

VME Residentie Meerlenhof¹
Nachtegaallaan 6
2660 Hoboken

KBO nr. 0846.756.451

INTERNE CONTACTPERSOON

Mandos Lucy
0477 45 93 76

EXTERNE SYNDICUS
2

UW BEHEER
Noordersingel 11
2140 Borgerhout
03 666 35 40

KBO nr. 0834.207.423

¹ 1 januari 2024

INLEIDING: toelichting betreffende dit geactualiseerde Reglement van Interne Orde

Ieder gebouw of groep van gebouwen waarop het appartementsrecht van toepassing is, moet beheerst worden door een basisakte, een reglement van mede-eigendom alsook een reglement van interne orde (artikel 577-3, lid 2 BW). Daar waar de algemene vergadering vroeger vrij kon beslissen om een reglement van interne orde op te stellen, wordt het opstellen van een reglement van interne orde met de wet van 18 juni 2018 verplicht.

M.a.w. Op grond van de gewijzigde *Appartementswet* is een *reglement van inwendige of interne orde* niet langer facultatief maar vanaf 1 januari 2019 verplicht.

De wet bepaalt dat het reglement van interne orde kan worden opgesteld bij onderhandse akte. Aangezien de notariële vorm niet vereist wordt, is de overschrijving ervan op het bevoegde hypotheekkantoor uiteraard niet nodig.

Voordien werden de meeste van deze regels opgenomen in de **statuten** (Dit zijn de basisakte en het 'Reglement van mede-eigendom' samen). Nu zullen deze afspraken meer toegankelijk zijn enerzijds en door de algemene vergadering vlotter wijzigbaar wanneer nodig anderzijds.

Voortaan bevatten de **statuten** nog slechts twee verplichte vermeldingen, namelijk:

1. de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten
2. de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten (art. 577-4 BW).

Een aantal vermeldingen moeten niet meer verplicht in de statuten staan, maar voortaan wel in het **reglement van interne orde**.

Het gaat om:

1. de regels aangaande de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering en daarnaast eventueel het door de algemene vergadering bepaalde bedrag in overeenstemming met BW-artikel 577-7, § 1, 1° d)
2. de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, net als de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen
3. de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.
4. De plichten en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen
5. De inzagemogelijkheid van de mede-eigenaars aangaande de documenten van de VME

De nieuwe wet verplicht de syndicus dit reglement te actualiseren, wat hierbij dus gebeurt.

De verplicht op te nemen vermeldingen staan volledig uitgeschreven vooraan in dit Reglement van Inwendige orde. Hierna volgen de afspraken die het 'Reglement van Interne Orde' uitmaken en die concreet afgestemd zijn op het gebouw Nachtegaallaan 6 – 2260 Hoboken Residentie Meerlsenhof, de mede-eigendom.

De tekst van het hiernavolgende Reglement van Interne Orde is gebaseerd op:

- De verplicht op te nemen vermeldingen conform de nieuwe wet op de mede-eigendom van 18/06/2018.
- Het bestaande reglement van orde.

Het geactualiseerde 'Reglement van Inwendige Orde' is bindend voor alle bewoner (eigenaars zowel als huurders)

DE VERPLICHT OP TE NEMEN VERMELDINGEN CONFORM DE NIEUWE WET OP DE MEDE-EIGENDOM VAN 18/06/2018

Deel 1: De regels aangaande de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering.

Artikel 1: Machten

De algemene vergadering beslist soeverein over de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars van het gebouw.

Haar beslissingen, regelmatig genomen, verbinden de mede-eigenaars inbegrepen deze die afwezig zijn of die zich tegen de beslissingen hebben verzet, in de hierna vermelde voorwaarden.

Artikel 2: Samenstelling

De algemene vergadering bestaat uit al deze die eigenaar zijn in het gebouw voor gelijk wel deel.

Indien een gedeelte van het gebouw aan verschillende personen toebehoort dan zullen deze een mandataris aanwijzen die hun vertegenwoordigt in al de vergaderingen. Doen deze dit niet dan wordt hun recht om aan de beraadslagingen deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 3: Convocatie

De bijeenroeping voor de algemene vergaderingen geschiedt bij ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijke 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 15 dagen voor de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

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 voorgelegd worden.

De syndicus agendeert enkel de punten die hij ten minste drie weken voor de eerste dag van de in artikel 4 bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering zal plaatsvinden schriftelijk heeft ontvangen van de mede-eigenaars, de raad van mede-eigendom of de eventuele deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid.

De syndicus zal op de bijeenroeping voor de algemene vergadering vermelden hoe de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

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

Artikel 4: Statutaire Vergadering

De gewone algemene vergadering zal één maal per jaar plaats hebben tussen 16 en 31 januari.

Buiten deze jaarlijkse verplichte vergadering zal de Syndicus een vergadering beleggen elke keer wanneer hij het nodig acht of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet komen. De oproeping van deze buitengewone vergaderingen geschiedt onder de regels van artikel 3.

Een vergadering zal evenwel niet mogen plaatsvinden in de maanden juli en augustus.

Tevens kan een buitengewone vergadering worden bijeengeroepen op verzoek van 1 of meer mede-eigenaars die ten minste 1/5 van de aandelen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekend schrijven aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

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

Artikel 5: Organisatie

De algemene vergaderingen worden voorgezeten door een mede-eigenaar.

Bij de opening van de algemene vergadering wordt een secretaris aangeduid.

De syndicus stelt de notulen op van de beslissingen 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.

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 rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de 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 15 dagen bijeenkomen die zal beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

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

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijke beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist. Dit laatste zal desgevallend door de syndicus vooraf aan de stemming worden meegedeeld.

Artikel 6: Lastgeving -Volmachten

Het is iedere eigenaar toegelaten zich op de vergadering te laten vertegenwoordigen. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Behoudens algemene of specifiek notariële volmacht zal de volmacht slechts gelden voor één vergadering. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd behaald, tenzij anders bepaald. 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 zal beschikken 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.

Artikel 7: Stemmingen - Meerderheden

Stemmingen

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

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

Meerderheden

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van twee/derden van de stemmen:

1. Over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft.
2. Over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4,4°.
3. Over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, §4,4° bedoelde daden.
4. 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.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

1. Over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.
2. Over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan.
3. Over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging.
4. Over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.
5. Over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken.
6. Over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3 lid 4 BW.
7. Over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.
8. Over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om reden van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde reden ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomst de bepalingen beschreven in paragraaf 3.
9. Om geen verplicht reservekapitaal aan te leggen.

3° bij éénparigheid van de stemmen:

Er wordt met éénparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, § 1, tweede lid. Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.

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

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden opgenomen.

Artikel 8: Notulen

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 syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het register bedoeld in artikel 577-10, §3, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, §1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

Deel 2: De wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, net als de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 9: Aanstelling

Het beheer wordt toevertrouwd aan een syndicus, zijnde de NV UW BEHEER, Noordersingel 17, 2140 Borgerhout.

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

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst. Deze overeenkomst zal ondertekend worden door de voorzitter van de raad van mede-eigendom, de voorzitter van de algemene vergadering of een eigenaar ingevolge de beslissing van de algemene vergadering. Deze overeenkomst zal een overzicht bevatten van de bevoegdheden, de regels voor de eventuele opzegging van het contract alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende bevoegdheden.

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.

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.

Indien de betekening niet kan worden gedaan in overeenstemming met artikel 35 van het Gerechtelijk Wetboek, geschiedt zij in overeenstemming met artikel 38 van dit Wetboek. De aangetekende brief bedoeld in artikel 38, § 1, derde lid, moet dan aan de woonplaats van de syndicus worden gericht.

Artikel 10: Opdracht van de syndicus

De syndicus is gelast met het beheer van het eigendom. Zijn opdracht bestaat uit:

1. De beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren.
2. Alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen.
3. 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.
4. De vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.
5. Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen te nemen voor de invordering van de lasten.
6. De lijst van de schulden bedoeld in artikel 577- 11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
7. Aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
8. Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
9. Een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
10. Het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom via een internetsite (optiemogelijkheid: indien de VME deze betalende optie heeft gelicht) en de documentmap in het syndicuslokaal toegankelijk na voorgaande afspraak. Iedere mede-eigenaar kan na afspraak met de syndicus op de zitdag in het syndicuslokaal inzage krijgen van alle niet-privatieve documenten

waartoe de eigenaar om verzoekt (voorafgaandelijk lijst in te dienen). Het inzagerecht mag niet leiden tot inmenging in het beheer van de VME; alle kopieën opgevraagd door de mede-eigenaar worden aangerekend aan een tarief voor de gedane prestaties.

11. Desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
12. Ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.
13. Aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
14. De algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
15. De lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die in overeenstemming met 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;
16. De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelder, 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 BW, van de schuldvordering en de schulden van de mede-eigenaars.
17. De begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.
18. Er zorg voor te dragen dat het verplicht reservekapitaal wordt opgebouwd behouden andersluidende beslissing van de algemene vergadering genomen bij 4/5 meerderheid.
19. De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in het reglement van mede-eigendom vastgestelde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
20. De syndicus stelt de agenda van de algemene vergadering samen en dient duidelijk aan te geven welke meerderheden gestemd dient te worden alsook als de afwijking van het nieuwe artikel 577-6 §6 lid 2 BW van toepassing is en er gestemd moet worden over een bepaalde uitgave waar conform de basisakte enkel bepaalde mede-eigenaars dienen voor bij te dragen.

Artikel 11: De syndicus verbindt geldig de mede-eigenaars

De syndicus, die binnen de perken van zijn zending handelt, verbindt geldig de mede-eigenaars van het gebouw, zelfs de afwezigen en dezen die zich verzetten tegen een regelmatig genomen beslissing van de algemene vergadering.

Deel 3: De Raad van mede-eigendom

Artikel 12: Aanstelling raad van mede-eigendom

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavel met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht, die enkel kan bestaan uit leden die titularis zijn van een zakelijk recht dat stemrecht heeft in de algemene vergadering en zal verkozen en samengesteld worden op de algemene vergadering.

De taak van de raad van mede-eigendom bestaat erin erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. 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.

De raad van mede-eigendom kan, behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden, elke 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 toegekende opdracht geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom is verplicht om een omstandig jaarlijks verslag te bezorgen aan de mede-eigenaars over de uitoefening van zijn taak.

Werkingsregels:

Voor de samenstelling van huidige raad van mede-eigendom (aantal leden alsook identiteit) wordt verwezen naar het verslag van laatste algemene vergadering.

Verkiezingsmodaliteiten van de leden van de Raad van Mede-eigendom (procedure kandidaatstelling en verkiezingswijze):

- Kandidaturen worden bij voorkeur omwille van administratieve redenen voorafgaandelijk ter kennis gebracht bij de syndicus.
- De verkiezing van de leden gebeurt met een meerderheid van stemmen (50%+1)

Het betreft een ☐ bezoldigd of ☒ niet-bezoldigd mandaat.

Deel 4: De commissaris van de rekeningen

Artikel 13: commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die belast is met de controle van de rekeningen en de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars. De commissaris van de rekening is al dan niet mede-eigenaar wiens verplichtingen en bevoegdheden als volgt zijn:

De door de syndicus gevoerde boekhouding controleren en hiervan verslag uitbrengen op de algemene vergadering. De commissaris kan tijdens de kantooruren na voorafgaande afspraak met de syndicus ter plaatse inzage nemen van de afrekeningen, facturen en bankuittreksels van de vereniging van mede-eigenaars.

Het verslag van de commissaris kan mondeling op het ogenblik van de vergadering gegeven worden. Indien de commissaris evenwel onregelmatigheden vaststelt in de boekhouding van de syndicus is hij verplicht hiervan vóór de algemene vergadering verslag uit te brengen aan de leden van de raad van mede-eigendom.

De commissaris zal de vergadering adviseren omtrent het verlenen van kwijting aan de syndicus.

De onkosten van de commissaris vallen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Leef- en woonregels binnen de mede-eigendom.

Goede afspraken maken het leven in mede-eigendom aangenamer. Navolgend worden in onderhavig reglement behandeld :

- 1) Bepalingen inzake het uitzicht van het gebouw
- 2) Bepalingen m.b.t. de veiligheid in het gebouw
- 3) Bepalingen m.b.t. het gebruik van het gebouw
- 4) Specifieke bepalingen bij verbouwingswerken
- 5) GDPR

Bepalingen inzake het uitzicht van het gebouw

Algemeen

Het uitzicht van het gebouw is dermate belangrijk, dat niemand er iets mag aan veranderen op eigen initiatief, zelfs niet indien het gaat om wijzigingen aan privaatieve zaken. Dit geldt o.a. voor de ramen, de balustrades, de toegangsdeuren tot de appartementen..., kortom, voor alles wat zichtbaar is van op straat of vanuit de gemene delen. Het uitzicht is dermate belangrijk, dat iedereen er dient op toe te zien dat werken aan privaatieve delen, zichtbaar van op straat of van op de gemene delen, tijdig uitgevoerd worden.

Ramen omlijsting

Wat de privaatieve delen betreft, staat u zelf in voor onderhoud, herstelling of vernieuwing. Indien er houten ramen en/of deuren zijn, dient het schilderwerk altijd in goede staat te worden behouden opdat het gebouw steeds een uitzicht van zorg en goed onderhoud behoudt. Zij dienen steeds in hetzelfde kleur te worden uitgevoerd, tenzij de algemene vergadering hier anders over zou beslist hebben. Op dit ogenblik wordt als kleuren gebruikt:

- WIT

Is er nood aan herstelling of vervanging van uw raamomlijstingen, dan dient u dit onverwijld uit te voeren teneinde de harmonie, de esthetiek en het eenvormig uitzicht van het gebouw niet te schaden.

Aan de voorgevels mogen geen afdaken, luifels of in het algemeen voorwerpen aangebracht te worden

Aan de achtergevel mogen er zonneschermen opgehangen worden; deze dienen in het oranje uitgevoerd te zijn.

- Het is verboden reclame op gevels van het gebouw aan te brengen en geen enkel opschrift of affiche mag worden aangebracht op vensters, deuren en buitenmuren, noch in de trappen, inkomhal en doorgangen.
- In geval van te koop- of te huurstelling is het de eigenaar niet toegelaten om aan de gevel of aan het raam of aan de balustrade van zijn privaatief een aanplakking of plakkaat aan te brengen.

Inkomhal

In de inkomhal is het verboden zelf naambordjes aan te brengen op het belbord alsook op de brievenbus. Indien er wijzigingen dienen aangebracht te worden dient men hiervan de interne syndicus te verwittigen welke dit ter harte zal nemen om de uniformiteit en de esthetiek te garanderen. Het is dus sowieso niet toegelaten op het belpaneel labels te kleven met kleeftand.

De inkom dient steeds vrijgehouden te worden. Het is niet toegelaten er fietsen, kinderwagens, steps of andere transportmiddelen te stallen of tijdelijk achter te laten.

De brievenbussen dienen op geregelde tijdstippen te worden geledigd. De inhoud van de brievenbussen mag door de bestemming niet achtergelaten worden in het inkomportaal, ook als het publiciteitskranten betreft die men niet wenst te ontvangen. In dit geval is het aangewezen een aanplakking te voorzien "geen kranten – geen reclame aub".

In de gemene delen mag ook niets opgehangen of geplaatst worden (kapstokken, schoenkasten of – rekken, kaders aan de muur, ...). Dit geldt in het bijzonder op de overlopen.

Antennes

Het is verboden antennes (incl. schotelantennes) vast te maken aan de gevels. Deze mogen ook niet zichtbaar geplaatst worden op de terrassen. Weet trouwens dat ook lokale overheden het plaatsen van schotelantennes kunnen verbieden.

Aircotoestellen, warmtepompen, ...

Het plaatsen van aircotoestellen en/of warmtepompen op de gemene delen is verboden. Bewoners die toch koeling verlangen in hun appartement zijn aangewezen op het gebruik van mobiele airco toestellen.

Bepalingen m.b.t. de veiligheid in het gebouw

In het gebouw mogen er geen ontvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen worden binnen gebracht of gestockeerd. Gasflessen, petroleumvuren, kerosine, ... zijn verboden.

De gemeenschappelijke delen zoals de inkomhallen, trappen, overlopen en gangen moeten steeds vrij gehouden worden. Derhalve mag er nooit iets geplaatst of gehangen worden. Dit geldt in het bijzonder voor fietsen, scooters, moto's, kinderwagens, speelgoed, en dergelijke. Reden hiervoor is niet alleen omdat dit een slordige indruk maakt, doch vooral omdat de gangen, trappen en inkomportalen vluchtwegen zijn o.a. bij brand. Wanneer het gebouw moet geëvacueerd worden in het donker kunnen deze zaken die in de gemene delen opgesteld staan, levensbedreigende hindernissen vormen. Wees alert om brand te voorkomen. Zorg ervoor dat alle installaties (gasbranders, filters van afzuigkap, ...) goed onderhouden en schoon blijven, want dit kan oorzaak van brand zijn. Wees voorzichtig met licht ontvlambare schoonmaakmiddelen; gebruik nooit een spuitbuis in de buurt van een brander of waakvlam; zet ze nooit in de zon. Zet geen kaarsen in de buurt van de gordijnen, boekenkasten of waar kinderen spelen. Voorzie in de keuken desgevallend een blusdeken; dit is het meest efficiënt indien er brand ontstaat bij het koken of frituren..

Hang rookmelders in uw appartement (is trouwens verplicht indien u uw eigendom verhuurt). U hangt deze het best op in de hall, ter hoogte van de keuken en/of van het lokaal waar de wasmachine en droogkast opgesteld staan.

Bij brand: blijf kalm, waarschuw uw burens, vlucht, houdt deuren en ramen gesloten en doe de deur achter u dicht, blijf zo dicht mogelijk bij de grond en gebruik zeker geen lift. Bel de brandweer op 112. Vergeet niet: het materiële kan vervangen worden; brandwonden zijn voor altijd.

Open de inkomdeur enkel voor bekenden; kent u de persoon die aanbelt niet, dan gaat u desnoods naar de inkomdeur om hem te woord te staan. Laat nooit onbekenden het gebouw binnen, ook niet wanneer zij mee naar binnen willen op het moment dat u het gebouw binnenkomt of verlaat. Zorg ervoor dat de inkomdeur steeds dicht is. Een inkomdeur sluiten (op slot doen) is niet toegestaan; in geval van nood zitten de bewoners immers als ratten in een val! Hulpdiensten kunnen ook niet meer binnengelaten worden wanneer zij aanbellen.

Bepalingen m.b.t. het gebruik van de privatieve en gemene delen

In het algemeen geldt, zowel wat de privatieve als de gemeenschappelijke delen betreft, dat elke eigenaar, bewoner of bezoeker zich dient te gedragen als een goed huisvader.

Om de privacy te garanderen van de bewoners is het ten strengste verboden om langs de ramen te lopen bij het gelijkvloers.

De tuinen worden onderhouden door een tuinman. Het is verboden om de tuinen voor privatieve doeleinden te gebruiken of te betreden.

De privatieven dienen gebruikt te worden volgens de bestemming eraan gegeven in het reglement van mede-eigendom en conform de wettelijke reglementeringen. De appartementen 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.

Elkeen ziet toe op een correct onderhoud van zijn privatieve delen. Toestellen en installaties dienen geregeld onderhouden en desgevallend gekeurd te worden.

Voor het onderhoud van de gemene delen staat de syndicus in, in uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering. Hierbij zal zoveel als mogelijk gehandeld worden overeenkomstig het "Onderhoudsboekje van Gebouwen", opgesteld door de Nationale Raad van de Orde van Architecten. Bij eventuele defecten, storingen of opmerkingen dient men steeds de syndicus op de hoogte te brengen, zodat hij het nodige kan doen. Geen enkele mede-eigenaar of gebruiker mag in naam van de mede-eigendom opdrachten geven. Doet hij dit toch, dan kan de syndicus betaling weigeren en de aannemer vragen om te factureren aan de persoon die hem de opdracht gegeven heeft. Uitzondering geldt uiteraard in hoogdringende gevallen, wanneer er dringend dient gehandeld te worden en de syndicus niet bereikbaar is. In dat geval moet de syndicus hiervan zo spoedig mogelijk worden ingelicht. In het inkomportaal, de gang (overlopen en trappen) en andere gemeenschappelijke ruimtes, mag geen enkel huishoudelijk werk verricht worden zoals uitborstelen van tapijten, beddengoed, klederen, meubels, het poetsen van schoenen, het schilderen van meubelen of andere voorwerpen, ... Dit is evenmin toegestaan in de garage.

Het is ook verboden tafelkleden, tapijten, beddengoed uit te schudden doorheen de ramen, of van op de terrassen of balkons.

Bij het reinigen van de ramen, dient men te vermijden dat er water afloopt naar de lager gelegen verdiepingen.

Met het oog op het toezicht op de gemeenschappelijke zaken en op de uitvoering van de beschikkingen van

algemeen belang, moeten de eigenaars aan de syndicus bestendig vrije toegang verlenen tot hun al dan niet bewoonde privatieve lokalen.

Zij moeten eveneens, zonder schadevergoeding te kunnen eisen, toegang verlenen tot hun lokalen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privatieve zaken, ook als die aan andere mede-eigenaars toebehoren, zo het werken betreft die onverwijld moeten worden uitgevoerd.

Zulks zal ondermeer het geval zijn voor afsluitkranen en dergelijke van gemeenschappelijke installaties die zich in privatieve lokalen, zoals bijvoorbeeld de bergingen, zouden bevinden.

Indien de bewoners voor langere tijd afwezig zijn, zullen zij erop toezien een sleutel van hun eigendom ter beschikking te stellen van een andere bewoner of van de syndicus. In dit laatste geval dient de sleutel onder gesloten en verzegelde omslag te worden overhandigd.

Het onderhoudspersoneel kan enkel instructies krijgen van de syndicus. Hebt u opmerkingen omtrent hun werk, laat dit dan weten aan de syndicus. Vergeet hierbij wel niet dat de gemene delen niet permanent worden gereinigd; wanneer onmiddellijk na een poetsbeurt iemand binnenkomt met vuil aan zijn schoenen, zijn de gemene delen terug vuil tot de volgende poetsbeurt.

De mede-eigenaars, hun huurders, bedienden en bewoners van de eigendom zullen deze altijd moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze en ervan genieten als een goede huisvader. Iedere eigenaar is verantwoordelijk voor de gedragingen van zijn familieleden, kinderen, bedienden of bezoekers. Zij zullen erover moeten waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze van de leden van hun familie, hun werknemers, hun huurders of bezoekers.

Rust en geluidsoverlast

De meeste problemen in mede-eigendom zijn te wijten aan geluid van de burens: schuivende stoelen of klakken hakken of rondlopende kinderen boven u, TV of audio die te luid afgesteld staan, luidruchtige bezoekers, ... Vermijd elk abnormaal gerucht (dus niet roepen of fluiten naar elkaar). Zorg ervoor dat uw audio en T.V. toestellen de andere bewoners van het gebouw niet storen. Klagen uw onderburen over het lawaai van schuivende meubelen, voorzie de poten van de stoelen dan onderaan van vilt. Draag desnoods pantoffels indien de hakken van uw schoenen voor geluidsoverlast zorgen. Voorzie tapijten of vast tapijt. Vermijd dat kinderen over en weer lopen in uw eigendom (of in de gemene delen). Stel de bel van de telefoon dermate af, dat niet iedereen in het gebouw het hoort als u opgebeld wordt. Plaats desnoods een dempende mat onder uw wasmachine, teneinde te vermijden dat uw burens last hebben van trillingen. En nodigt u luidruchtige vrienden of kennissen uit voor een feestje, meldt dit dan voorafgaandelijk aan uw burens (naast u, onder u en boven u). Afscheid van bezoekers neemt u best in uw appartement; afscheid nemen is vaak luidruchtig en in de gemene delen storend.

Vanaf tien uur 's avonds tot acht uur 's morgens is alle muziek en lawaai dat hinderlijk is volstrekt verboden.

Probeer het dichtslaan van deuren te vermijden, dit stoort uw burens in hoge mate.

Sanitaire toestellen en afvoeren

Wees indachtig dat verstopte rioleringen en afvoeren aanzienlijke hinder kunnen veroorzaken. Vermijd daarom het weggieten van vetten en oliën via de gootsteen of toiletten; verwijder voor het afwassen zoveel als mogelijk het vet en de oliën uit uw potten en pannen met huishoudpapier. Frituurolie of vloeibaar vet horen niet thuis in de afvoeren, maar dienen gebracht te worden naar het containerpark. Soep of andere vloeibare voedingsmiddelen horen niet thuis in het toilet. Gooi ook geen vochtige doekjes, luiers, tampons of maandverband in het toilet. Deze horen thuis in de afvalbak. Zij zouden de afvoeren en riolering blokkeren, met alle hinder van dien, niet alleen voor uzelf doch ook voor de bewoners van de overige privatieven. Kosten voor ontstopping zullen ook op u verhaald worden, indien vast staat dat de verstopping aan u te wijten is.

Wees voorzichtig in het gebruik met chemische, bijtende stoffen; bij gebruik kunnen er schadelijke gassen vrijkomen; deze stoffen kunnen bovendien de leidingen aantasten. Ontstopping gebeurt het best mechanisch (met een rubberen ontstopper) of met milieuvriendelijke producten (met baksoda, azijn en kokend water).

Veel voorkomende oorzaak van wateroverlast in onderliggende privatieven is de slechte staat van siliconevoegen rondom het bad of douche. Zie deze daarom regelmatig na en zie toe op onmiddellijke vernieuwing indien deze loskomen of gebarsten zijn. Is er in het onderliggend privaat wateroverlast afkomstig van uw appartement (probleem met siliconevoegen, losgekomen afvoeren, ...), stop dan het verder gebruik van de sanitaire installaties die er de oorzaak van zijn totdat dit hersteld is. Zoniet kan de syndicus de watertoevoer tot uw appartement

afsluiten. Voor schade te wijten aan uw private installaties bent u zelf verantwoordelijk; de schade bij derden (bijv. uw onderburen) is gedekt onder de brandpolis, maar de vrijstelling of het eigen risico valt ten uwe laste. Hebt u een verzekering gezinsaansprakelijkheid, dan zal deze hiervoor ook dekking verlenen.

Huisdieren

De mede-eigenaars evenals hun huurders of bewoners zullen slechts ten titel van gedoogzaamheid katten, honden, vissen en vogels (behoudens papegaaien en parkieten) of andere kleine huisdieren mogen houden. Geen van de gedoogde katten of honden mogen in de gemene delen van het gebouw vrij rondlopen. Zij zullen in de gemene delen (halls, gangen, trappen, enzovoort) vastliggen aan de leiband en door de begeleider kort gehouden worden. Huisdieren mogen niet voor een langere tijd alleen (achter-)gelaten worden in de woning, ook niet als iemand ze dagelijks eten komt geven. Huisdieren die in gezelschap stil blijven, reageren wanneer zij alleen achter blijven op het minste geluid en maken dan vaak met lawaai. Voor de veiligheid van het huisdier, is het ten strengste verboden om deze zonder toezicht op het terras te laten. Eveneens is het verboden om huisdieren op een verhoogd voorwerp op de terrassen toe te laten. (bv, tafels – stoelen etc)

Indien een huisdier oorzaak zou zijn van stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai, reuk of anderszins, kan de algemene vergadering de gedoogzaamheid voor het dier bij eenvoudige meerderheid van stemmen intrekken. Indien een eigenaar van het betrokken huisdier zich niet naar deze beslissing voegt, kan hij hiertoe in rechte gedwongen worden. Dit alles onverminderd de mogelijkheid voor de syndicus om ambtshalve de verwijdering van het huisdier door de maatschappij der dierenbescherming te vorderen in geval van hoogdringendheid.

In ieder geval zijn de eigenaars van de toegelaten huisdieren verantwoordelijk voor de door deze huisdieren eventuele aangerichte schade. Evenzeer spreekt het voor zich dat elke bevuiling afkomstig van een huisdier, door de eigenaar ervan onmiddellijk dient opgeruimd te worden. Doet hij dit niet, dan zal dit gebeuren op zijn kosten.

Gebruik van de lift

Het gebruik van de lift is uitsluitend voorbehouden aan de eigenaars en de bewoners van de privatieven en aan hun bezoekers. Het gebruik van de lift is verboden voor kinderen jonger dan 14 jaar die niet vergezeld zijn door een volwassene.

Het opgegeven maximum aantal personen en maximum gewicht mogen in geen geval overschreden worden. Het vervoer van omvangrijke voorwerpen die de liftkooi zouden kunnen beschadigen is, ook bij verhuizingen, verboden. Zijn ook verboden: het transport van bouwmaterialen, fietsen of bromfietsen. Het wordt niet toegestaan om de lift onbemand, geladen met goederen (bagage of aankopen) te laten stijgen of dalen (dit ondermeer om het risico op blokkering van de lift tijdens het stijgen en dalen te vermijden ingevolge het verschuiven van de goederen). Het is evenmin toegestaan de liftdeuren langer te laten open staan dan de tijd die nodig is voor het betreden of verlaten van de liftkooi. De deuren mogen nimmer geblokkeerd worden en de lift moet zo snel mogelijk ontruimd worden.

De lift mag nooit gebruikt worden in geval van brand.

Indien de lift bevuild is door goederen die u vervoerd hebt (bijv. naalden van een kerstboom, vocht of eender welke andere bevuiling, ...) dient u de lift onmiddellijk terug schoon te maken.

Van elk defect of elke onregelmatigheid dient de syndicus onverwijld te worden ingelicht. Indien de syndicus niet bereikbaar is, dient contact te worden opgenomen met de onderhoudsfirma, wiens coördinaten vermeld worden op de lift.

Afval

Alle afval dient gesorteerd te worden ondergebracht in de hiertoe in de kelder voorziene afvalberging.

Alle containers zijn voorzien van stickers met de vermelding van het soort afval dat hierin gedeponeerd mag worden.

Restafval	zwarte containers
GFT	groene containers
	Enkel in krantenpapier of los
	NIET IN PLASTIEK ZAKKEN
Papier/karton	blauwe containers

HET AFVAL ZO KLEIN MOGELIJK MAKEN EN NIET IN PLASTIEK ZAKKEN

PMD

zwarte containers

PETFLESSEN, CONSERVENBLIKKEN, ENZ, PLAT DRUKKEN EN NIET IN PLASTIEK ZAKKEN

Het niet naleven van de bovenstaande onderrichtingen kan leiden tot geldboeten voor de VME waarvoor u als bewoner dan mee zal betalen op het einde van de rit !

KGA (klein gevaarlijk afval), glas, oliën en vetten, kleine huishoudtoestellen, ed horen niet thuis in de afvalberging en dienen door de bewoners zelf naar het containerpark gebracht te worden.

Grof huisvuil zoals matrassen, tapijten, grote huishoudtoestellen, oud meubilair, ed dienen opgehaald te worden door de dienst DOR, die u zelf dient te contacteren. U dient tevens ZELF te zorgen dat dit huisvuil op het afgesproken tijdstip van afhaling, tijdig buiten staat.

Het dak

Behalve in geval van nood; is het enkel de syndicus en de door hem aangeduide werkmannen toegelaten om toegang te nemen tot het dak. Op het dak mogen geen privatieve installaties geplaatst worden, behoudens andersluidende bepaling in het reglement van mede-eigendom en voorafgaande toelating van de algemene vergadering.

Terrassen en balkons

De mede-eigenaars en bewoners van de appartementen zullen op de terrassen en de balkons zichtbaar van op straat geen kentekens noch reclameborden, eetkastjes, droogtouwen, linnen (muv kleine droogrekken) of andere voorwerpen (zoals vogelkooien, keukenbenodigdheden, afvalcontainers of zakken vuilnis, kratten en bakken drank en dergelijke) mogen plaatsen, die het goed uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

Op de terrassen en balkons, zichtbaar van op het openbare domein, van op de gemeenschappelijke delen of vanuit andere privatieve delen, mogen er geen tuinmeubelen opgesteld worden en parasols met publiciteit zijn strikt verboden.

Voorwerpen die op het terras of balkon worden geplaatst, dienen voldoende stevig te zijn vastgemaakt, zodat ze niet omver of weg waaien.

Het is niet toegestaan op de terrassen en de balkons vuurschalen of vuurkorven te plaatsen. Het is tevens verboden om barbecue en / of grilltoestellen op het terras te gebruiken. Ook het afschieten van vuurwerk van op de terrassen of balkons is niet toegestaan.

Het is verboden om van op de balkons of terrassen vogels te voederen.

Algemene gebruiksregels voor de garages

Ter hoogte van de garages gelden navolgende verboden; 1✓

Kinderen te laten spelen;

2✓ voertuigen te wassen op de gemeenschappelijke zones

3✓ gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen (water en elektriciteit) voor private doeleinden (wassen voertuig, opladen elektrische voertuigen of attributen);

4✓ te claxonneren of gebruik te maken van andere geluid makende verwittigingstoestellen;

5✓ de motor van de wagen nutteloos stationair te laten draaien of in vrije loopstand herhaaldelijk te versnellen;

6✓ te parkeren of te stationeren op de gemeenschappelijke manoeuvreerruimte of er fietsen of andere zaken te plaatsen; de gemene delen dienen steeds volledig vrij te worden gehouden;

7✓ het uitvoeren van onderhouds- en herstellingswerken aan voertuigen, behoudens in geval van overmacht, met dien verstande dat het voertuig alsdan (indien mogelijk) uit de garage zal worden gesleept teneinde aldaar de noodzakelijke herstellingen uit te voeren;

8✓ te roken, lucifers, petroleum- en benzinelampen of andere lichtgevendende materialen met vrije vlam aan te steken;

9✓ met fietsen, autopetten, snorfietsen, moto's enz. te rijden, tenzij om deze in een autoberging onder te brengen

of te verlaten;

- 10✓ brandbare materialen, zoals ondermeer bussen met benzine, olie of andere ontvlambare producten te bergen;
- 11✓ huishoudelijke werken uit te voeren of te laten uitvoeren, zoals het uitkloppen van tapijten, het vernissen van meubelen, ...

Bijzondere bepalingen voor de parkeerplaatsen

De garageboxen dienen in hoofdzaak voor het stallen van voertuigen. Het is niet toegestaan de garageboxen aan te wenden als stockageruimte voor gevaarlijke of hinderlijke goederen. Ook is het verboden de garages aan te wenden als verblijfsruimte of als atelier (tenzij voor kleinere klussen) of als commerciële ruimte. Indien in de garage een voertuig gewassen wordt, dient de gebruiker er zich van te vergewissen dat het spoelwater niet buiten de garage wegstroomt.

Het is niet toegestaan in de garageboxen toestellen (vrieskasten, koelkasten, ...) te plaatsen die gebruik maken van het elektriciteitsnetwerk van de gemene delen. Evenmin is het toegestaan met elektriciteit aangedreven voertuigen op te laden via het stroomnetwerk van de gemene delen. Fietsen

Het gebruik van de fietsenberging is voorbehouden voor bewoners van het gebouw. Bezoekers moeten hun fietsen stallen aan de buitenparking (fietsrek is voorzien). Geen fietsen voor de inkomdeur of bij de ramen van het gelijkvloers toegelaten.

De fietsen mogen enkel in de fietsenberging worden ondergebracht. Zij dienen zoveel als mogelijk geplaatst te worden in de daartoe voorziene parkeersystemen (fietsenrekken of fietsenhaken). Overige fietsen dienen zo te worden opgesteld, dat zij geen hinder vormen voor het bereiken van de in de parkeersystemen geplaatste fietsen.

Fietsen die voor langere tijd niet gebruikt worden mogen niet in de fietsenberging gestald worden, doch dienen ondergebracht te worden in de privatieve ruimten van de eigenaar (kelders of garages). Het is de syndicus toegelaten periodiek te controleren of er geen fietsen onbeheerd achtergebleven zijn in de fietsenberging. Hiertoe zal hij op de fietsen waarvan verondersteld wordt dat zij onbeheerd zijn, een label aangebracht worden waarop vermeld staat dat de fiets verondersteld zal worden onbeheerd te zijn achtergelaten indien het label niet binnen de maand verwijderd wordt. Van zijn initiatief zal de syndicus ook de eigenaars in kennis stellen, zodat deze op hun beurt hun eventuele huurders of bewoners hiervan kunnen verwittigen. Van fietsen waarvan de markering niet verwijderd wordt binnen de maand na het aanbrengen ervan, mag verondersteld worden dat zij onbeheerd werden achtergelaten. De syndicus is alsdan gerechtigd deze fietsen te laten verwijderen uit de fietsenberging om ze te laten afvoeren naar het containerpark. In geen geval kan de syndicus aansprakelijk gesteld worden voor het feit dat fietsen op die manier verwijderd worden.

De vereniging van mede-eigenaars is ook niet aansprakelijk voor eventuele beschadiging of verlies van de fietsen of kinderwagens die gestald worden in de fietsenberging.

Behoudens in de fietsenberging of in de voorziene fietsenstalling aan de Kustlaan, mogen er geen fietsen of kinderwagens achtergelaten worden in de gemene delen van het gebouw. Fietsen die wel aldus achtergelaten worden, kunnen door of op initiatief van de syndicus op de openbare weg geplaatst worden, zonder dat de syndicus of de vereniging van mede-eigenaars aansprakelijk zou kunnen worden gesteld voor verlies van of schade aan deze fietsen.

Verhuizingen

Bij verhuizing dient de verantwoordelijke of de syndicus minstens 1 week op voorhand te worden verwittigd.

Grote meubelen, zware omvangrijke voorwerpen, moeten opgehesen via ladderlift langs de voorgevel op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer. Het gebruik van de personenlift voor het verhuizen van een inboedel is niet toegestaan.

De niet vooraf bestaande beschadigingen (o.a. aan het pleisterwerk langs de trap) worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de verhuizer. De syndicus zal de eigenaar van het appartement hiervan zo spoedig als mogelijk in kennis stellen, zodat deze op zijn beurt de verhuizende bewoner hiervan kan inlichten. De schade wordt afgerekend met de eigenaar, die vervolgens verhaal kan uitoefenen op zijn huurder.

Verbouwingswerken in de privatieven

Verbouwingswerken aan uw privaatief zijn toegelaten, doch weet dat zij onvermijdelijk hinder en overlast met zich mee brengen. Daarom dienen navolgende regelen te worden nageleefd.

Wanneer mogen verbouwingswerken uitgevoerd worden?

Verbouwingswerken zijn enkel toegelaten op werkdagen, niet tijdens de weekends en niet op verlofdagen, en dit tussen 8.00u 's morgens en 18.00u 's avonds. Bij overtreding van deze regel, dienen de werken onmiddellijk stil gelegd te worden.

Bovendien zal elkeen die verbouwingswerken wil uitvoeren, zich ook schikken naar de lokale reglementering terzake.

Wat te doen vooraleer werken aan te vangen?

Het afdekken van de brand en alarm units op de gangen is een noodzaak!!

- 12✓ Vooreerst dient men de syndicus schriftelijk op voorhand te verwittigen van de aard van de werken, de aanvangsdatum, de voorziene duur en de verwachte hinder;
- 13✓ Ook de aanpalende bureu (naast, onder en boven) dienen te worden verwittigd van de intentie om werken uit te voeren;
- 14✓ In het appartement waar de renovatiewerken uitgevoerd worden, dient men alle roosters endeuren af te kleven zodat het veroorzaakte stof niet in andere appartementen terecht kan komen.
- 15✓ De eigenaar die verbouwingswerken uitvoert of laat uitvoeren in zijn appartement, dient een ABR polis te onderschrijven.

Welke zijn de aandachtspunten tijdens uitvoering der werken?

- 16✓ De inkomdeur van het betreffende appartement moet men steeds dichthouden tijdens de werken. 17✓ Gedurende werken moet de eigenaar, indien dit nodig blijkt, de syndicus tot het appartement toelaten.
- 18✓ Het gebruik van de lift is in principe niet toegelaten. Steengruis en bouwafval dient langs de buitenkant van het gebouw te worden verwijderd, via schuiven. Indien dit onmogelijk blijkt, kan dit met akkoord van de syndicus ook via de lift, in speciale bakken voorzien om dit proper te vervoeren. Worden materialen en puin toch langs de trap en door de gangen vervoerd, dan dienen de nodige maatregelen te worden genomen om geen krassen te maken op de vloer of op de muren. Desnoods dienen muren en vloeren plaatselijk afgeschermd te worden.
- 19✓ De algemene delen dienen grondig gereinigd te worden. In het bijzonder het inkomportaal dient dagelijks bij einde van de werken gepoetst te worden. Indien dit niet gebeurt, dan wordt de kost van extra reiniging privaatief aan de eigenaar aangerekend die dit dan dient te verhalen op zijn aannemer.
- 20✓ Indien andere appartementen bevuild werden door het uitvoeren van veranderingswerken, zal desbetreffende eigenaar de kosten van opkuis van de andere appartementen dienen te betalen.
- 21✓ Schade aan de algemene delen dient vergoed te worden door betrokken eigenaar. Elke schade die ontstaan is tijdens de verbouwingswerken, zal vermoed worden ontstaan te zijn door de verbouwingswerken; de bewijslast tot omkering van dit vermoeden ligt bij de eigenaar. De vergoeding van de schade zal gebeuren in nieuwwaarde, zonder aftrek voor vetustiteit.
- 22✓ Indien bij de verbouwingswerken aan de stabiliteit van het gebouw wordt geraakt (door het verplaatsen van steunen of dragende muren), dient een goedgekeurd plan van de architect te worden voorgelegd aan de syndicus.
- 23✓ Het is niet toegestaan de parlofoon of videofoon te verplaatsen. Alle parlofoons of videofoons in het gebouw zijn immers in lus verbonden met het belpaneel aan de inkomdeur; verplaatsing van één toestel kan de goede werking van de toestellen in de andere appartementen in het gedragen brengen. Indien er toch wijzigingen gebeuren aan deze installatie, zal de eigenaar-verbouwer op eerste verzoek instaan voor alle kosten van herstel van de video- of parlofoon van andere eigenaars.

Sancties:

Bij niet nakoming van voormelde bepalingen, kan de syndicus steeds de stopzetting der werken vorderen. De mede-eigenaar of bewoner in wiens opdracht de verbouwingswerken worden uitgevoerd zal alsdan een schadevergoeding verschuldigd zijn ter compensatie van de door de mede-eigendom geleden schade (vergoeding bijkomende prestaties syndicus, extra opkuis gemene delen, ...).

Privacy en de vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars verwerkt als afzonderlijke rechtspersoon persoonlijke gegevens van de mede-eigenaars. In het kader van de Europese verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de gegevensbescherming (hierna GDPR) treedt de vereniging van mede-eigenaars op als verwerkingsverantwoordelijke.

Vermits de bescherming van uw privacy belangrijk is, kan u hier de nodige informatie vinden over welke persoonsgegevens de VME verwerkt, hoe deze worden gebruikt, wat uw privacy-rechten zijn, hoe u deze kan uitoefenen en welke maatregelen de VME genomen heeft in het kader van de GDPR.

Welke gegevens worden verwerkt?

De vereniging van mede-eigenaars verwerkt mogelijks volgende persoonsgegevens van u:

- contact gegevens (uw naam en voornaam, uw adres, uw telefoonnummer, e-mail adres, ...)
- gegevens met betrekking tot uw eigendom binnen de mede-eigendom (kavel(s), kwotiteiten, beschrijving, bouwplannen, datum aankoop, desgevallend met de aankoop- of verkoopakte, ...)
- uw facturatiegegevens (uw bankrekeningnummer, afrekening, facturen, ...)
- gegevens met betrekking tot het gebruik van uw eigendom (huurcontract, huurtoestand, aantal bewoners, identiteit overige mede-eigenaars of zakelijke gerechtigden, ...)
- gegevens met betrekking tot uw gedragingen als mede-eigenaar (verslagen van de algemene vergadering waarin uw stemgedrag geregistreerd wordt, communicatie, gerechtelijke procedures waarin de vereniging van mede-eigenaars partij is en alle bijhorende stukken en documenten, ...)

Op welke grond worden deze gegevens verwerkt?

De vereniging van mede-eigenaars behandelt uw persoonsgegevens met de grootste zorg en doet aan dataminimalisatie. Voornoemde gegevens worden verwerkt onder de rechtsgrond van noodzaak voor de uitvoering van een overeenkomst en noodzaak om te voldoen aan een wettelijke verplichting.

Toezicht op de uitvoering van de verplichtingen die rusten op de mede-eigenaar en de bewoners, worden verwerkt onder de noodzaak voor het behartigen van het gerechtvaardigd belang.

Met wie worden deze gegevens gedeeld?

Uw gegevens worden niet verhandeld, verkocht, verhuurd of doorgegeven aan derden, niet- verwerkers. Uw gegevens worden gedeeld met de syndicus, die zowel optreedt als verwerker van de vereniging van mede-eigenaars en als verwerkingsverantwoordelijke in het kader van zijn eigen contractuele opdracht en activiteiten. Uw contactgegevens kunnen door de syndicus ook gedeeld worden met aannemers die in de mede-eigendom werken uitvoeren, indien deze u eventueel dienen te contacteren om toegang te bekomen tot uw privaat.

Zoals wettelijk voorgeschreven is de syndicus verplicht andere mede-eigenaars, indien zij hierom vragen, mede te delen wie de overige mede-eigenaars zijn in de mede-eigendom, met opgave van hun naam, adres, de gedeelten en de referenties van hun kavels. Telefoonnummers, e-mail-adressen en overige persoonsgegevens worden hierbij niet meegedeeld.

Voor de uitvoering van de taken kunnen uw gegevens eveneens en beperkt tot hetgeen nodig is, gedeeld worden met een beperkt aantal verwerkers zoals een accountant, IT-leverancier, (cloud-based) softwaretoepassingen en een advocaat. De vereniging van mede-eigenaars doet hierbij het nodige om voldoende garanties te verkrijgen overeenkomstig de GDPR van deze verwerkers.

In zeldzame gevallen kan het voorkomen dat de vereniging van mede-eigenaars uw persoonsgegevens ingevolge een gerechtelijk bevel of wettelijke verplichting moet meedelen, onder andere aan overheidsinstellingen. De vereniging van mede-eigenaars zal in redelijkheid proberen u van tevoren dienaangaande te informeren, tenzij een en ander aan wettelijke beperkingen onderhevig is.