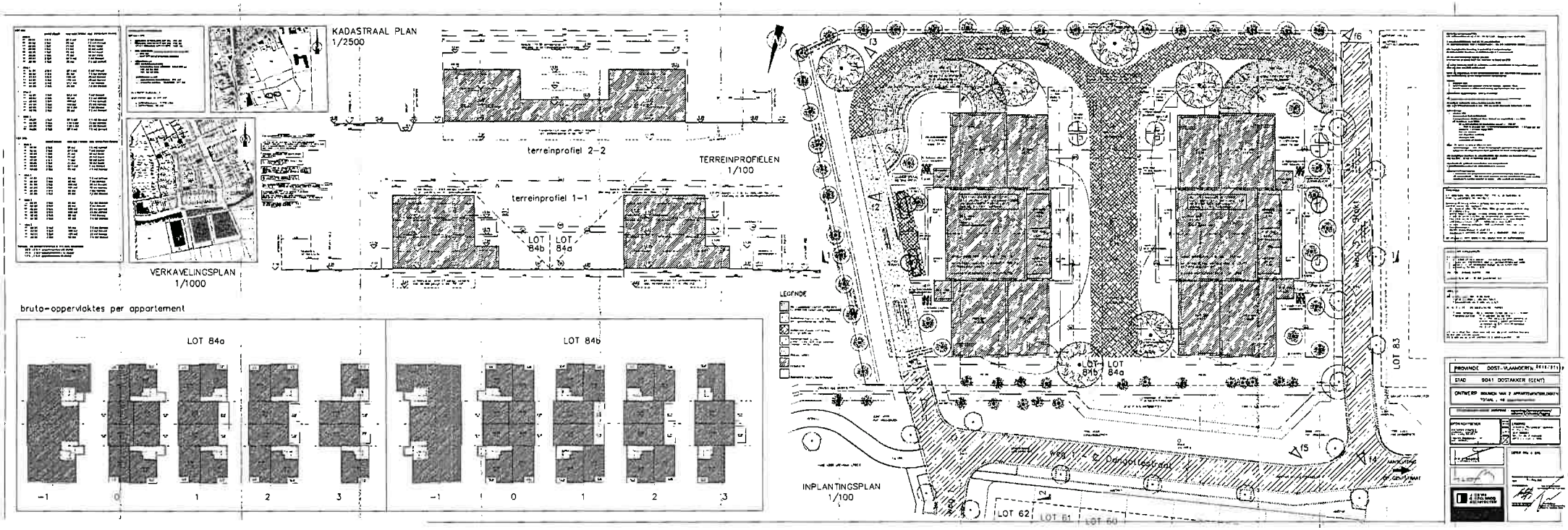
CONTROLE van de UITVOERING van de voorgeschreven maatregelen Wet van 30/7/79. Door de bouwheer aan de brandweer voor te leggen attesten, berekeningen, controleverslagen:

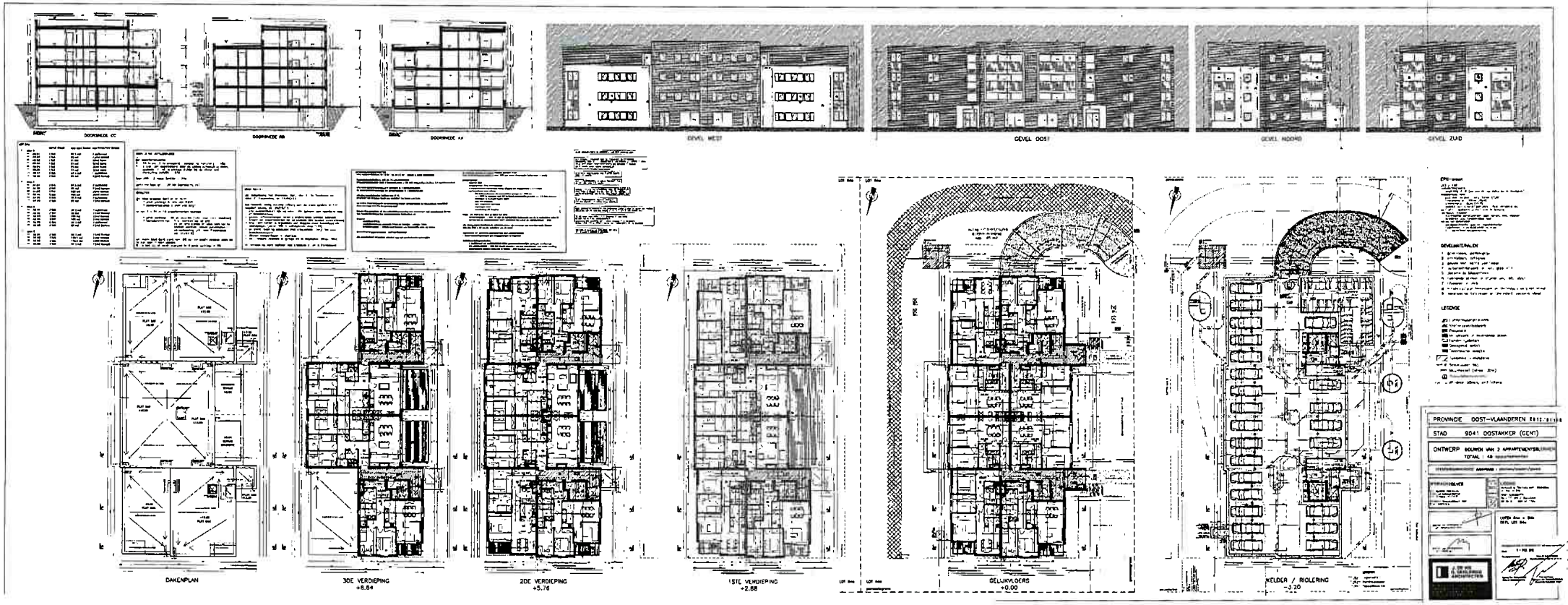
- ✓ Attest van schrijnwerker i.v.m. de conforme plaatsing t.o.v. plaatsingsvoorschriften van de brandwerende deuren + plan met aanduiding geplaatste branddeuren.
- ✓ Attest van aannemer of architect dat de wanden de vereiste brandweerstand bezitten
- ✓ Attest van aannemer of architect dat alle leidingdoorgangen brandwerend werden beveiligd.
- ✓ Attest van aannemer of architect dat de structurele elementen de vereiste brandweerstand bezitten.
- ✓ Attest van aannemer of architect dat de dakstructuren de vereiste brandweerstand bezitten of dat het dak is beschermd met een brandwerend bouwelement.
- ✓ Attest van aannemer of architect dat de trappen de vereiste stabiliteit bij brand bezitten.
- ✓ Attest van aannemer of architect dat de verlaagde plafonds in de evacuatiewegen een EI $30_{(a\rightarrow b)}$, EI $30_{(b\rightarrow a)}$ of EI $30_{(a\leftrightarrow b)}$ volgens NBN EN 13501-2 en NBN EN 1364-2 hebben of een stabiliteit bij brand van een ½ h volgens NBN 713-020 bezitten.
- ✓ Attest goede werking rookluiken.
- ✓ Attest brandklasse dakbedekking.
- ✓ Attest keuring branddetectie-installatie.
- ✓ Attest keuring elektrische installatie door een erkend keuringsorganisme, volgens de voorschriften van het AREI.
- ✓ Attest keuring veiligheidsverlichting
- ✓ Attest keuring gasinstallaties en conformiteit met NBN D51-003 en 004 (indien van toepassing)
- ✓ Attest conformiteit liften met NBN EN 81-1 of NBN EN 81-2 + attest E 30 van de schachtdeuren.
- ✓ Bewijs dat de ventilatie in de parking voldoet aan de eisen van dit advies.

Met de meeste hoogachting

arch. Catherine Laeremans	Ing. Heidi Heremans	ing. Wim Van Zele
preventionist	diensthoofd preventie	kolonel
adjunct van de directie		zonecommandant

Kopie Stedenbouw per e-mail: kathleen.declerq@stad.gent


KADASTRAAL PLAN
1/2500
terreinprofiel 2-2
TERREINPROFIELEN
1/100
terreinprofiel 1-1
LOT 84b
LOT 84a
VERKAVELINGSPLAN
1/1000
LEGENDE
bruto-oppervlaktes per appartement
LOT 84a
LOT 84b
-1
0
1
2
3
INPLANTINGSPLAN
1/100
LOT 83
LOT 62
LOT 61
LOT 60
PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
STAD 9041 OOSTAKKER (GENT)


DOORSNEDE CC
DOORSNEDE BB
DOORSNEDE AA
GEVEL WEST
GEVEL OOST
GEVEL NOORD
GEVEL ZUID
GEVELMATERIALEN
LEGENDE
PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
STAD 9041 OOSTAKKER (GENT)
ONTWERP
DAKENPLAN
3DE VERDIEPING
+8.64
2DE VERDIEPING
+5.76
1STE VERDIEPING
+2.88
GELIJKVLOERS
±0.00
KELDER / RIOLERING
-3.20

Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie

Administratie Rechtszekerheid

Registratierelaas

Status: *ondertekening bevestigd door sofie.vandenbossche*

Neerlegging: *PAPIER*

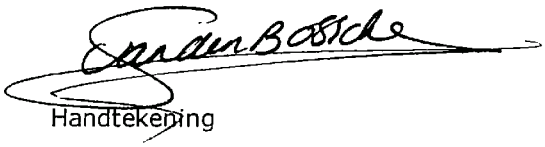
Geregistreerd op het REGISTRATIEKANTOOR GENT 1 op veertien juni tweeduizend zestien

Bladen: drieëntwintig (23) Verzendingen: nul (0)

Register OBA (5) Boek 000 Blad 000 Vak 12326

Ontvangen registratierechten: vijftig euro nul eurocent (€ 50,00)

De ontvanger



Handtekening

Motivering

Akte van Sobrie, De Smet & Willems, geassocieerde notarissen te Zwalm van 27/05/2016, Repertorium 2016/363

- Akten en geschriften waarop geen evenredig of specifiek vast recht is voorzien (art. 11,2e lid W. Reg.) (Niet-geregionaliseerd)
  - Rechten: € 50,00

Documentaire akte [documentatienummer: -]

Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie

Administratie Rechtszekerheid

Registratierelaas

Status: *ondertekening bevestigd door sofie.vandenbossche*

Neerlegging: *PAPIER*

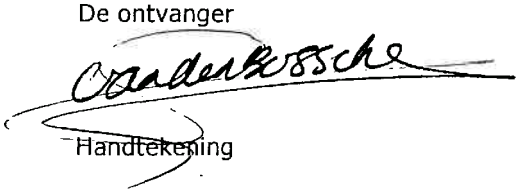
Geregistreerd op het REGISTRATIEKANTOOR GENT 1 op veertien juni tweeduizend zestien

Bladen: vijfentwintig (25) Verzendingen: nul (0)

Register OA (6) Boek 000 Blad 100 Vak 03476

Ontvangen registratierechten: honderd euro nul eurocent (€ 100,00)

De ontvanger



Handtekening

Motivering

Bijlage aan akte van Sobrie, De Smet & Willems, geassocieerde notarissen te Zwalm van 27/05/2016, Repertorium 2016/363

- Bijlage(n) (art. 158 W. Reg.) (Specifiek vast recht) (Niet-geregionaliseerd)
  - Rechten: € 100,00

Loon vakken	€ 2,25
Loon overschrijving enkel	€ 771,68
Loon raadpleging documenten	€ 6,88
Loon verzending	€ 0,86
Aangetekende zending	€ 6,77
Totaal	**€ 788,44**

Bijlage: 1

Overgeschreven op het hypotheekkantoor van :
Gent I
Dertien juni tweeduizend zestien
Ref. : 67-T-13/06/2016-09144
Te storten op rek
IBAN BE67 6792 0030 4087 - BIC PCHQBEBB
Bedrag
zevenhonderdachtentachtig euro vierenveertig cent

R. DEPAEPE, Hypotheekbewaarder