

Details tonen  
Rubrieken met saldo 0 niet tonen

ACTIVA			31/12/2022
<b>Vaste activa</b>			
<b>IV. BETAALDE BORGTOCHTEN</b>	20/28		<b>-2.450,00</b>
A. Verbonden ondernemingen	280/1		-2.450,00
1. Deelnemingen	280		-2.450,00
20000 WAARBOGEN			3.000,00
20001 VERHUURVERGOEDINGEN			-5.450,00
<b>Vlottende activa</b>	20/58		<b>596.952,84</b>
<b>VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>	40/41		<b>115.557,76</b>
B. VORDERINGEN	41		115.557,76
40000 ONVERKAPTE RESERVEVERHOUDS			16.302,80
40001 ONVERKAPTE RESERVEVERHOUDS			6.555,52
40002 ALLE VRIJ ANDEK			945,09
40003 WACHTERENDEINGEN			6.759,31
40004 MOG TE ONTVANGEN			5.751,13
40005 WACHTERENDEINGEN VERKOPINGEN VAN GOEDEREN			18.280,34
40006 GEDENKINGEN			61.262,97
<b>IX. Liquide middelen</b>	50/58		<b>481.395,08</b>
50000 SPAARREKENING BANK			432.496,46
50001 ZICHTREKENING BANK			47.190,06
50002 Zichtrekening			1.329,04
50003 KASSEN			200,52
50004 OVERIGE OVERHOEDINGEN			178,00
<b>Totaal der activa</b>			<b>594.502,84</b>

PASSIVA			31/12/2022
<b>Schulden</b>	12/39		<b>594.502,84</b>
<b>IX. Schulden op ten hoogste één jaar</b>	42/48		<b>594.024,94</b>
A. SCHULDEN MEER DAN EEN JAAR, BINNEN HET JAAR VERV.	42		543.087,37
42000 RESERVEKAPITAAL			432.183,37
42001 WERKCAPITAAL			110.904,00
C. HANDELSCHULDEN	44		50.937,57
1. LEVERANCIERS	440		41.424,72
44000 TE BETALLEN LEVERANCIERS			41.424,72
3. Diverse handelschulden	442/4		9.512,85
44200 TE ONTVANGEN FACTUREREN			9.512,85
<b>X. Overlopende rekeningen</b>	402/9		<b>477,90</b>
40000 WACHTREKENING KLANTEN			477,90
<b>Totaal der passiva</b>			<b>594.502,84</b>

RESULTATEN			31/12/2022
<b>OPBRENGSTEN</b>	2		<b>680.844,35</b>
<b>I. OPBRENGSTEN</b>	2		<b>680.844,35</b>
20000 OPBRENGST MEDE EIGENAARS			670.401,02
20001 UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN			10.443,33
<b>KOSTEN</b>	6		<b>-680.844,35</b>
<b>II. DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN</b>	61		<b>-663.001,73</b>
61000 ONDERHOUD EN REPARATIE GEBOUW			-26.126,92
61001 ONKOSTEN WAS			348,38
61002 BRANDPREVENTIE			-1.660,39
61003 DIVERSE KOSTEN			-891,30
61004 KEURING LIFTEN			-1.392,76
61005 ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN			-5.884,48
61006 ONDERHOUD EN REPARATIE LIFTEN N.B.L. ONDERHOUDSCONTRACT			8.763,46
61007 AANPASSINGSGOEDEREN LIFTEN			-9.512,37
61008 CAHEREBEWAKING			-285,03
61009 OVERIGE ONDERHOUDSSTOKKINSTELLINGEN			-10.198,48
61010 ONDERHOUDS GARAGEPOORT			-7.416,44
61011 PRODUCTEN HUISHOUDELIJK/PAPIER EN GLAS			-14.157,92
61012 ONDERHOUDSSTOKKINSTELLINGEN EN DIVERSE			-12.547,70
61013 KOUDE WATER			66.725,77
61014 WARM WATER			29.985,33
61015 ELEKTICITEIT LIFTEN			20.191,03
61016 NAST WEDST EN VERKRIJVEN			-1.800,00
61017 ERELIJVEN STUKKEN			20.912,73
61018 ERELIJVEN GARAGES			-4.114,23

Details tonen  
Rubrieken met saldo 0 niet tonen

60000 ERELIJVEN GARAGES			6.371,27
60001 ERELIJVEN ONDERHOUDSSTOKKINSTELLINGEN			1.500,00
60002 ANDERE ERELIJVEN STUKKEN			1.214,50
60003 ANDERE KOSTEN NAAD VAN MEDE EIGENAARS			1.146,71
61000 BRANDVERZEKERING			26.138,01
61001 DIVERSE VERZEKERINGEN			157,94
61002 ANNEHEMINGEN/REPARATIE/REWERINGEN			152,03
61003 REK. AANDEL. EN GOEDEREN VAN DE REK.			640,97
61004 RECHTSBANDSTAND			1.085,49
61005 CONCIERGE			33.561,09
61006 ELEKTICITEIT			4.436,88
61007 GAS KEUKEN			21.587,62
61008 VERWARMING			245.557,87
61009 ADMINISTRATIEKOSTEN			828,00
61010 POSTZEGELS			4.997,51
61011 KOSTEN VERGADERINGEN			226,50
61012 PROC. INNING ACHTERSTALLEN MEDE EIG.			9.094,26
<b>V. ANDERE KOSTEN</b>	64		<b>-145,20</b>
64000 DIVERSE KOSTEN			144,04
<b>VI. FINANCIËLE KOSTEN</b>	65		<b>-30,53</b>
65000 BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN			30,53
<b>VII. UITZONDERLIJKE KOSTEN</b>	66		<b>-17.766,89</b>
66000 UITZONDERLIJKE KOSTEN ONDERHOUDSSTOKKINSTELLINGEN			1.112,58
66001 PRESTATIE KOSTEN EIGENAARS			18.598,96
66002 AANPASSINGSGOEDEREN BIJ AANKOOP			41,35
<b>Saldo op balans</b>			<b>-680.944,35</b>

Details tonen  
Rubrieken met saldo 0 niet tonen

ACTIVA		31/12/2023	
<b>Vaste activa</b>	<b>20/28</b>	<b>-3.450,00</b>	
<b>IV. BETALDE BORGTOCHTEN</b>	<b>28</b>	<b>-3.450,00</b>	
A. Verbonden ondernemingen	28/01	-3.450,00	
1. Deelnemingen	788	-3.450,00	
28000 WAARBORINGEN		3.000,00	
28001 VERBODENVERZEKERINGEN		-6.450,00	
<b>Viottende activa</b>	<b>28/58</b>	<b>810.080,64</b>	
<b>VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>	<b>40/41</b>	<b>117.310,94</b>	
B. VORDERINGEN	41	117.310,94	
41000 OPGEVRAAGDE PROVISIES BESPAARDINGS		20.028,76	
41610 R/C VME AMBEM		190,06	
46106 VORNIS 23/11/2023 Leseur		1.626,74	
49900 WACHTREKENINGEN		6.759,31	
49900 WACHTREKENING KLANTEN		2.861,64	
49900 WACHTREKENINGEN		3.757,13	
49910 WACHTREKENING SCHADES		519,99	
499102 WACHTREKENING VERZEKERINGEN saldo 2015		18.280,34	
499111 GELDAHALINGEN		61.262,97	
<b>IX. Liquide middelen</b>	<b>54/58</b>	<b>692.769,70</b>	
55000 SPAARREKENING BANK		540.893,16	
55100 ZICHTREKENING BANK		166.698,46	
55101 Zichtrekening		3.159,40	
57000 KASSEN		218,68	
<b>Totaal der activa</b>		<b>806.630,64</b>	

PASSIVA		31/12/2023	
<b>Schulden</b>	<b>17/48</b>	<b>806.630,64</b>	
<b>IX. Schulden op ten hoogste één jaar</b>	<b>42/48</b>	<b>806.630,64</b>	
A. SCHULDEN MEER DAN EEN JAAR, BINNEN HET JAAR VERV.	42	643.840,79	
429100 RESERVEKAPITAAL		532.936,79	
429200 WERKKAPITAAL		110.904,00	
C. HANDELSCHULDEN	44	52.312,60	
1. LEVERANCIERS	40	52.312,60	
440000 TE BEHALLEN LEVERANCIERS		52.312,60	
F. Overige schulden	47/48	110.477,25	
410100 OPGEVRAAGDE PROVISIES		110.477,25	
<b>Totaal der passiva</b>		<b>806.630,64</b>	

RESULTATEN		31/12/2023	
<b>OPBRENGSTEN</b>	<b>2</b>	<b>597.191,66</b>	
<b>I. OPBRENGSTEN</b>	<b>7</b>	<b>597.191,66</b>	
700000 OMBRENGST MEER-EIGENARME		585.247,18	
760000 UITZONDERLIJKE ONTVANGSTEN		11.664,48	
<b>KOSTEN</b>	<b>6</b>	<b>-597.191,66</b>	
<b>II. DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN</b>	<b>61</b>	<b>-576.543,78</b>	
610000 ONDERHOUD EN HERSTELLING GEBOUW		-41.121,91	
610003 ONKOSTEN KAS		513,16	
610250 BRANDEVEENTJE		-1.776,53	
610300 DIVERSE KOSTEN		-466,21	
610100 KEURING LIFTEN		-4.365,29	
610110 ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN		-5.286,98	
610120 ONDERHOUD EN HERST. LIFTEN N.B.I., ONDERHOUDSCONTRACT		-4.761,39	
610140 AANPASSINGWERKEN LIFTEN		-2.878,08	
610240 RENOVATIE ELEKTRISCHE INSTALLATIES		-31.244,13	
610380 CAMERABEWAKING		-302,74	
610320 ONDERHOUD ONDERHOUD STOKKONSTALLATIES		-24.500,43	
610410 ONDERHOUD GARAGEPOORT		1.123,60	
610560 PRODUCTIE EN VERBODENVERZEKERINGEN EN LIGAS		-36.456,00	
610600 ONDERHOUD TUINEN EN DIER LINGEVING		-11.979,00	
612100 KOUDE WATER		-69.797,07	
612011 WARM WATER		-40.552,65	
612110 ELEKTRICITEIT LIFTEN		-13.805,20	
612200 VAST BEHEER EN VERBRUUK		-900,00	
613000 ERELOVEN SYNDIJC		-23.048,02	
613001 ERELOVEN GARAGES		-4.495,58	

Details tonen  
Rubrieken met saldo 0 niet tonen

613200 ERELOVEN GARAGES		-999,34	
613300 ERELOVEN CUMPRISANS VAN DE NEDERLINDEN		-1.500,00	
613050 ANDERE ERELOVEN SYNDIJC		-4.190,25	
613120 ANDERE KOSTEN NAAD VAN PEGEL-EIGENDOM		-2.770,03	
614000 WAARDVERZEKERING		-28.792,19	
614001 DIVERSE VERZEKERINGEN		169,92	
614100 BURGERSIJDE AANSPAAKELIJDHEID		-868,88	
614200 AANDELSORGEVALLENVERZEKERING		-104,60	
614600 RECHTSBUSTAND		1.195,12	
615001 CONCIERGE		-16.450,02	
615100 ELECTRICITEIT		-3.017,82	
615300 GAS KEUKEN		-8.646,84	
615400 VERWARMING		134.832,68	
616000 ADMINISTRATIEKOSTEN		-1.045,00	
616100 POSTZEGELS		-9.020,33	
616200 KOSTEN VERZEKERINGEN		-1.240,70	
616300 PROC. DINING ACHT ERSTALLEN REELIJDHEID		-12.589,20	
<b>V. ANDERE KOSTEN</b>	<b>64</b>	<b>-6.090,00</b>	
642000 DIVERSE KOSTEN per appartemenet		-6.090,00	
<b>VI. FINANCIËLE KOSTEN</b>	<b>65</b>	<b>-30,38</b>	
650000 BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN		-30,38	
<b>VII. UITZONDERLIJKE KOSTEN</b>	<b>66</b>	<b>-14.527,50</b>	
660000 UITZONDERLIJKE KOSTEN BROUWERIJEN		-786,25	
660100 PRIVATIEVE KOSTEN (EIGENAAR)		-13.679,94	
660200 ANNOUËNCE/VERSCHEID. BIJ AFREKENING		-61,31	
		<b>-597.191,66</b>	
		<b>Saldo op balans</b>	

## REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

### VME "Leiebos 29-31"

Leiebos 29-31  
2170 Merksem (Antwerpen)

KBO nr.: 0850.569.343

## INHOUDSOPGAVE

DEEL 1 - WETTELIJKE BEPALINGEN	3
ARTIKEL 1 - DE ALGEMENE VERGADERING	3
1.1 Omschrijving	3
1.2. Samenstelling algemene vergadering	3
1.3 Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt	3
1.4. Bijeenroeping algemene vergaderingen	4
1.5. Bureau van de vergadering	4
1.6. Aanwezigheidsvereiste	5
1.7. Stemrecht op de algemene vergadering.	5
1.8. Bijstand	6
1.9. Meerderheidsvereisten.	6
1.10. Notulen van de algemene vergaderingen.	8
ARTIKEL 2 - DE SYNDICUS	9
2.1 Benoeming	9
2.2. Ontslag – schorsing	10
2.3. Opdrachten van de syndicus	10
ARTIKEL 3 - COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN	12
3.1 Algemeen	12
3.2 Opdrachten van de commissaris.	13
3.3 Aansprakelijkheid.	13
ARTIKEL 4 – INNING BIJDAGEN IN DE LASTEN	14
ARTIKEL 5 - INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS	14

**DEEL 1 - WETTELIJKE BEPALINGEN****ARTIKEL 1 - DE ALGEMENE VERGADERING****1.1. Omschrijving**

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

**1.2. Samenstelling algemene vergadering****A. Beginsel**

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

**B. Verdeeld eigendomsrecht**

1.2.02 In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privative kavel of ingeval de eigendom van een privative 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.

**1.3. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt**

1.3.01 Jaarlijks wordt er een algemene vergadering gehouden, de jaarvergadering genoemd. Deze wordt gehouden tijdens de vastgestelde periode tussen 01/05 - 16/05 van elk jaar of telkens er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet genomen worden.

1.3.02 Tevens wordt er een algemene vergadering gehouden 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.

1.3.03 De vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, volgens de hierna vermelde modaliteiten.

3

1.3.04 Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een 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.

**1.4. Bijeenroeping algemene vergaderingen**

1.4.00 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.

1.4.01 Behalve in spoedeisende gevallen, geschiedt de oproeping ten minste vijftien dagen en ten hoogste één maand vóór de datum van de algemene vergadering.

1.4.02 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.

1.4.03 De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden, heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid.

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

1.4.05 De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. Elke mede-eigenaar brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

**1.5. Bureau van de vergadering**

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

1.5.01 Tot voorzitter kan nooit benoemd worden de syndicus, een niet mede-eigenaar of een lasthebber of tewerkgestelde van de vereniging van mede-eigenaars of de syndicus.

1.5.02 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.

4

1.5.03 De voorzitter leidt de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde terwijl de syndicus de inhoudelijke taken vervult.

#### 1.6. Aanwezigheidsvereiste

1.6.00 De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig, wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezitten.

1.6.01 Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering ook 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.

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

1.6.03 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 genomen.

#### 1.7. Stemrecht op de algemene vergadering.

##### A. Beginsel

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

1.7.01 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.

##### B. Lastgeving

1.7.03 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. De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering.

5

1.7.04 De volmacht kan algemeen of specifiek zijn, en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. 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 bereikt, tenzij anders bepaald.

1.7.05 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.

#### C. Tegenstrijdige belangen

1.7.06 Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar 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 beraadslagen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

#### D. Stemkrachtbeperking

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

#### 1.8. Bijstand

1.8.00 Een mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering laten bijstaan door één persoon, op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen vóór de vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

#### 1.9. Meerderheidsvereisten.

##### A. Principe: volstreekte meerderheid

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

##### B. Twee/derde meerderheid

1.9.01 De algemene vergadering beslist met een meerderheid van twee derden der stemmen:

6

1. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 3.85, §1/1 BW;
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 volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, §5/2 BW;
3. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, § 5/4\*BW, bedoelde daden;
4. mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde private 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;

#### C. Vier/vijfde meerderheid

1.9.02 De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden der stemmen:

1. over ieder 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 daarvan.
3. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigde 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 een 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 3.84, vierde lid;
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 redenen 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 redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen van paragraaf 3;

#### D. Eenparigheid

1.9.03 De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars over elke wijziging van verdeling van de aandelen van mede-eigendom middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 3.85, §1, tweede lid.

- 1.9.04 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.
- 1.9.05 Wanneer tot 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.
- 1.9.06 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 genomen.

#### E. Berekening

- 1.9.07 Voor de berekening van de vereiste meerderheid wordt het totaal van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen verminderd met de door de hiervoor beschreven stemkrachtbeperking verloren stemmen.
- 1.9.08 Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

#### 1.10. Notulen van de algemene vergaderingen.

##### A. Opmaak

- 1.10.01 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.
- 1.10.02 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.

##### B. Kennisgeving

- 1.10.03 De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in art. 393, § 4 en bezorgt die binnen dezelfde termijn aan een titularis van een zakelijke recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens art. 3.87, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de andere syndici.

7

8



- 1.10.04 Indien één van hen de notulen niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, stelt hij de syndicus hiervan schriftelijk op de hoogte.

## ARTIKEL 2 - DE SYNDICUS

### 2.1 Benoeming

- 2.1.00 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.
- 2.1.01 De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.
- 2.1.03 Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de voorzitter van de algemene vergadering en de syndicus.
- 2.1.04 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.
- 2.1.05 De aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen bij uittreksel bekendgemaakt door aanplakking aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.
- 2.1.06 Het uittreksel vermeldt de datum van aanstelling of benoeming, de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de syndicus, of, indien het om een rechtspersoon gaat, 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. Tevens wordt gemeld waar en wanneer, op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars, het reglement van interne orde en het register van beslissingen van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.
- 2.1.07 Conform art. 3.89, §3 B.W. moet de aanstelling/benoeming van de syndicus tevens in de Kruispuntbank van Ondernemingen worden bekendgemaakt.
- 2.1.08 De vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus moeten een aanvraag tot inschrijving indienen bij een ondernemingsloket naar keuze en dit ten laatste op de werkdag die de dag waarop de opdracht van de

9

syndicus een aanvang neemt, voorafgaat. Uitzondering hierop is het geval waarin de beslissing tot aanstelling of benoeming minder dan acht werkdagen werd genomen voor de dag waarop zijn opdracht aanvangt. In dit laatste geval moet de inschrijving plaatsgrijpen binnen de acht werkdagen na het nemen van de beslissing tot aanstelling of benoeming. Naast een aanvraag of inschrijving dient tevens elke wijziging of doorhaling van de gegevens worden medegedeeld aan het ondernemingsloket naar keuze, met aanduiding van de datum waarop de wijziging of doorhaling in voege treedt. De mededeling dient te gebeuren volgens dezelfde procedure als bij de aanvraag van een inschrijving.

- 2.1.09 Voor elke aanvraag, wijziging of doorhaling dient een inschrijvingsrecht door de vereniging van mede-eigenaars te worden betaald. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

### 2.2. Ontslag – schorsing

- 2.2.00 De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, mits in achtneming van het syndicuscontract.
- 2.2.01 Indien het mandaat van de syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient hij 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.

### 2.3. Opdrachten van de syndicus

- 2.3.00 De syndicus heeft als opdracht:

1° de taken hem door de wet en de statuten toegekend en de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2° het doen naleven van de statuten, de beslissingen van de algemene vergadering en het reglement van interne orde;

3° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

4° 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;

5° 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

10

straffe van nietigheid, geadresseerd aan de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

6° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94.§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 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 waarom 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;

11° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

12° ten behoeve van de in artikel 3.88,§1,1°,c) bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek vanaf 60000 EUR;

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 toezichhoudende 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,

11

geen overeenkomst voor rekening van de verenging 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 overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het bevoegde kantoor van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie 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

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.

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

### ARTIKEL 3 - COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

#### 3.1 Algemeen

3.1.00 De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, belast met de controle van de rekeningen en de boekhouding van de vereniging. Het mandaat kan slechts voortijdig beëindigd worden door de algemene vergadering om ernstige redenen.

3.1.01 De algemene vergadering kan één persoon of meerdere personen aanstellen.

3.1.02 Indien de algemene vergadering niet tot een besluit komt om een rekencommissaris aan te duiden, zal de syndicus, zoals voorschreven in de wet op de mede-eigendom, een externe firma aanduiden om de rekeningen te controleren.

3.1.03 De commissaris brengt verslag uit aan de algemene vergadering.

12





**3.2 Opgachten van de commissaris.**

- 3.2.01 De commissaris zal jaarlijks op het kantoor van de syndicus, op afspraak, inzage nemen van alle documenten en geschriften van de vereniging van mede-eigenaars.  
De commissaris mag van de syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die hij ter verificatie nuttig acht.
- 3.2.02 De commissaris zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag opmaken, en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene jaarvergadering.
- 3.2.03 De algemene vergadering besluit hem al dan niet kwijting te verlenen over de uitoefening van zijn opdracht. Deze beslissing dient genomen te worden met volstrekte meerderheid van stemmen.

**3.3 Aansprakelijkheid.**

- 3.3.01 De commissaris kan aansprakelijk gesteld worden indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door de fouten die hij gemaakt heeft in zijn opdracht.  
De commissaris mag zich in de uitoefening van zijn opdracht niet laten vertegenwoordigen.
- 3.3.02 Indien een rechtspersoon tot commissaris wordt benoemd, zal deze een vaste vertegenwoordiger aanwijzen die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van deze opdracht.

**ARTIKEL 4 – INNING BIJDRAGEN IN DE LASTEN**

De syndicus past volgende werkwijze toe voor wat betreft de invordering van achterstallige (voorschot)betalingen en/of saldi in goedgekeurde afrekeningen:

De provisies dienen gestort te worden op de rekening van de Vereniging van Mede-Eigenaars, uiterlijk 15 dagen na verzenddatum van de aanvragen tot betaling.

Na het verstrijken van deze periode wordt een eerste herinnering tot betaling verzonden. En dit binnen een nieuwe periode van 15 dagen. Deze gewone herinnering kost 10 Euro en wordt privaat in rekening gebracht.

Wanneer na de eerste herinnering nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een tweede betalingsherinnering overmaken per aangetekend schrijven. Deze aangetekende herinnering kost 20 Euro te vermeerderen met de portkosten en wordt eveneens privaat in rekening gebracht.

Na het verstrijken van de uiterlijke vervalperiode van de aangetekende herinnering, wordt het openstaand bedrag juridisch ingevorderd via de raadsman van de VME. Alle bijkomende kosten, ten gevolge van deze invordering, zullen eveneens privaat in rekening gebracht worden. De opstartkosten voor dit dossier bedragen 200 Euro. De opvolging van deze achterstalligen zal door de syndicus afgerekend worden in regie tegen 75 Euro per uur.

Bovendien zullen bij gebreke aan betaling van de eigenaarsbijdragen op de vervaldag, van rechtswege en zonder ingebrekestelling verwijlinteressen verschuldigd zijn tegen 12% per jaar vanaf datum van opvraging en zal het openstaande bedrag aan eigenaarsbijdragen van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling bijkomend verhoogd worden met een schadevergoeding van 10%. Deze sommen komen toe aan de Vereniging van Mede-Eigenaars.

**ARTIKEL 5 - INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS**

- 5.0.00 De syndicus moet de mogelijkheid creëren voor alle mede-eigenaars om inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom. Het ter beschikking stellen van de documenten zal gebeuren op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars of op de plaats waar de syndicus is gevestigd. Om organisatorische redenen dient de mede-eigenaar hiertoe voorafgaand een afspraak te maken met de syndicus of dossierbeheerder.
- 5.0.01 Heel wat informatie wordt ook via digitale weg / online platform ter beschikking gesteld. In dit laatste geval bekomt de mede-eigenaar op een eenvoudig verzoek de noodzakelijke inloggegevens om hiertoe toegang te krijgen. Website syndicus : [www.fidimco.be](http://www.fidimco.be)



Huishoudelijk reglement  
Vereniging van Mede-eigenaars Residentie Van Ursel

De algemene vergadering heeft het volgende huishoudelijk reglement goedgekeurd en bekrachtigd.  
Graag hadden wij aan iedereen gevraagd zich aan deze regels te houden zodat we het wooncomfort van iedereen kunnen garanderen.

Toegang tot het gebouw:

- De bewoners worden verzocht alle deuren die toegang geven tot het gebouw (ook deurtje naast garagepoort) steeds zorgvuldig te sluiten.
- De inkomdeur mag slechts geopend worden met de automatische deuropener voor bekende. Gelieve geen onbekende personen binnen te laten in het gebouw. Dit om de veiligheid van iedereen te garanderen.
- Gelieve de deuren te openen/sluiten met het handvat.
- Er mag nooit op de brandweerweg geparkeerd worden. Enkel laden/lossen van zware lasten of het in – en uitstappen van personen die slecht te been zijn is toegelaten.

Gebruik van de liften:

- Gebruik de lift NOOIT in geval van brand.
- Het gebruik van de liften is verboden aan kinderen onder de 14 jaar die niet vergezeld zijn van volwassenen.
- Het opgegeven gewicht of het maximum aantal personen mag in geen geval overschreden worden (dit wordt aangegeven in de liftkooi).
- Het vervoer van omvangrijke goederen, die de liftkooi zouden kunnen beschadigen, is ten allen tijde verboden. Om deze reden mogen er ook geen goederen verhuist worden via de lift.
- De liftdeuren mogen in geen geval geblokkeerd worden en de liften moeten steeds zo snel mogelijk ontruimd worden. De bewoners worden verzocht hun leveranciers hiervan te verwittigen.
- Elke onregelmatigheid van de liften moet gemeld worden aan de huisbewaarster.
- Geen enkele bewoner mag op eigen initiatief de liftmaatschappij contacteren. In geval van problemen met de liften zijn enkel de huisbewaarster en de leden van de Raad van Mede-Eigendom bevoegd om contact op te nemen met de liftmaatschappij.

Ondergrondse garage:

- In de garageboxen mogen zich geen elektrische installaties bevinden, gezien deze dan gemeenschappelijke elektriciteit verbruiken.
- Olievlekken veroorzaakt door de wagen van een bewoner dienen zelf verwijderd te worden.
- De wasplaats dient na gebruik opgekuist te worden.
- Afdalend verkeer heeft voorrang op het stijgend verkeer.
- Geen olie in de rioleringsputjes gieten aub!

Verhuizen

Er mag enkel verhuist worden op werkdagen tussen 8u en 20u (dus niet op zon – en feestdagen).  
Bij voorkeur wordt er gebruik gemaakt van een buitenlift. Indien u toch de binnen lift wil gebruiken moet er vooraf een som van 250 euro overgemaakt worden aan de huisbewaarster als vergoeding voor gebruik van de

personenlift. Indien er geen beschadigingen werden gemaakt zal hiervan 125 euro terugbetaald worden.

Gelieve indien u verhuist dit steeds te melden aan de huisbewaarster of aan de syndicus. Indien een verhuis niet gemeld werd, hebben de huisbewaarster en de leden van de Raad van Mede-Eigendom het recht om de verhuis onmiddellijk stil te leggen.

Algemeen:

- Gelieve er voor te zorgen dat uw inboedel verzekerd is tegen brand en glasschade. Deze is niet mee verzekerd in de blokpolis.
- In de nieuw af te sluiten huurcontracten dient de verplichting te worden opgenomen dat de huurder een aansprakelijkheidsverzekering moet afsluiten tegen huurrisico en verhaal der bureu.
- Tevens wordt ook met aandrang gevraagd een clausule op te nemen in het huurcontract dat er geen grote huisdieren mogen gehouden worden.
- Het is verboden te roken in het gebouw.
- Bij werken aan sanitaire installaties, waarvoor mogelijk het water dient afgesloten te worden, dient dit gemeld te worden 3 dagen voor aanvang van de werken, zodat alle bewoners tijdig ingelicht kunnen worden van eventuele onderbrekingen op de watervoorziening.

Afval

- Al het afval dient gesorteerd en in de juiste container gelegd te worden door alle bewoners van het gebouw.
- In toiletten mogen geen etensresten weggespoeld worden. Ook vochtige doekjes, pampers, etc. mogen niet doorgespoeld worden.

Lawaai

Hinderlijk geluid, van welke aard ook, moet steeds, zowel overdag als 's nachts worden vermeden en iedere eigenaar of huurder moet er voor zorgen dat de rust in het gebouw niet verstoord wordt.

Hier volgt een opsomming van oorzaken van storend lawaai:

- Dichtslaan van deuren
- Gebruik van de waterkranen of het nemen van een bad midden in de nacht.
- Geluid van schoenen op harde bevloering zoals parket en tegelvloeren.
- Uitvoeren van karweien of het verplaatsen van meubelen na 20u 's avonds of voor 8u 's morgens en geen karweien op zon – en feestdagen.

Uitzicht van het gebouw:

Om een verzorgd uiterlijk van het gebouw te bewaren, wordt de nadruk gelegd op volgende punten:

- Geen kledingstukken, was, lakens, dekens, enz op de terrassen in het zicht hangen. Plastiek zakken om vogels af te schrikken dienen eveneens geweerd te worden.
- Alle ramen moeten voorzien zijn van doorschijnende gordijnen in een neutrale kleur en die de volledige hoogte en breedte van het raam bedekken.
- Zonnententen moeten zodanig geplaatst worden dat het openen van de tussenschoten op de terrassen mogelijk blijft.

- Indien rolluiken aan de ramen geplaatst worden dienen deze in een neutrale en lichte kleur uitgevoerd te worden.
- De naamplaatjes op de bellen, brievenbussen en in de lift moeten verplicht besteld en afgerekend worden via de huisbewaarster die voor de plaatsing zal zorgen. Evenals de brievenbusslotjes. Wanneer deze stuk zijn, dienen zij onmiddellijk vervangen te worden. Deze slotjes zijn eveneens verkrijgbaar bij de huisbewaarster.
- De gemeenschappelijke delen, in het bijzonder de ingangen en de trapzalen moeten ten allen tijde vrij blijven; er mag in deze gemene delen geen enkel voorwerp geplaatst worden.
- Het is verboden de gemeenschappelijke tuin te betreden.
- Schotelantennes zijn verboden in en rond het gebouw.

#### Reinheid van het gebouw:

Het is niet toegelaten:

- Om het even welk huishoudelijk werk uit te voeren in de gemeenschappelijk delen van het gebouw.
- Tapijten, beddegoed of andere zaken uit te kloppen op de terrassen of door de ramen.
- Etensresten, brandende sigaretten of andere zaken van de terrassen of uit de ramen te gooien.
- Terrassen moeten in een propere staat worden gehouden.
- Op donderdag worden de gangen van ingang nr. 29 geïetst en op vrijdag deze van ingang nr. 31; gelieve op deze dagen de deurmatten binnen te halen.
- Honden moeten uitgelaten worden op de hondeweide (achter het poortje richting Lange Bremstraat) en steeds aan de leiband gehouden worden. Kakjes horen in zakjes. Deze zakjes horen in de container van het restafval.
- Dieren mogen niet gevoerd worden.

#### Fietsenberging:

Wegens plaatsgebrek is het aantal fietsen in de berging te beperken en fietsen die niet meer gebruikt worden weg te halen. Een fietsenschoonmaak zal jaarlijks gehouden worden. Niet-gebruikte fietsen zullen dan weggenomen worden.

#### Huurders

- Voor eigenaren die hun woning verhuren, gelieve een afschrift van dit reglement aan uw huurders over te maken, tegen ontvangstbewijs.
- Gegevens van de huurders, evenals het ontvangstbewijs, dienen overgemaakt te worden aan de syndicus.

In geval van vragen en/of opmerkingen kan u contact nemen met de syndicus:

Sebastian De Ceuleneer  
Fidimco Beheer BVBA  
Meir 24  
2000 Antwerpen

[sebastian@fidimco.be](mailto:sebastian@fidimco.be)  
03 231 26 17



## **Residentie Van Ursel – Leiebos 29-31**

### **Hondenreglement**

Omwille van de groeiende overlast de laatste maanden, zijn wij genoodzaakt dit extra reglement op te stellen. Zowel uzelf als uw viervoeter zullen dit wel begrijpen.

Volgens de Antwerpse Reglementering dienen honden ten allen tijde aan de leiband gehouden te worden, behalve in de officiële aangeduide hondenloopzones. Ook hier op Leiebos dienen alle honden aan de leiband gehouden te worden, zowel grote als kleine honden en dit zowel binnen als buiten.

Honden dienen hun behoefte buitenshuis te doen en niet in de liften, parking of gangen. Heeft u toch een ongelukje, wees dan zo verstandig dit zelf even op te kuisen. U weet allicht dat een hond graag zijn territorium afbakent. Het ongelukje van uw viervoeter zou kunnen zorgen voor het opzettelijk plassen van de andere viervoeters in het gebouw. Het is niet toegestaan uw hond te laten plassen op de graspleinen, wij houden allen van een mooie groene zone.

Het is niet toegelaten honden hun behoefte te laten doen op uw terras. Dit kan schadelijk zijn voor de ondergrond en tevens niet gezond voor uw viervoeter. Heeft u een viervoeter in huis, dan heeft die ook beweging nodig, zowel klein als groot.

Hondenpoep op het terrein wordt niet geduld. Wees dus steeds alert met uw viervoeter en zorg dat u steeds genoeg zakjes bij heeft om de kakjes in te doen. Daarna kan u uw zakjes deponeren in de restafvalbakken.

Bovenstaande regels zullen nauwkeurig gecontroleerd worden. Bewoners die betrapt worden, zullen dan ook beboet worden met een som van € 125 per overtreding. Deze som komt de Vereniging van Mede-Eigenaars toe voor de veroorzaakte overlast.

Als we allen deze regels volgen, blijft het voor iedereen leefbaar.

Alleszins bedankt voor uw medewerking, ook aan uw viervoeter.

VME Residentie Van Ursel

