

Vereniging van mede-eigenaars Residentieel Complex WATERFRONT

Robert Orlentpromenade 13 (8620) Nieuwpoort

Bepalingen uit het reglement van mede-eigendom betreffende het gebruik van de privatieve en de gemeenschappelijke delen

1) Gebruik van de privatieve delen.

a) 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 kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, en zich bevinden op dezelfde verdieping, mogen worden samengevoegd.

Alle kosten van de aanpassingen komen uitsluitend ten laste van de eigenaar van de samengevoegde kavel. De werken zullen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw, op kosten van de betrokken eigenaar.

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.

b) Uitzicht van privatieve kavels

i) Algemeen

Tenzij hiervoor toestemming gegeven wordt door de algemene vergadering beslissende bij meerderheid van 3/4 van de stemmen, is het de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn.

Het is verboden aan ramen, terrassen en borstweringen linnengoed, was of andere voorwerpen zoals antennes, toestellen voor het opvangen of omzetten van energie, te hangen of te plaatsen of op een andere wijze aan te brengen die het uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

Het is de mede-eigenaars verboden airco-toestellen te installeren op de terrassen/balkons van de residenties.

ii) Publiciteit

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen slechts worden aangebracht indien deze beantwoorden aan een eenvormig model. Het is verboden publiciteit of andere aankondigingen dan deze hiervoor vermeld aan te brengen in de gemeenschappelijke inkom, inkomhal en gemeenschappelijke hallen of trapzalen.

iii) Gordijnen

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van gordijnen, die wit en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken.

Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen, zelfs als er geen glasgordijnen hangen.

iv) Naamplaatjes

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen en bij de belinstallatie.

v) Zonneweringen

Ingeval om het even welke zonneweringen worden geplaatst, dient het ontwerp ervan te worden voorgelegd aan de syndicus, dewelke alleen een toelating hiertoe mag geven, op

voorwaarde dat de kleur en het model vooraf werden goedgekeurd. Deze goedkeuring dient te worden gegeven door de algemene vergadering.

vi) Terrassen – balkons – balustrades

De privatieve terrasbekleding en de balustrades dienen steeds in een voor het hele residentieel complex uniform materiaal te worden uitgevoerd.

vii) Gevels residenties – buitenschrijnwerk – gaanderij

De oorspronkelijke kleur van de gevels en van het buitenschrijnwerk van de verschillende residenties alsook van de gaanderij (en de vloerbekleding hiervan) zoals uitgevoerd door de bouwheer dient steeds behouden te blijven.

Iedere handelsruimte heeft het gebruiksrecht van de gaanderij gelegen voor zijn privaat, mits de vrije doorgang voor voetgangers en mindervaliden te garanderen en mits dit deel van de gaanderij te onderhouden.

viii) Reclame handelsruimtes

De eigenaar van een handelsruimte heeft het recht om aan de binnenzijde van zijn kavel, achter de ramen, uithangborden te plaatsen.

Buitenreclame is slechts toegelaten binnen de grenzen van de zijmuren van de kavel en mits uitgevoerd conform het shopfrontdesign, en mits het bekomen van de vereiste stedenbouwkundige vergunningen. Buitenverlichting dient uniform te zijn voor de volledige residentie en voor zover dit verenigbaar is met de geldende urbanisatie- en veiligheidsvoorschriften.

Bijkomende reclame is mogelijk mits meerderheidsbeslissing in de algemene vergadering.

c) Werken aan privatieve kavels.

Wanneer werken aan privatieve kavels schade of nadeel kunnen veroorzaken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privatieve delen van andere mede-eigenaars, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

Het is verboden dergelijke werken uit te voeren tijdens de vakantieperiodes, weekends, na 18.00 uur en voor 8.00 uur.

Bouwmaterialen mogen enkel via een laadlift worden binnengebracht. Het gebruik van de liften en trappen hiervoor is verboden.

De eigenaar die werken laat uitvoeren dient eveneens de nodige schikkingen te treffen om stofhinder te voorkomen en zal in voorkomend geval dienen in te staan voor de reiniging van de gemeenschappelijke gangen op zijn kosten.

Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar ervan laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan kavels van 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 nalatige eigenaar.

d) Voorschriften over het gebruik

i) Algemeen

De eigenaars/bewoners 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.

Zij moeten er over waken dat de rust niet gestoord wordt.

Ze dienen te zorgen voor veilige elektriciteit- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

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

Bij gebruik van droogkasten dienen deze van het condenserende type te zijn.

De eerste indienststelling van de verwarmingsketels dient verplichtend plaats te vinden door de installateur van de verwarmingsketels.

Het is verboden om toestellen aan te sluiten op de luchtafvoerkanalen. Het is eveneens verboden de verluchttingsroosters af te sluiten.

ii) De handelsruimtes

De handelsruimtes op het gelijkvloers zijn bestemd tot: kleinschalige handel ter ondersteuning van het jachthavengebeuren, exclusieve handelszaken welke niet functioneren op lokaal, kerngebonden niveau, dienstverlenende activiteiten in functie van de jachthaven, expositieruimte, voor zover het verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften en de nodige exploitatievergunningen werden bekomen en deze activiteiten stroken met de openbare orden en de goede zeden.

Restaurant, brasserie, tea-room, café, frituur, vrij beroep, viswinkel, bakkerij, nachtwinkel, dancing, zijn uitdrukkelijk uitgesloten, met uitzondering van residentie Southampton en het nevengebouw van de residentie Key Largo (huisnummer 21) waar restaurant, brasserie en tea-room wel toegelaten zijn.

Vlarebo-activiteiten in dit residentieel complex zijn eveneens uitdrukkelijk verboden.

iii) De appartementen

De appartementen zijn uitsluitend bestemd tot privé-woning.

Zelfde 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.

Het is verboden de terrassen/balkons met chemische producten te reinigen; enkel biologisch afbreekbare producten mogen worden aangewend.

iv) De garages / autostandplaatsen

De garages / autostandplaatsen hebben tot uitsluitende bestemming het bergen van personenwagens, dienstwagens van klein formaat, motoren, bromfietsen en fietsen; deze voertuigen mogen wat betreft hun afmetingen de afgebakende grenzen niet overschrijden.

Het parkeren van de voertuigen is verplicht op de daartoe aangeduide plaats.

Kleine boten mogen er ook ondergebracht worden voor zover aan de hoger voormelde voorwaarden, die voor voertuigen gelden, wordt voldaan.

Indien een eigenaar van een garage elektrische toestellen aansluit op het net dient hij zijn garage op zijn kosten te voorzien van een aansluiting op zijn individuele teller of het plaatsen van een tussenmeter.

Iedere mede-eigenaar / gebruiker dient er op toe te zien dat de volgende regels stipt worden nageleefd:

- De gebruiker circuleert in de inrichting op eigen risico, hij zal de voorschriften eerbiedigen van het algemeen reglement van de politie van het wegverkeer;
- De gebruiker moet zich voegen naar de verkeerstekens, aanduidingen en grondmarkeringen binnen de inrichting;
- De deuren en ramen van een geparkeerd voertuig moeten gesloten en vergrendeld zijn;
- Motorvoertuigen met niet-reglementaire uitlaat zijn verboden; hieromtrent zullen de wetten en reglementen van het gemeen recht in acht genomen worden;
- Motorvoertuigen op LPG zijn niet toegelaten;
- De wagens zullen stapvoets de circulatieruimte doorkruisen en de kortst mogelijke wegen nemen;
- Iedere garage/standplaats moet steeds rein gehouden worden van stof, vuil, olie- en vetvlekken;
- Ieder bestuurder zal erover waken steeds de voetgangersdoorgangen vrij te laten en zich niet te stationneren noch ze te berijden;
- Het is verder verboden:
 - o Dat personen of dieren achterblijven in het voertuig;
 - o Waardevolle voorwerpen achter te laten in het voertuig;
 - o De motor stationair te laten draaien;
 - o De auto's en motorvoertuigen van welke aard ook te wassen, herstellen enz..
 - o Te claxonneren;
 - o De in- en uitrit, alsmede de circulatieruimtes te belemmeren.
 - o Te roken;

- Gelijk welk voorwerp of ontvlambare of chemische stoffen zoals bvb benzinebussen, autobanden, batterijen, gastanks edm. in de garages/standplaatsen te plaatsen of op te slaan;
- De scheidingsmuur van 2 aaneenpalende garages te doorbreken of af te breken zonder voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de bouwheer of de algemene vergadering;
- Elektriciteitswerken uit te voeren aan de bestaande leidingen of nieuwe leidingen aan te leggen, zonder vooraf de goedkeuring van de algemene vergadering te hebben bekomen;
- De sloten van de garagedeuren te veranderen zonder voorafgaandelijke toelating van de syndicus;

e) Verhuring

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten op het hypotheekkantoor aan derden tegenwerpelijk. Dus ook aan iedere bewoner. Bij de toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner er op worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden.

Ook zal hem gemeld worden dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn.

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 is ingegaan.

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

f) Toezicht – toegang privatieve kavel

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 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.

2) Gebruik van de gemeenschappelijke delen

a) Algemeen

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

Er mogen aan de gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aangebracht worden.

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.

b) Volgende bepalingen zijn van toepassing:

- Het is de verboden het harmonieus en eenvormig uitzicht, evenals de specifieke bouwstijl en eigen karakter van de kavels te wijzigen en te verstoren;
- Het is verboden te plaatsen, eender waar in het complex:
 - o Caravans, mobilhomes, tenten, houten huisjes, ...
 - o Zichtbaar blijvende buizen als rook- of verluchtungskanalen;
 - o Veranda's of bijgebouwen allerhande;
 - o Pylonen, vlaggenmasten (met uitz. van hetgeen hiervoor werd uiteengezet betreffende de reclamemogelijkheden voor de handelsruimtes) of zendmasten dienstig voor om het even welk doel;
 - o Zichtbare radio- en televisie- en/of schotelantennes en installaties voor air-conditioning;
 - o Voorzetrolluiken;
 - o Luifels, zonneweringen, tenten en andere constructies in de tuinen, op terrassen, dakpatio's en balkons, of op een andere plaats in het complex;
- Het is verboden tuin- en huisafval en afbraakmateriaal te stapelen in de kavels; vuilniszakken dienen te worden geplaatst in de daartoe bestemde lokalen;
- Het is verboden te kamperen in het residentieel complex;
- Het is verboden was uit te hangen in de tuinen, op terrassen, dakpatio's en balkons, of op een andere plaats in het residentieel complex, zoals bvb de groenzones;
- Het is verboden om advertenties of reclame aan te plakken of te schilderen op muren, afsluitingen, zijgevels, palen, balkons, terrassen, daken, enz. Alleen advertenties voor verhuring of verkoop zijn toegelaten.
- De gemeenschappelijke wegenis, voetpaden, groenzones, inritten, hellingen, (door)gangen, inkomhallen, overlopen, liften, trapzalen of hallen moeten te allen tijde vrij blijven. Het plaatsen van motorvoertuigen, motorrijwielen of motorvrije rijwielen en alle andere hinderlijke voorwerpen is niet toegelaten, behoudens op de daartoe voorziene plaatsen.
- Het is verboden in de gemeenschappelijke ruimtes huishoudelijk werk uit te voeren of te laten uitvoeren, tapijten, huishoudlinnen, meubels, beddengoed, kleding of schoeisel te reinigen, te borstelen, uit te kloppen, te wassen of uit te hangen.
- In de gemeenschappelijke ruimtes mag niets geplaatst worden dat geuren verspreidt of de andere bewoners zou hinderen.
- Het is verboden in het residentieel complex ontvlambare, gevaarlijke of slechtgeurende producten binnen te brengen.
- De nodige voorzorgen moeten genomen worden om bij het reinigen van de ruiten, ramen,... de gevels en eigendommen van de andere bewoners niet te bevochtigen of te beschadigen.

De Syndicus

SYNDICBURO.be

bvba – ond.nr. 0891.942.813

St. Janstraat 185 (8700) Tielt

Tel. 051 / 790 138 – fax 051 / 790 140

info@syndicburo.be

BIV 500187