



REGLEMENT VAN INTERNE ORDE
VME RESIDENTIE Mayflower
Ondernemingsnr. BE 0862.134.317

A. REGELS MBT DE ORGANISATIE, BEVOEGDHEDEN EN WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING – SYNDICUS – 15DAAGSE PERIODE – (COLLEGE VAN) COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN – RAAD VAN MEDE-EIGENDOM – INZAGE MEDE-EIGENAAR – PRIVACY

Artikel 1. WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel op fysieke wijze of, indien de bijeenroeping daarin voorziet, vanop afstand aan de beraadslagingen.

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

De syndicus houdt jaarlijks een algemene vergadering tijdens de vastgelegde periode **tussen 15/2 en 1/3** of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen. Tevens houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij aangetekende zending 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 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, één of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

Artikel 2. BIJENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in dit reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

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

De bijeenroeping geschiedt bij een aangetekende zending, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

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

Artikel 3. VOORZITTER EN SECRETARIS

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. De voorzitter 'leidt' de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde, terwijl de syndicus de inhoudelijke taken invult.

Bij ontstentenis van een 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 eenzelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

Naast de aanstelling van een voorzitter moet tevens een secretaris van de vergadering worden aangesteld. De algemene vergadering kan met de vereiste meerderheid beslissen om de syndicus aan te duiden als secretaris.

Artikel 4. AANWEZIGHEIDSVEREIESTE OP DE ALGEMENE VERGADERING

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 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.





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

Artikel 5. BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

Artikel 6. VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

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 beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd. De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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.

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.

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.

Artikel 7. STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING

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



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



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 volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

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

Artikel 8. BEVOEGDHEDEN & MEERDERHEDEN OP DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van **twee derde van de stemmen**:

- a) 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, §2 BW;
- b) over alle werken betreffende de gemene delen, 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;
- c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, §5, 2°, bedoelde daden;
- d) 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.
- e) over het geven van opdrachten of verlenen van bevoegdheidsdelegatie aan de leden van de raad van mede-eigendom. Deze opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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**:

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) 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;
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84, 4^{de} lid BW;
- g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.
- h) onder voorbehoud van artikel 3.92, § 1, zesde lid BW, over de volledige afbraak en 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. In dit geval kan een mede-eigenaar tegen vergoeding afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars, indien de waarde van de kavel lager is dan het aandeel dat hij moet betalen in de totale kosten van de werken. Bij gebrek aan overeenstemming wordt de vergoeding door de rechter vastgesteld op basis van de actuele marktwaarde van de betrokken kavel, zonder rekening te houden met de beslissing van de algemene vergadering. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.
- i) over de beslissing om het verplichte reservekapitaal niet aan te leggen.

Er wordt met **eenparigheid van de stemmen** van alle mede-eigenaars beslist 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 BW.

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 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.

De algemene vergadering beslist eveneens met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw, wanneer de redenen hierboven vermeld in paragraaf 1, 2°, h), ontbreken.





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.

Artikel 9. DE NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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 bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 3.93, §4 BW, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 3.87, § 1, tweede lid BW, 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.

Artikel 10. MEDEDINGING

Op de Algemene Vergadering van 20/03/2019 werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, §5, 2° BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer): € 5000
Voor opdrachten en contracten boven dit bedrag zal de syndicus meerdere kostenramingen voorleggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

Artikel 11. DE SYNDICUS

11.1 Aanstelling van de syndicus

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 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.





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 interne 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, op kosten van de Vereniging van Mede-eigenaars.

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

11.2 Takenpakket van de syndicus

De syndicus heeft tot opdracht:

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 overeenkomstig artikel 3.86, § 3 BW;
4. de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;
5. de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94, § 2 BW, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
6. 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



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

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.

7. 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;
8. 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;
9. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van interne orde, of door de algemene vergadering;
10. desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
11. ten behoeve van de in artikel 3.88, § 1, 1°, c) BW, bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
12. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
13. 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;
14. 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 3.30 in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
15. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven,



van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 3.86, §3, tweede en derde lid BW, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16. 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 in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

11.3 Aansprakelijkheid syndicus

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.

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden. Evenwel kan enkel de rechter de gerechtelijk benoemde syndicus ontslaan bij vonnis.

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

Binnen eenzelfde vereniging van mede-eigenaars mag een syndicus niet tegelijkertijd lid van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn.

Artikel 12. RAPPEL-/INVORDERINGSPROCEDURE

De afrekeningen (openstaande saldi) dienen toegekomen te zijn op de rekening van de Vereniging uiterlijk 30 dagen na de datum van de goedkeuring van de rekeningen door de algemene vergadering/voorzitter/rekencommissaris/raad van mede-eigendom.

De voorschotten dienen toegekomen te zijn op de rekening van de Vereniging uiterlijk 30 dagen na verzenddatum van de aanvraag tot betaling.

Na het verstrijken van deze periode wordt er kosteloos een eerste betalingsnazicht verzonden.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op het betalingsnazicht nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een tweede aanmaning tot betaling van het openstaand saldo sturen.

Het openstaande bedrag zal worden vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 15,00.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op de vorige aanmaning nog geen betaling wordt bekomen, kan de syndicus de betrokken eigenaar opnieuw een aanmaning tot betaling van het openstaand saldo sturen vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 15,00 of de betrokken eigenaar een aangetekende aanmaning sturen tot betaling, van het openstaand saldo. Het openstaand bedrag zal, bij een aangetekende aanmaning, worden vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 50,00.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op de aangetekende aanmaning, nog geen betaling is bekomen, kan de syndicus een advocaat aanstellen om een aangetekende ingebrekestelling te versturen. Het openstaand bedrag zal worden vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 100,00, alsook met het ereloon van de advocaat voor het opmaken en opvolgen van de ingebrekestelling. Deze opsomming is niet limitatief.

Al de bovenstaande kosten worden ingeschreven op de individuele rekening van de betrokken mede-eigenaar.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op de aangetekende ingebrekestelling nog geen betaling is bekomen, kan de juridische invordering via advocaat worden ingesteld.

Het openstaand bedrag zal worden vermeerderd met:

- een nalatigheidsintrest gelijk aan de wettelijke intrestvoet te vermeerderen met 5% die ten goede komt aan de Vereniging;
- een schadevergoeding ten belope van 10% van de hoofdsom die ten goede komt aan de Vereniging.

Bij buitengerechtelijke invordering, zullen alle kosten worden toegerekend aan de achterstallige eigenaar. Bij gerechtelijke invordering, zullen de kosten in eerste instantie toegerekend worden aan de vereniging van mede-eigendom om dan nadien, de kosten te verdelen zoals voorzien in het vonnis. Verdere tussenkomsten die de Syndicus in het invorderingsdossier nog dient te stellen zullen tegen regietarief (zie artikel 2.2 van de algemene voorwaarden van het syndicuscontract) worden gerekend.

Artikel 13. (COLLEGE VAN) COMMISSARIS(SEN) VAN DE REKENINGEN

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of van het college van commissarissen van de rekeningen aan, belast op de controle van de rekeningen van de vereniging. De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit aan de algemene vergadering. Kunnen optreden als rekencommissaris zowel een mede-eigenaar als een derde.

13.1 Hoedanigheid van de commissaris van de rekeningen of van het college van commissarissen van de rekeningen

- De rekencommissaris of het college wordt jaarlijks benoemd door de algemene vergadering.
- Er zal steeds één rekencommissaris of een college worden benoemd.
- De rekencommissaris of het college kunnen deel uitmaken van de Raad van Mede-eigendom.
- De rekencommissaris of het college kan zijn opdracht niet delegeren aan een derde.
- De rekencommissaris of het college kan al dan niet mede-eigenaar zijn.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



13.2 Taken en bevoegdheden

De rekencommissaris of het college heeft als taak de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars te controleren.

De rekencommissaris of het college dient één controleverslag op te maken en dit ondertekend rapport minimum 8 dagen voor de verzending van de uitnodiging tot de statutaire algemene jaarvergadering over te maken aan de syndicus. De rekencommissaris of de voorzitter van het college geeft toelichting op de jaarlijkse algemene vergadering.

De rekencommissaris of het college kan permanent online alle bankuittreksels en facturen consulteren.

Individuele mede-eigenaars en leden van de raad van mede-eigendom kunnen de rekencommissaris of het college te allen tijde vragen stellen en voorstellen doen. De rekencommissaris of het college beslist in volle onafhankelijkheid welk gevolg hij hieraan geeft.

13.3 Benoeming, bezoldiging en duur van het mandaat

De algemene vergadering benoemt jaarlijks een rekencommissaris of het college van de rekencommissarissen met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De eventuele bezoldiging van de (externe) rekencommissaris of het (extern) college wordt bepaald door de algemene vergadering, tevens bij volstrekte meerderheid.

De rekencommissaris of het college krijgt een mandaat van 1 jaar. Hij is herverkiesbaar.

Het mandaat van de rekencommissaris of van een lid van het college van rekencommissarissen zal steeds voortijdig kunnen beëindigd worden bij gemotiveerde beslissing van het betrokken lid.

De andere leden van het college van rekencommissarissen zullen, tot de eerstvolgende jaarvergadering, het college van rekencommissarissen blijven uitmaken. In geval alle leden van het college collectief voortijdig ontslag nemen of slechts één rekencommissaris werd aangesteld die voortijdig ontslag neemt, kan desgevallend toepassing gemaakt worden van artikel 3.90, § 1 BW.

13.4 Décharge

Het kantoor van de syndicus zal jaarlijks de kwijting en décharge van de rekencommissaris of het college agenderen op de statutaire algemene vergadering.

De algemene vergadering verleent, bij volstrekte meerderheid van de stemmen, kwijting en décharge aan de rekencommissaris of het college. De rekencommissaris of het college kan zelf niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan deze stemming aangezien dit betrekking heeft op de hem toevertrouwde taak.

13.5 Aansprakelijkheid



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



De rekencommissaris of het college kan aansprakelijk worden gesteld, indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door fouten die hij heeft gemaakt in zijn opdracht.

Voor zover de rekencommissaris of het college een mede-eigenaar is, zal de vereniging van mede-eigenaars een verzekering afsluiten, die de rekencommissaris of het college tegen zijn aansprakelijkheid indekt.

Artikel 14. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meerdere mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

In gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot de oprichting van een raad van mede-eigendom die op dezelfde wijze is samengesteld en met dezelfde opdrachten belast is als hierboven omschreven. De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk.

14.1 Hoedanigheid van de leden van de raad van mede-eigendom

- de leden van de raad van mede-eigendom dienen titularissen te zijn van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering;
- een of meerdere leden van de raad van mede-eigendom kunnen tevens optreden als rekencommissaris;
- de leden van de raad van mede-eigendom kunnen hun opdracht niet delegeren aan een derde;
- een lid van de raad dat ophoudt mede-eigenaar te zijn, is van rechtswege ontslagnemend;
- de leden van de raad van mede-eigendom kiezen onder hen de Voorzitter. De Voorzitter wordt verkozen bij volstreekte meerderheid. Bij ontstentenis van een kandidaat of bij staking van stemmen, wordt Voorzitter de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezit, en, indien verscheidene leden een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste onder hen in jaren;
- De Voorzitter stelt op zijn beurt, onder zijn leden, de secretaris aan van de raad van mede-eigendom. De secretaris wordt jaarlijks benoemd.

14.2 Taken, bevoegdheden en werking van de leden van de raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taak naar behoren uitoefent, onverminderd artikel 3.91 BW. Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopij maken van





alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van de syndicus of die van belang zijn voor de mede-eigendom.

De raad van mede-eigendom kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van 2/3 van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris van de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De door de Voorzitter aangeduide secretaris staat in voor de verslaggeving. De secretaris van de raad van mede-eigendom zorgt ervoor dat de verslaggeving binnen de 10 werkdagen na de vergadering, via elektronische weg, aan de andere leden van de raad en de syndicus wordt bezorgd.

De raad van mede-eigendom dient, tijdens de algemene statutaire jaarvergadering, de mede-eigenaars een gedetailleerd schriftelijk jaarverslag te bezorgen over de uitoefening van hun taak. De Voorzitter van de raad van mede-eigendom zal, ter vergadering, als woordvoerder optreden en spreken namens alle leden.

14.3 Benoeming, bezoldiging en duur van het mandaat

De leden van de raad van mede-eigendom worden jaarlijks benoemd door de algemene vergadering, bij volstreekte meerderheid van stemmen; de leden van de raad zijn herbenoembaar;

De eventuele bezoldiging van de leden van de raad van mede-eigendom wordt bepaald door de algemene vergadering, tevens bij volstreekte meerderheid van stemmen;

De vergadering van de raad van mede-eigendom vindt plaats achter gesloten deuren. Enkel op uitdrukkelijk verzoek en mits formeel akkoord van de volstreekte meerderheid van de leden kunnen derden (andere mede-eigenaars, een deskundige,...) de vergadering (tijdelijk) bijwonen met adviserende stem;

Als enige uitzondering op de regel hierboven vermeld, geldt de aanwezigheid van de syndicus. Zulks stelt de raad in staat rechtstreekse informatie in te winnen van de persoon belast met het dagelijks beheer van de mede-eigendom. De syndicus zal aanwezig zijn om de raad van mede-eigendom te informeren, tenzij deze laatste uitdrukkelijk beslist, bij volstreekte meerderheid van stemmen, om buiten diens aanwezigheid te vergaderen.

Het mandaat van een lid van de raad van mede-eigendom zal steeds voortijdig kunnen beëindigd worden bij gemotiveerde beslissing van het betrokken lid.

De andere leden van de raad van mede-eigendom zullen, tot de eerstvolgende jaarvergadering, de raad van mede-eigendom blijven uitmaken. In geval alle leden collectief voortijdig ontslag nemen, kan desgevallend toepassing gemaakt worden van artikel 3.90, § 1 BW.

14.4 Decharge



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



Het kantoor van de syndicus zal jaarlijks de kwijting en décharge van de leden van de raad van mede-eigendom agenderen op de statutaire algemene vergadering.

De algemene vergadering verleent, bij volstreekte meerderheid van stemmen, kwijting en décharge aan de leden van de raad van mede-eigendom. De leden van de raad van mede-eigendom kunnen zelf niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan deze stemming aangezien dit betrekking heeft op de hen toevertrouwde taak.

14.5 Aansprakelijkheid

De leden van de raad kunnen aansprakelijk worden gesteld, indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door fouten die de raad of een individueel lid heeft gemaakt in zijn opdracht.

Voor zover de leden van de raad van mede-eigendom titularissen zijn van een zakelijk recht met stemrecht in de algemene vergadering, zal de vereniging van mede-eigenaars een verzekering afsluiten die de raad van mede-eigendom én de leden "ut singuli" indekt tegen hun aansprakelijkheid.

Artikel 15. INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS

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. Deze ruime inzagemogelijkheid werd uitsluitend ten voordele van mede-eigenaars bedongen. Enkel de rekencommissaris of het college heeft inzagerecht in de boekhoudkundige facturen.

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 of via een online platform.

Artikel 16. PRIVACY-BELEID

Dit privacy-beleid legt uit hoe de VME omgaat met de persoonsgegevens van de mede-eigenaars en/of huurders van de privatieve delen (hierna de persoonsgegevens).

De vereniging van mede-eigenaars conformeert zich hiermee aan

- (i) de Europese verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van hun persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn 95/46/EG (Algemene Verordening Gegevensbescherming - beter bekend als 'GDPR' of 'AVG')
- (ii) de wet betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens van 30 juli 2018 en
- (iii) de adviezen en aanbevelingen van de Belgische Gegevensbeschermingsautoriteit.

De vereniging van mede-eigenaars verwerkt uitsluitend Persoonsgegevens die haar door de mede-eigenaars (en/of huurders) zijn meegedeeld.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



De Persoonsgegevens worden door de vereniging van mede-eigenaars verwerkt voor het beheer van de gemene delen (waaronder de oproeping voor de algemene vergadering), alsook om dringende interventies van derden in het belang van VME, de mede-eigenaars en/of huurders mogelijk te maken. De grondslag voor deze verwerking is gebaseerd op de bepalingen inzake mede-eigendom in het Nieuw Burgerlijk Wetboek (onder meer de artikelen 3.87, §2 en §3, 3.89, 6°, 9° en 14°, en 3.93, §2 BW). Een aanvullende grondslag voor deze verwerking is de toestemming van de mede-eigenaars (door de goedkeuring van het reglement van interne orde) als van de huurders (door het goedkeuren van het huurcontract waarin verwezen wordt naar het reglement van interne orde).

De Persoonsgegevens worden meegedeeld aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars. De Persoonsgegevens worden tevens meegedeeld aan derden in geval dringende interventies nodig zijn in het belang van de VME, de mede-eigenaars en/of huurders.

De Persoonsgegevens worden bewaard gedurende de periode van mede-eigendom en/of huur, en tot 10 jaar nadat de mede-eigendom en/of huur een einde genomen heeft.

De VME verbindt er zich toe om de vertrouwelijkheid van de Persoonsgegevens te behouden en veiligheidsmaatregelen te nemen om elk eventueel verlies, misbruik of elke vervalsing van de Persoonsgegevens te vermijden.

Elke mede-eigenaar en/of huurder kan steeds inzage krijgen bij de vereniging van mede-eigenaars in de Persoonsgegevens die hem aanbelangen. Onjuiste gegevens worden op eerste verzoek door de vereniging van mede-eigenaars verbeterd.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om bepaalde Persoonsgegevens die door de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend op basis van toestemming worden verwerkt (bij gebreke aan een wettelijke grondslag) te wissen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft tevens het recht om de verwerking van bepaalde Persoonsgegevens te beperken, of bezwaar te maken tegen bepaalde verwerkingen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om zijn Persoonsgegevens te verkrijgen of om ze over te dragen aan een nieuwe vereniging van mede-eigenaars.

Bij vragen of bemerkingen omtrent het privacy-beleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan contact met de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen op het volgende e-mailadres:

privacy@syncura.be.

Bij klachten over het privacy-beleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan de Gegevensbeschermingsautoriteit (**www.gegevensbeschermingsautoriteit.be**) worden gecontacteerd.

**B. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE – HUISHOUDELIJK
 REGLEMENT
 VME RESIDENTIE MAYFLOWER**

Inhoud

Inleiding	17
Leefregels	17
<i>I. Verhuring</i>	17
<i>II. Esthetisch uitzicht</i>	18
<i>III. Lawaaihinder</i>	21
<i>IV. Toegang tot de private kavels</i>	22
<i>V. Gemeenschappelijke delen</i>	22
<i>VI. Netheid</i>	23
<i>VII. Huisvuil</i>	23
<i>VIII. Verwarming van de kavels</i>	23
<i>IX. Sanitaire leidingen</i>	23
<i>X. Liften</i>	24
<i>XI. Verhuizingen</i>	24
<i>XII. Veiligheid</i>	25
<i>XIII. Garages, parkings & autostaanplaatsen</i>	25
<i>XIV. Terrassen</i>	27
<i>XV. Zwembad</i>	28
<i>XVI. Nutsvoorzieningen</i>	28
<i>XVII. Verzekeringen</i>	28
<i>XVIII. Instructies in geval van brand</i>	28
<i>XIX. Reglement van inwendige orde en schadevergoedingen bij overtreding</i>	29
<i>XX. Betwistingen</i>	30



Inleiding

Het gebruik van de gemeenschappelijke en privatieve delen van een residentieel gebouw en het leven binnen een gemeenschap vragen enkele duidelijke afspraken en regels, opdat enerzijds op die wijze respect kan betoond worden voor eenieders wooncomfort en anderzijds het esthetisch geheel wordt gevrijwaard van individuele ingrepen, waardoor afbreuk zou gedaan worden aan de huur- en investeringswaarde van het gebouw. Voor alles wat niet voorzien is in huidig reglement van inwendige orde, wordt verwezen naar de statuten, de bepalingen van artikel 3.84 en volgende van het Nieuw Burgerlijk Wetboek (NBW), de vigerende wetgeving en de plaatselijke gebruiken.

Onderhavig Reglement van Inwendige Orde, ook wel huishoudelijk reglement genoemd maakt één onafscheidbaar geheel uit met het Reglement van interne orde (RIO).

Bij eventuele tegenstrijdigheden tussen het RIO en de statuten, zullen de bepalingen van het RIO steeds primeren.

Het Reglement van Inwendige Orde werd, samen met het Reglement van Interne Orde, goedgekeurd door de algemene vergadering van mede-eigenaars op 24/2/2023

Leefregels

De eigenaars en gebruikers hebben het gebruik en genot van hun respectievelijke loten, binnen de perken vastgesteld door huidig reglement van inwendige orde, de statuten en de vigerende wetgeving.

Statuut van de residentie

Ingevolge beslissing van de algemene vergadering werd het statuut van de residentie bepaald als zijnde “appartementen met hotelservice”. Het gebouw wordt uitgebaat door een dienstenleverancier. Volgens basisakte is de eigenaar verplicht de diensten uit het basispakket af te nemen en daarvoor de gepaste vergoeding te betalen. Deze vergoeding wordt tussen eigenaar en eventuele huurder verrekend voor wie het behoort. In deze uitbating zijn ook bepaalde diensten aan de gemene delen inbegrepen, zoals poetsen van de gemene delen, onderhoud van het zwembad, een conciërge en dergelijke meer. Deze diensten worden verder bepaald in de basisakte, de uitbatingsovereenkomst en de dienstenovereenkomst.

I. Verhuring

De verhuring van delen van kavels is verboden.

De kavels kunnen slechts verhuurd worden voor een maximaal aantal personen waarvoor het appartement of de studio zijn geschikt.

De (ondergrondse) garages en autostaanplaatsen mogen ook verhuurd worden aan derden, géén huurders van een appartement.





Het tijdelijk verhuren en/of ter beschikking stellen – al dan niet gratis - van een (gedeelte van het) appartement is **verboden**. We denken daarbij aan Airbnb, Couchsurfing en alle andere nieuwe vormen van tijdelijke verhuring van het appartement of een deel ervan.

In de algemene vergadering van 24/2/2023 werd hierop een tijdelijke uitzondering toegestaan zolang de bezetting in de residentie kleiner is dan 80%, en de verhuring onder controle van en met akkoord van de uitbater gebeurt. Het spreekt vanzelf dat alle wettelijke verplichtingen terzake dienen nageleefd, zoals de goedkeuring volgens de wetgeving op de vakantiewoningen, het vlaamse logiesdecreet, brandveiligheidsvereisten, verzekeringsvereisten enz... Alle extra kosten gebonden aan deze vorm van uitbating, in voorkomend geval, zowel voor de VME als voor het appartement, komen ten laste van de eigenaar(s) die zijn (hun) appartement via deze formule op de markt brengt (brengen).

De huurcontracten moeten de huurders verplichten zich te houden aan huidig reglement van inwendige orde en aan de beslissingen genomen door de algemene vergadering. Een kopie van het reglement van inwendige orde moet, als bijlage, aan de afgesloten huurovereenkomst gehecht worden.

De eigenaars zijn verplicht alle nuttige contactgegevens van de huurder(s)/bewoners aan de syndicus te bezorgen, binnen de 30 dagen na ondertekening van de overeenkomst of vestiging van een persoonlijk of zakelijk recht op de privaatieve kavel.

Ingeval van herhaaldelijke inbreuken op het reglement van inwendige orde door de bewoner, kan de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid, de persoon die het recht heeft gevestigd, verplichten de (huur)overeenkomst te verbreken, alle kosten lastens de verhuurder.

II. Esthetisch uitzicht

Zonder het akkoord van de algemene vergadering is het de eigenaars/bewoners verboden wijzigingen aan te brengen aan de privaatieve elementen die zichtbaar zijn van buitenaf, zelfs indien dit privaatieve delen betreft, zoals vensters, zonblindes, rolluiken, terrasafsluiting, enz., evenals alle buitenverfwerk. Het is ook ten strengste verboden zonder toelating doorboringen te maken in de muren van de gemeenschap.

Zonnewering

Gordijnen

De **vensters** van de woonkavels mogen uitsluitend afgeschermd worden met gordijnen (glasgordijnen, reepgordijnen (american stores) of vouwgordijnen) **wit / ecru / of doorschijnend** van kleur én (bij voorkeur) de gehele hoogte en breedte van de vensters bestrijkend.

Overgordijnen zijn toegelaten doch ook daar dient de zijde, zichtbaar vanop de straat, wit of ecru te zijn.

Vliegenramen

Vliegenramen zijn toegestaan voor zover het kader hetzelfde RAL-kleur heeft als het buitenschrijnwerk.



Rolluiken, screens en zonneschermen

(Voorzet)rolluiken zijn **toegestaan**

Screens zijn **toegestaan** aan de voor- en achterzijde op voorwaarde dat:

- de kast en de geleiders dezelfde RAL-kleur dienen te hebben als de ramen;
- de screens/het doek een egaal uitzicht (antraciet grijs) hebben;
- de eerst geplaatste screens zullen gelden als model én standaard voor alle toekomstig te plaatsen screens;
- de screens dienen geplaatst te worden door een erkende aannemer volgens de regels van de kunst;
- elke aanvraag tot plaatsing dient voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de algemene vergadering / aan het kantoor van de syndicus / aan de raad van mede-eigendom.

Zonneschermen (luifels) zijn **toegestaan** op de terrassen aan de voor- en/of achterzijde van het gebouw op voorwaarde dat:

- de kast dient dezelfde RAL-kleur te hebben als de ramen;
doek CAMARGUE 6676 (grijs+ geel gestreept)
Type systeem: PRISMA (Sunprotect) wit aluminium.
Voor prijsoffertes kunt U contact opnemen met de gekozen firma.
- de zonneluifels dienen geplaatst te worden volgens de regels van de kunst én na schriftelijk akkoord van de architect van het gebouw (of, wanneer deze niet meer bestaat, een andere architect); ereloon van de architect ten laste van de aanvrager(s);
- elke aanvraag tot plaatsing dient voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan het kantoor van de syndicus.

Radio-, communicatie- en parabolantennes

Deze antennes of eender welke installatie van dien aard, zijn onder **géén beding** (niet op het dak, niet aan de gevels, niet op of aan de terrassen, enz.) toegelaten, tenzij de algemene vergadering daartoe, dossier pér dossier, expliciete goedkeuring geeft bij 4/5 meerderheid.

Airconditioning- en warmtepompen

Elke vraag tot plaatsing van **installaties voor airconditioning en warmtepompen**, ook al betreft de plaatsing enkel in de privatieve delen, dient goedgekeurd door de algemene vergadering van mede-eigenaars, bij 4/5 meerderheid.

Publiciteit

Publiciteit inzake verkoop en/of verhuur van een privaatief

- Op de ramen van het privaatief mogen dergelijke aanplakbrieven (onder de vorm van 'kleefaffiches) bevestigd worden. Tevens mogen driehoekige publiciteitsborden inzake verkoop en verhuur op de ramen (dus niet op de gevel!) van het privaatief bevestigd worden. Het is zinloos en verboden bij verkoop/verhuur van enkel een staanplaats of garage ter plaatse borden of publiciteit te hangen. Dergelijke transacties dienen via mondelinge reclame, de uitbater of een immo-makelaar te verlopen die er de nodige ruchtbaarheid zullen aan geven.



- Op de gemeenschappelijke inkomdeur en in de gemeenschappelijke inkomhal of trappenhallen mag **géén** enkele vorm van publiciteit gevoerd worden
- Elke affiche of publiciteitsbord dient, binnen de 8 dagen na het ondertekenen van de huurovereenkomst en/of de verkoops-compromis, te worden verwijderd. Bij gebreke zal de verwijdering gebeuren in opdracht van de syndicus, op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar.
- Elke andere vorm van publiciteit (aankondiging van festiviteiten, verkiezingsdrukwerk, enz.) is verboden zowel in de gemeenschappelijke delen als op de privatieve ramen, deuren of terrassen van de kavels.

Drogen van wasgoed

Eén droogrekje is toegelaten op de terrassen aan de tuinzijde van het gebouw. Op zaterdag, zon- en feestdagen mogen géén droogrekjes geplaatst worden op de terrassen.

Het is verboden om linnengoed of was te hangen aan de ramen van de voorgevel of aan de terrasleuningen.

Terrassen

Het is **niet** toegelaten om **bloembakken** te hangen aan de borstweringen van de terrassen. Enkel en alleen bloembakken met bladhoudende planten op de terrassen zijn toegestaan.

Op de **terrassen** mag niets geplaatst worden dat op enigerlei wijze de standing van het gebouw zou storen, geuren verspreidt of andere bewoners op enige andere wijze zou hinderen.

Het is bijgevolg verboden op de terrassen bergkasten, afvalcontainers of vuilzakken te plaatsen. Deze opsomming is niet limitatief.

De syndicus vestigt er tevens de aandacht op dat er dient over gewaakt te worden dat het (afval)water bij het reinigen van de terrassen niet terecht komt op de onderliggende privatieven.

Het is eveneens verboden dieren, in het bijzonder vogels, te voederen op het terras of in de tuin. Het aanbrengen van voedselbultjes, plankjes of huisjes is verboden op het gehele terrein van de residentie.

Naamplaatjes

Naamplaatjes op de deuren van de privatieve kavels zijn niet toegelaten, wel op de brievenbussen, op de bel- of videofooninstallatie, en op de belknoppen die daarvoor met een vakje zijn uitgerust. De plaatjes in de gemene delen dienen uniform van opmaak en stijl te zijn, en mogen daarom enkel door de uitbater en de syndicus geplaatst worden.

In geval van een autostaanplaats of garage zal een nummerplaat aangemaakt worden via de uitbater op kosten van de betrokken gebruiker ervan.

Deuren

Alle inkomdeuren van de appartementen, de garagepoorten en de deuren van de individuele kelderbergingen zullen verplicht in dezelfde neutrale kleur geschilderd worden. Wat het deurvlak aan de binnenzijde (kant privaatief) betreft, kan de betrokken eigenaar vrij de kleur bepalen.



Huisdieren

*De mede-eigenaars evenals hun huurders of bewoners, mogen **geen honden, katten, exotische dieren, wilde dieren en papegaaien** houden.*

Voor elk dier in de residentie, van welke soort ook, dat overlast aan andere bewoners berokkent, zij het lawaai, geur of van eender welke andere aard, kan door de algemene vergadering met beslissing van $\frac{1}{2} + 1$ meerderheid bevolen worden om onmiddellijk door de eigenaar of bewoner te worden verwijderd. Bij gebreke daaraan, vanaf een maand na de beslissing, kan de syndicus zelf alle nodige stappen daartoe nemen zonder nog toestemming te moeten vragen.

Indien de eigenaar van dit dier zich niet naar de beslissing van de algemene vergadering zou gedragen, zal deze de betaling van een som in het reservekapitaal van de VME aangerekend worden, die 25 euro per dag zal bedragen, te rekenen vanaf de betekening van de beslissing van de vergadering.

De toch aanwezige huisdieren moeten steeds aan de leiband of op de arm genomen worden, en onder toezicht van een volwassen persoon, bij verplaatsing in de gemeenschappelijke ruimtes en tuin. Zij zullen steeds buiten het gebouw gebracht worden voor hun behoeften. Er zijn geen dieren toegelaten in het restaurant, ook niet in draagtas of draagmand.

Commercieel gebruik privéleven

De appartementen zijn bestemd voor bewoning; de aanwending ervan als uitbating van een vrij beroep is niet toegelaten.

Gemeenschappelijke ruimtes kunnen door de syndicus, de raad van mede-eigendom of de algemene vergadering aan de uitbater worden toegewezen voor welomschreven gebruik van gemeenschappelijk nut, al dan niet tegen betaling, contractueel te bepalen.

III. Lawaaihinder

De mede-eigenaars, hun huurders, de bedienden en andere bewoners van het gebouw zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze en ervan genieten volgens de juridische opvatting van een "voorzichtig en redelijk persoon".

Zij zullen erover waken, dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik wordt gestoord door hun handelingen, deze van hun familie, van de personen in hun dienst, van hun huurders of bezoekers.

Dit reglement van inwendige orde bevat verschillende bepalingen i.v.m. het instandhouden van de rust in het gebouw, inzonderheid 's nachts.

De eigenaars en/of gebruikers van de kavels dienen er zorg voor te dragen geen hinderlijke contact- of trillingsgeluiden te veroorzaken en het lokale politiereglement in acht te nemen.

Men mag niet nalaten volgende wenken, die specifiek in een residentieel gebouw van belang zijn, in acht te nemen:

- Het gebruik van muziekinstrumenten of van computer-, radio- en televisieapparaten is toegelaten, voor zover het gebruik ervan de rust van de overige bewoners niet stoort. Ze mogen geen oorzaak van storend lawaai zijn en dit op elk ogenblik van de dag en de nacht;
- Het sluiten van deuren kan bijzonder veel lawaai teweegbrengen door de weergalming in de ruimte van de gang of trapzaal. Het is daarom verboden om tijdens de nachtelijke uren de deuren dicht te trekken; doe ze met gebruik van de sleutel in het slot;



- Zelfs met een goede geluidsisolatie, kan er lawaaihinder ontstaan tussen boven elkaar liggende panden. Inzonderheid het lawaai van hakken op parket- en tegelvloeren of van ravottende kinderen, kan vrij hinderlijk zijn voor de onderburen. Een vloerkleed in de woonkamer en eventueel in andere vaak gebruikte woonruimtes kan dan in vele gevallen aangewezen zijn.

Uiteraard dienen steeds zekere toleranties in acht genomen te worden, want zelfs met de beste voorzorgsmaatregelen is geluidsoverlast niet volledig te vermijden.

IV. Toegang tot de privatieve kavels

De bewoners moeten de syndicus steeds vrije toegang verlenen, **na** voorafgaandelijke afspraak, tot hun privatieve kavels, bewoond of niet, teneinde hem toe te laten de gemeenschappelijke installaties te controleren.

Tevens moeten zij zonder schadevergoeding toegang verlenen tot hun privatieven aan architecten en aannemers die onderhouds- en/of herstelwerken aan de gemeenschappelijke delen of aan privatieve delen van andere mede-eigenaars dienen uit te voeren. In de mate van het mogelijke zal de syndicus de eigenaar tijdig vooraf verwittigen.

Iedere mede-eigenaar heeft de verplichting met de syndicus de praktische schikkingen te treffen zodat de vlotte toegang tot de privatieve kavels steeds gegarandeerd wordt. Indien dergelijke afspraken niet overeengekomen werden, of in dringende gevallen, verleent iedere mede-eigenaar de syndicus het recht toegang te nemen tot zijn privatieve kavel(s) met het oog op het treffen van alle dringend noodzakelijke maatregelen en/of werken.

V. Gemeenschappelijke delen

De mede-eigenaars moeten gebruik maken van de gemeenschappelijke delen overeenkomstig de bestemming hiervan en in mate verenigbaar met het recht van hun deelgenoten. De gemeenschappelijke delen, namelijk de inkomhall, trapzalen en overlopen zullen altijd moeten worden vrijgehouden. Aldus zal er nooit om het even wat mogen worden aangehaakt of geplaatst. Dit verbod treft in het bijzonder rijwielen, kinderrijtuigen, paraplubakken, schoenkastjes, schoenen, schilderijen, kunstwerken, enz.

Op de overlopen en in de gangen zal er géén enkel huishoudelijk werk mogen worden verricht, zoals het uitborstelen van tapijten, beddengoed, kledingstukken, meubelen, het poetsen van schoenen en dergelijke. Evenmin kunnen de gemene delen worden aangewend als werkplaats voor werken binnen de privatieven.

De daken kunnen onder géén beding betreden worden door de eigenaars en/of bewoners; alleen de syndicus is daartoe gemachtigd. Hij kan dergelijke machtiging steeds verlenen aan aannemers om er bepaalde onderhouds- en/of herstellingswerken uit te voeren.

In **alle** gemeenschappelijke delen geldt een algemeen rookverbod.



VI. Netheid

Het is verboden voorwerpen door ramen of van de terrassen te werpen, of via deze tapijten, matten, tafellakens, stofdoeken, enz. ... uit te schudden. Deze maatregel is begrijpelijk als men bedenkt, dat de onderliggende appartementen hiervan grote hinder kunnen ondervinden en de gevaren voor de voorbijgangers.

Er wordt bij alle bewoners aangedrongen géén reclamebladen en/of andere publiciteit in de inkomhall achter te laten en de brievenbus regelmatig te legen.

De gebruikers worden verzocht regelmatig hun private kelderberging en/of garage en/of autostaanplaats te onderhouden vermits anders de gemeenschappelijke delen hieronder te lijden hebben. De bewoners zullen erover moeten waken in de kelders geen bederfelijke eetwaren of andere waren, onderhevig aan ontbinding, te stockeren. De toegangsdeuren tot de bergingen, de garagepoort of de staanplaats zullen periodiek dienen onderhouden te worden.

Koelkasten, diepvriezers, droogkasten of andere elektrische apparaten zijn niet toegelaten in de private kelderbergingen of garages.

VII. Huisvuil

De vereniging van mede-eigenaars heeft een contract afgesloten met de uitbater van de residentie, waarin een periodieke ophaling van afval is voorzien. De bewoners dienen zich te schikken naar de richtlijnen van deze uitbater aangaande bepaling van de afvalfractie, tijdstip, frequentie en modaliteiten van deze uitbater voor de regelmatige ophaling van de diverse soorten huishoudelijk afval. De bewoners worden er uitdrukkelijk op gewezen dat alles selectief dient ingezameld te worden. Er is in de kelderruimtes ook voorzien in een afvalruimte (blok A en Blok B respectievelijk). De bewoners kunnen daar ook zelf hun afval deponeren maar enkel in de gepaste container. Onder géén beding kunnen goederen naast de container geplaatst worden. Eventuele vervuiling van de gemene delen dient onmiddellijk opgekuist.

Alle types afval die niet behoren tot de door de uitbater behandelde afvaltypes dienen door de bewoners in eigen beheer via de stadsdiensten of op het containerpark te worden aangeboden.

VIII. Verwarming van de kavels

De eigenaar/bewoners zullen erover waken dat hun woonkavel steeds op normale wijze verwarmd wordt, dit onafgezien van het feit of het al dan niet bewoond is.

IX. Sanitaire leidingen

De sanitaire afvoerleidingen (toilet, keuken, bad, wasmachine...) zijn slechts voorzien om fecaliën en vuil sopwater af te voeren. Vermijd verstoppingen en beschadigingen die kunnen ontstaan door:

- het doorspoelen van papier: enkel toiletpapier, in beperkte hoeveelheden, kan door de wc-leidingen verwerkt worden;
- het doorspoelen van hygiënische banden en luiers;



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



- het ingieten van kleverige en/of verhardende producten zoals lijm, cement, plaaster, frituurvet, etc ... ;
- het ingieten van bijtende producten.

Bedenk dat het buiten gebruik raken van deze gemeenschappelijke nutsvoorzieningen zware gevolgen kan hebben. De herstellingswerken zijn meestal van lange duur, tijdens dewelke uw medebewoners en uzelf van het comfort van deze voorzieningen geen gebruik meer kunnen maken. Daarnaast zijn dergelijke ontstoppingswerken vrij duur en vallen deze kosten ten laste van alle eigenaars indien de oorzaak van de verstopping niet aan één bewoner kan worden toegewezen.

Elke bewoner is gehouden in te staan voor het regulier onderhoud van zijn private afsluitkranen, individuele tussenmeters, afvoerleidingen enz. , ook als deze zich in de gemene delen zouden bevinden (zoals bijvoorbeeld de watermeter van het appartement)

X. Liften

In geval van (beginnende) brand mag de lift nooit gebruikt worden.

Het gebruik van de liften is uitsluitend voorbehouden aan de eigenaars of huurders van de appartementen en hun bezoekers. Het gebruik van de lift is verboden voor niet-vergezeldde kinderen jonger dan 12 jaar. Gelieve niet beide liften op te roepen op een verdieping maar te wachten tot de opgeroepen lift komt.

De <STOP>- en <ALARM>-toets die zich in de lift(en) bevinden mogen enkel gebruikt worden in geval van nood. In de lift bevindt zich een noodtelefoon die rechtstreeks verbinding maakt met de onderhoudsfirma van de lift.

De liftdeuren mogen in geen geval geblokkeerd worden en de lift wordt steeds zo snel als mogelijk ontruimd.

Rollende voorwerpen (valiezen, karren, verhuismateriaal,...) die in de lift worden gereden dienen te beschikken over wielen met minstens 8 cm diameter en 2 cm breed, met rubber of zacht loopvlak, teneinde geluidsoverlast te beperken en werking van het liftmechanisme niet te beschadigen.

XI. Verhuizingen

Bij elke verhuis zal de eigenaar de syndicus of de uitbater minstens 8 werkdagen vooraf en schriftelijk verwittigen van de datum van de voorgenomen verhuis alsook de gegevens overmaken van alle betrokken partijen (koper, verkoper, huurder, verhuurder, verhuysfirma).

De binnenliften en trapportalen mogen niet worden gebruikt voor het transport van omvangrijke stukken. Hiertoe dient verplicht gebruik te worden gemaakt van een buitenlift. Verhuysliften die op het gras van de tuin worden opgesteld, dienen verplicht op rijplaten te worden opgesteld. Bij gebreke daaraan kan de syndicus alle achteraf opgemeten schade zonder discussie of tegenspraak doorfactureren aan de betrokken eigenaar. Bij vaststelling tijdens de verhuis heeft de uitbater en de syndicus het recht de verhuis onmiddellijk stil te leggen en de toegang tot het gebouw te ontzeggen aan de verhuysers.

Onder géén beding kan de personenlift gebruikt worden voor een verhuis.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



XII. Veiligheid

De bewoners zijn ertoe gehouden de inkomdeur(en) in de gelijkvloerse inkomhall steeds dicht te doen. Dat deze maatregel door veiligheidsoverwegingen is geïnspireerd, hoeft geen betoog. Automatische deuren mogen niet geblokkeerd worden.

Via de parlo- of videofoon mag de voordeur slechts geopend worden voor personen die zich aan u bekend maken en u ook bekend zijn.

Bezoekers voor een bewoner mogen enkel via aanmelding aan de receptie van de uitbater het gebouw betreden. Buiten de uren waarin de receptie is geopend, is de bewoner zelf verantwoordelijk om de betrokken persoon van in de inkomhal te (laten) begeleiden.

De toegankelijkheid tot elke gemeenschappelijke ruimte dient steeds verzekerd te worden. Het is verboden in de kasten waarin zich gemeenschappelijke apparatuur bevindt, o.a. brandhaspels, tellers, enz. persoonlijke voorwerpen te plaatsen. Dit kan immers een onmiddellijk gebruik van genoemde toestellen (ver)hinderen.

Noch in de privatieve kavels, noch in de gemeenschappelijke delen mag een opslagplaats van gevaarlijk ontvlambare, ongezonde of gevaarlijke waren worden ingericht.

Onder géén beding kunnen private huishoudelijke toestellen worden geplaatst in de gemeenschappelijke nutskokers of kan de afvoer van een huishoudelijk toestel rechtstreeks worden aangesloten op de gemeenschappelijke nutskokers.

Op het hele grondgebied, inzonderheid in de gemene delen van de garage, voorwerp van huidig reglement van inwendige orde, geldt een snelheidsbeperking van 5 km/uur.

BBQ-toestellen (houtskool, gas, elektrisch,...) zijn uitdrukkelijk verboden op de terrassen en in de tuinzones, met uitzondering van de door en voor de uitbater regelde events !

De terrassen en/of balkons die deel uitmaken van de evacuatiewegen bij brand, zelfs al zijn deze privaat, zijn belast met een eeuwigdurende erfdiensbaarheid van doorgang ten voordele van alle gebruikers van het gebouw. Het is dan ook verboden om welke voorwerpen ook op het terras te plaatsen die een hinder zouden kunnen uitmaken voor de vlotte uitoefening van dit recht van doorgang.

XIII. Garages, parkings & autostaanplaatsen

Het gebruik van het garagecomplex, de parkings en autostaanplaatsen wordt beheerst door de dwingende bepalingen van de statuten, het reglement van inwendige orde en de bepalingen vervat in artikel 87, 8° van het Veldwetboek. Bepalingen in onderhavig artikel zijn van toepassing op zowel de garageboxen als de autostaanplaatsen.





Aan de ingang wordt een bord geplaatst “PRIVATE EIGENDOM”, “PARKEREN UITSLUITEND VOOR BEWONERS” mét verwijzing naar artikel 87, 8° van het Veldwetboek.

Circulatiezones

Het verkeer op de in- en uitrit, evenals op de rij- en keerstroken en binnenkoeren, mag nooit door ongeacht welk voertuig en/of voorwerp belemmerd worden. Het zal onder meer verboden zijn enig voertuig (auto, motorfiets, quad,...) op gezegde gemeenschappelijke delen te stationeren, ook niet voor de eigen garagepoort. Voor iedere inbreuk op dit verbod, vastgesteld door de syndicus samen met minstens 1 bewoner of personeelslid van de uitbater zal door de overtreder een privaatrechtelijke boete verschuldigd zijn bij elke overtreding van 75 euro. Dit bedrag zal gestort worden in het reservekapitaal.

Deze bedragen dienen te worden vermeerderd met de administratieve kosten van de syndicus, de kosten van vaststelling en eventuele betekening.

De vereniging van mede-eigenaars heeft bovendien het recht om de in overtreding gestelde voertuigen te laten wegslepen, op kosten van de overtreder.

Individuele parkeerplaatsen/individuele garages

Voertuigen dienen te worden gestald binnen de daartoe voorziene ruimte van de autostaanplaats zodanig dat men de andere gebruikers van het garagecomplex niet hindert en dat men de witte afbakeningslijnen van de parkeerplaats niet overschrijdt. Voertuigen dienen in het midden van de parkeerplaats te worden gestald, zodat er tussen 2 naastgelegen parkeerplaatsen een natuurlijke ruimte ontstaat die toelaat voor beide voertuigen om uit te stappen.

Bij vaststelling van enige overtreding van het gebruiks – of eigendomsrecht dienaangaande, staat het eigenaar/rechtmatige gebruiker van de autostaanplaats/garage vrij de lokale politie te contacteren teneinde een proces-verbaal te laten opstellen en desgevallend het voertuig, op zijn kosten, te laten takelen.

Gemeenschappelijke fietsenstallingen

Enkel fietsen mogen geplaatst worden in deze fietsenstalling. Het staat de syndicus of de uitbater vrij, op periodieke tijdstippen, na voorafgaandelijke berichtgeving, de fietsen die niet meer worden gebruikt, te laten afvoeren naar het recyclagepark of te laten ophalen door enige gespecialiseerde organisatie .

Bepalingen eigen aan ondergrondse parkeercomplexen

In het ondergronds garagecomplex zijn voertuigen op LPG en/of CNG niet toegelaten.

Het opladen van elektrische voertuigen is onderhevig aan toelating tot het plaatsen van een laadpaal door de algemene vergadering, met inbegrip van alle voorwaarden die aldaar worden opgelegd, maar met minimaal de goedkeuring van de brandweer, de minstens 5 jarige periodieke keuring van de private installatie, de conformering aan het Arei, en de beperkingen van uitzicht, type laadpaal en wijze van bekabeling die door de algemene vergadering of de syndicus mogen worden opgelegd.

Om veiligheidsredenen is het aan te bevelen in de ondergrondse parking steeds met ontstoken kruislicht te rijden.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



Bij het verlaten of binnenrijden van de ondergrondse garages, dient steeds voorrang tot doorgang aan het uitrijdend voertuig verleend te worden.

Het is verplicht steeds de individuele garagepoorten te sluiten. Het is verboden brandstof op te slaan in de privé-garages met uitzondering van de voorraadtank van het voertuig zelf. Er dient vermeden te worden de motoren te laten draaien en derhalve nodeloos rook, gassen of oliën te laten ontsnappen.

Het is ten strengste verboden de geluidshoorn onnodig te gebruiken. Bij nacht zal het stallen van het voertuig zodanig moeten geschieden dat de rust in het gebouw niet verstoord wordt.

Alle garage-eigenaars of –gebruikers dienen bij het betreden van het gebouw via de garages, steeds alle toegangsdeuren te sluiten.

Alle garage-eigenaars of –gebruikers worden verzocht hun gezag en medewerking te verlenen inzake het misbruiken van de rijstroken e.d. door fietsers, bromfietsers, skate-boarders, spelende kinderen enz.

Het plaatsen van fietsen of bromfietsen in de gemeenschappelijke delen van de ondergrondse garage is slechts toegelaten in de daartoe speciaal aangeduide zone.

Voertuigen van bezoekers of andere personen die toevallig in het gebouw verblijven, kunnen onder geen beding, ook niet tijdelijk, gestald worden in de gemeenschappelijke delen.

Wassen van voertuigen

Het wassen van auto's, motoren, quads, fietsen,... is verboden op het gehele grondgebied van de mede-eigendom.

XIV. Terrassen

De bovenbekleding van de terrassen, zijnde de dallen, zijn privaat. Het gedeelte terras waarop zij rusten, behoort tot de gemeenschap.

Het onderhoud, de herstellingen en eventueel vernieuwing van de bovenbekleding van de terrassen zijn ten laste van de eigenaars of bewoners..

In geval van vernieuwing van het terras zal dezelfde techniek dienen toegepast te worden als de bestaande uitvoering, en in geval een andere techniek wordt aangewend kunnen deze gebruikers aansprakelijk worden gesteld voor de waterdichtheid der eigenlijke bedekking.

De syndicus kan echter met akkoord van de beheerraad toelating geven nieuwe procédés aan te wenden mits deze aan hun goedkeuring worden onderworpen.

De bewoner die het privaat genot heeft van het terras is verantwoordelijk voor de dakbedekking indien er door zijn toedoen schade aan wordt gebracht.

Onder dakbedekking wordt verslaan het gedeelte betonplaat, isolatie en de dichtingslaag onder de bovenbekleding van het terras.

Het privaat genot van deze terrassen kan enkel worden toegekend aan de eigenaars van een privaat in het gebouw.





XV. Zwembad

Zie het afzonderlijk reglement “gebruik zwembad, douches en fitness-ruimte” wat ter plaatse werd aangeplakt.

Het gebruik van het zwembad **is beperkt tot bewoners, mede-eigenaars met een appartement en personeel van de residentie.**

XVI. Nutsvoorzieningen

Iedere kavel heeft een afzonderlijke elektriciteitsmeter, zodat ieders verbruik een privé-kost betekent, zodat de bewoner zelf contract met een energieleverancier voor de betaling ervan moet instaan.

Water wordt geleverd via een gemeenschappelijke hoofdmeter.

Een jaarlijkse aanrekening (op basis van de individuele privatieve teller) van het waterverbruik zal deel uitmaken van de syndicus - afrekening.

Alle flats zijn v/e TV en telefoon - aansluiting voorzien. De abonnementsverbintenis t.o.v Telenet of een andere provider is een privatieve kost en dient door de individuele bewoner geregeld te worden.

XVII. Verzekeringen

De huurder dient op eenvoudig verzoek van eigenaar of syndicus het bewijs te leveren van onderschrijving van een huurderaansprakelijkheidsverzekering.

Sinds 2021 werd de blokpolis evenwel (gratis) uitgebreid met een afstand van verhaal ten opzichte van huurder, bewoners, bezoekers en personeel. Een huurder of eigenaar dient dus niet verplicht een eigen verzekering voor brand – en waterschade meer af te sluiten.

Blokpolis :

Deze polis is ten laste van de mede-eigenaars, en wordt door de syndicus beheerd. De uitbreidingen burgerlijke aansprakelijkheid gebouw, het gebruik van de lift, waterschade en glasbraak werden onderschreven.

De syndicus behartigt elke schadeaangifte via de gemeenschappelijk onderschreven polissen. Indien het gaat over privatieve schade kunnen daarvoor administratieve kosten aan de syndicus verschuldigd zijn.

XVIII. Instructies in geval van brand

- Bij brand in een appartement moet onmiddellijk het onthaal verwittigd worden door middel van de binnenlijn of, in geval van defect, langs de buitenlijn van de residentie: (09) 221 06 99
- Het gebruik van de liften is bij brand verboden. Enkel de trappen zijn toegelaten.





- In geval dat één van de traphallen door rook onbruikbaar is, de toegangsdeur goed sluiten en zich naar de dichtbijgelegen trappenhal begeven in dezelfde gang of naar het terras.
- Indien brand gemeld wordt in een nabijgelegen appartement, het onthaal verwittigen, in uw appartement blijven, voordeur goed gesloten houden en kieren afdekken met natte doeken. Wacht op instructies en hulp.
- Het onthaal is in het bezit van een lijst waarop de namen van mindervalide residenten staan, deze personen krijgen voorrang bij de hulpverlening door de hulpdiensten.
- Vele branden zijn het gevolg van onvoorzichtigheid van een roker. Wij raden met klem aan dat zowel de resident als zijn bezoeker(s) de richtlijnen en het verbod van roken strikt naleven. **Er is een algemeen rookverbod in de gemene delen.**

XIX. Reglement van inwendige orde en schadevergoedingen bij overtreding

Al de schikkingen van onderhavig reglement moeten worden beschouwd als zakelijke rechten. Zij verbinden al de mede-eigenaars van het gebouw, alsmede hun erfgenamen en rechthebbenden.

Onderhavig reglement kan slechts worden gewijzigd door een definitieve rechtsgeldige beslissing van de algemene vergadering.

Onderhavig reglement mag worden vervolledigd door bijzondere reglementen en door alle beslissingen van de algemene vergadering, die geen zakelijke rechten uitmaken en waarvan de overschrijving op het hypotheekkantoor niet is vereist.

Het respecteren van deze reglementen en beslissingen moet worden opgelegd in elke akte van afstand of overdracht en in elke huurovereenkomst.

Elke mede-eigenaar doet van rechtswege keuze van woonplaats in het appartementsgebouw; hij kan echter aan de syndicus een andere woonstkeuze binnen het gerechtelijk arrondissement van het appartementsgebouw notificeren.

Voor elke overtreding van of inbreuk op één of meerdere bepalingen van de statuten en/of onderhavig reglement van inwendige orde, vastgesteld door min 2 leden van de Raad van Mede-eigendom, of door een gerechtsdeurwaarder of door de syndicus samen met 1 andere eigenaar, bewoner of personeelslid, zal de overtreder, een schadevergoeding ten voordele van de vereniging der mede-eigenaars moeten betalen.

Zonder afbreuk te doen aan wat hierboven werd uiteengezet, wordt bedoelde schadevergoeding bepaald op minimum 75€ per overtreding of inbreuk, en per dag dat de overtreding of inbreuk blijft voortduren. De administratieve kosten van de syndicus, de kosten van vaststelling en eventuele betekening zijn ten laste van de overtreder.





Dit schadebeding doet geen afbreuk aan het recht van de vereniging der mede-eigenaars om, met alle rechtsmiddelen, een einde te doen stellen aan elke overtreding of inbreuk en een hogere schadevergoeding te eisen.

XX. Betwistingen

In geval van onenigheid tussen de mede-eigenaars en de syndicus zal het geschil beslecht worden door de algemene vergadering, indien het niet kan opgelost worden door de Raad van Mede-eigendom (indien er één is opgericht).

Elke betwisting tussen de mede-eigenaars onderling over huidig reglement van inwendige orde zal voorgelegd worden aan de algemene vergadering. Bij gebreke aan akkoord zal de zaak door de meest gereede partij aanhangig gemaakt worden bij de Vrederechter.