

REGLEMENT INTERNE ORDE

RESIDENTIE RIVERSIDE Tervuursevest 21-23 3001 Heverlee KBO 0850.420.576

DEEL 1 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW

ARTIKEL 1. ALGEMEEN ARTIKEL 3.93 § 3 BW

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien in het Reglement van mede-eigendom, werd onderhavig "**Reglement van Interne Orde**" (afgekort RIO) bij onderhandse akte opgesteld om te dienen als basistekst die overeenkomstig de wet Artikel 3.93 § 3 op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars werd neergelegd.

Verwijzend naar het Reglement van Mede-eigendom werd door de Algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars besloten dat haar zetel zal gevestigd zijn in het gebouw

RESIDENTIE RIVERSIDE TERVUURSEVEST 21-23 3001 HEVERLEE

De syndicus zal steeds een volledig aangepast reglement van orde, in aaneensluitende tekst, beschikbaar hebben op de zetel van de VME.

ARTIKEL 2. AANVULLINGE/WIJZIGINGEN ARTIKEL 3.93 § 3

Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan. De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

ARTIKEL 3. TEGENSTELBAARHEID ARTIKEL 3.93 § 5

Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degene waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving:

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontslaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degene die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemmen heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

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

ARTIKEL 4. DOEL VAN DIT REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Het gebruik van de gemeenschappelijke delen van een residentieel gebouw, en het leven binnen een gemeenschap, vragen naar 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.

Daarnaast bevatten deze enkele bladzijden ook nuttige inlichtingen over het gebouw en het functioneren van de beheersvoering.

Voor nieuwe bewoners kunnen zij een welkome hulp zijn; voor de anderen helpen zij een en ander te memoriseren.

ARTIKEL 5. INLICHTINGEN EIGENAARS

Artikel 3.93 § 2 Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis van de syndicus.

Zie inlichtingfiche of via <https://immotrap.isyndix.com/>

ARTIKEL 6. TOEGANG TOT HET GEBOUW

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

Elke bewoner zorgt ervoor dat de voordeur van de inkomhal alsook de andere gemeenschappelijke deuren in het gebouw vanuit veiligheidsoverwegingen terug gesloten worden. De tweede sasdeur dient steeds gesloten te zijn.

De toegangsdeur tot het gebouw mag via videofoon of andere slechts geopend worden voor bekenden (ter preventie van inbraak, diefstal, vandalisme en brandstichting). Indien u twijfelt laat dan niemand binnen. Nalatigheid brengt de veiligheid van alle bewoners in gevaar. Deze deur mag nooit afgesloten worden met de sleutel om een vlotte evacuatie toe te laten tijdens brand.

De toegangspoort van de garage dient dag en nacht gesloten te zijn daar aanzienlijke warmteverliezen worden vastgesteld enerzijds en anderzijds om diefstal/inbraken in de appartementen te voorkomen. De garages zijn toegankelijk voor garagehouders en betalende fietsgebruikers. U mag hier geen vreemden toelaten.

Bij verhuis/werken kan de eigenaar of huurder de syndicus de toelating vragen om de hekken vooraan te openen (voor- of achterzijde gebouw). Deze aanvraag moet minstens 5 werkdagen voor aanvang schriftelijk doorgegeven worden.

Het bekomen van een inkom sleutel dient schriftelijk aangevraagd te worden. Indien een huurder een sleutel bij wenst dient hij dit eerst aan te vragen bij de eigenaar, welke deze op zijn beurt schriftelijk dient aan te vragen bij de syndicus. De sleutels worden per factuur aangerekend aan de eigenaar. Het betreft hier geen waarborg maar een aankoop. Wanneer er een schriftelijke toestemming is kan de huurder de sleutel afhalen op kantoor van de syndicus tijdens de kantooruren.

ARTIKEL 7. GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Algemeen

In de inkom, de trapzaal, op de overlopen en de gangen mogen geen fietsen, kinderwagens, of om het even welke andere voorwerpen geplaatst worden. De gemeenschappelijke delen van het gebouw moeten altijd vrij blijven. In de gemeenschappelijke delen binnen is het ook verboden om te roken.

Gebruik van de lift

Elke gebruiker zorgt ervoor dat de personenlift netjes blijft. De lift dient gebruikt te worden volgens de voorschriften hieraan verbonden. Het gebruik is verboden aan kinderen jonger dan 12 jaar die niet vergezeld zijn door volwassenen (veiligheidsvoorschriften in de lift moeten nageleefd worden). Het opgegeven gewicht en/of maximaal aantal personen mag niet overschreden worden. Als de personenlift blokkeert, gebruik de noodbel. De alarm-knop mag enkel gebruikt worden in geval van nood. Misbruik kan tot zware gevolgen leiden. De facturen van de interventies worden doorgerekend aan de overtreders (indien huurders via eigenaar)

Het vervoer van omvangrijke voorwerpen, o.a. bij verhuis, is enkel toegelaten via de verhuislift. Deze wordt op voorbehoud gezet. De aanvraag hiervoor dient minimum 5 werkdagen voordien schriftelijk

worden aangevraagd. Het vervoer van omvangrijke voorwerpen die de liftcabine kunnen beschadigen is verboden, ook bij verhuis.

In geval van brand is het verboden de lift te gebruiken. Het betreden van de liftkamer en de liftkoker is verboden.

Winkelkarretjes, fietsen zijn verboden in de liften. Roken in de liften is eveneens ten strengste verboden.

Elk defect in de werking moet aan de syndicus gemeld worden. De bewoner mag evenwel in nood zelf contact opnemen met de onderhoudsfirmas van de lift (welke vermeld is in de lift). Als de personenlift blokkeert, gebruik de alarmknop die in verbinding staat met de liftmaatschappij.

Bij gebrekkige werking van de lift, verwittigt men zo snel mogelijk de syndicus (op kantoornummer 016/270451 of buiten de kantooruren op noodnummer 0900/25035).

De bewoners/eigenaars dienen hun leveranciers/aannemers... op de reglementering in verband met het gebruik van de verhuislift te wijzen. In geval van nalatigheid zal het gebruik van de deze (enkel de verhuislift mag gebruikt worden) aan de leveranciers verboden worden. De bewoner/eigenaar is als opdrachtgever aansprakelijk tegenover de VME voor de beschadigingen aan de lift door de leveranciers/aannemers.

Gebruik van de autostaanplaatsen en de garage

Het stationeren en parkeren op de gemeenschappelijke rijbanen is in elk geval verboden, zelfs voor de eigen autostaanplaats. De wagens moeten binnen hun lijnen geplaatst worden en mogen niet uitsteken op de gemeenschappelijke rijbaan.

Werken aan de wagen, aflaten van olie e.d. is ten strengste verboden.

De inrit en/of uitrit dient steeds vrijgehouden te blijven voor het verkeer in beide richtingen.

Het is verboden brandstof op te slaan in de garage met uitzondering van de voorraadtank van het voertuig zelf.

De staanplaatsen dienen enkel voor het plaatsen van motorvoertuigen (auto's, moto's). Ze mag niet gebruikt worden als berging of stockageplaats (vb. meubels, banden...)

Er dient vermeden te worden de motoren luidruchtig te laten draaien en nodeloos rook, gassen of oliën te laten ontsnappen. Het is ten strengste verboden onnodig te toeteren. Alle eigenaars en gebruikers van een autostaanplaats in de ondergrondse garage dienen bij het betreden van het gebouw via de garages, steeds alle toegangsdeuren te sluiten.

Het 's nachts stallen van de voertuigen zal derwijze moeten geschieden dat de rust in het gebouw niet verstoord wordt. Fietsen, bromfietsen en andere voertuigen in de gemeenschappelijke delen van de garages zijn verboden. Dit is eveneens toepasselijk op de voertuigen van bezoekers of andere personen die toevallig in het gebouw verblijven.

Het is verboden aan eigenaars en gebruikers van een autostaanplaats voertuigen te wassen of te laten wassen.

Het gebruik van om het even welk elektrisch toestel in de garage is verboden.

Waterleidingen en kraantjes dienen tegen de vorst te worden beschermd.

Roken in de garage is verboden.

Het plaatsen van stopcontacten in privé kelders/garages is niet toegelaten.

Gebruik van de gemeenschappelijke fietsenberging

Voor de fietsen in de garage : deze worden te huur aangeboden. De fietsen mogen door de huurders omhoog gehangen worden aan de daartoe voorziene haken. Enkel indien men de huur betaald aan de VME Riverside. Wanneer huurgelden niet betaald worden worden deze fietsen verwijderd.

De fietsen mogen niet in andere gemeenschappelijke delen gestald worden. In geen geval mogen fietsen en brommers tegen de gevels of voor de ingangen van het gebouw geplaatst worden.

Verboden fietsen mee naar boven te nemen via de liften en te stallen op de terrassen en in de gemeenschappelijke gangen van de kelders.

Men heeft het recht zijn fiets gratis te stallen in zijn private kelder of op zijn garageplaats.

Voor de buitenparking achteraan het gebouw, in de daartoe voorziene fietsenrekken, dient men elk jaar een label af te halen bij de syndicus. Fietsen zonder geldige label worden bij de grote schoonmaak verwijderd. Deze buitenparking is gratis. Voor de brommers is eveneens plaats voorzien.

Parkeren van auto's rond het gebouw

Het parkeren van auto's, zowel van bewoners als van bezoekers, rond het gebouw is ten strengste verboden. De reden van dit verbod ligt voor de hand: de ruimtes rond het gebouw zijn uitsluitend voor brandweer, ziekenwagens en mogen genut worden bij verhuis. Een uitzondering is eveneens bij werken in het appartement, waarbij de leverancier zijn wagen kan plaatsen aan het gebouw, wel op deze manier dat er geen hinder gevormd wordt.

Wie zich niet aan de regels houdt en toch op de verboden zone parkeert moet weten dat hij de weg belemmert voor de hulpdiensten met eventuele zware gevolgen.

Het slechte voorbeeld van enkele onverantwoordelijke personen mag niet aanstekelijk zijn voor de meerderheid van de bewoners.

Bewoners geven geen toegang tot parkeren aan onbekenden van het gebouw.

Indien de noodzaak zich voordoet, zal de deurwaarder opgeroepen worden en zal de wagen worden weggesleept door de sleepdiensten. Uiteraard zijn alle kosten voor de eigenaar van de wagen.

Gebruik van de afvoer- en toevoerleidingen

Afvoerleidingen

De sanitaire leidingen van wc's, gootsteen, baden en wastafels zijn slechts voorzien om vuil water af te voeren. Vermijd verstoppingen en beschadigingen die kunnen ontstaan door: het doorspoelen van papier uitgezonderd toiletpapier, het doorspoelen van hygiënische banden, vochtige doekjes en luiers, het ingieten van kleverige en/of verhardende producten (o.a. olie en boter), het ingieten van bijtende producten. U kan het best gebruik maken van sodakristallen voor het natuurlijk ontstoppen, ontvetten, reinigen, ...

Het buiten gebruik geraken van gemeenschappelijke leidingen ingevolge verkeerd gebruik, kan voor de medegebruikers en uzelf het comfort ontnemen van deze voorzieningen en dit voor lange duur. De herstellingswerken ervan zijn duur en hinderlijk.

Indien de verstopping te wijten is aan een privatieve buis zijn de kosten voor de desbetreffende eigenaar.

Best is de syndicus te contacteren welke u de gegevens van de ontstoppingsdienst kan doorgeven. De techniker welke de syndicus doorgeeft kent het gebouw en weet of de verstopping al dan niet privaat is.

Het is ten strengste verboden aan de bewoners en eigenaars zelf initiatief te nemen voor het ontstoppen van gemeenschappelijke hoofdleidingen.

Toevoerleidingen

Elke gebruiker is gehouden in te staan voor het onderhoud van afsluitkranen, individuele tussenmeters, kranen e.d.

De gebruiker dient op alle plaatsen maatregelen te nemen om leidingen, kranen e.a. tegen vorst te beschermen. Bij afwezigheden van meer dan 3 dagen moeten de afsluitkranen van koud en warm water afgesloten worden.

Geen enkele leiding mag gebruikt worden als aarding.

Gelieve uw privaatieve water- verwarmingsleidingen, kranen... te onderhouden, dit beperkt de schade (er zijn steeds meer en meer schades omwille van gebreken in de appartementen zelf). Het appartement is privaatief en dient dus onderhouden te worden door de eigenaar zelf, dit is niet de verantwoordelijkheid van de syndicus. (verslag AV 2015)

Gebbruik van de elektriciteit

Uw privé elektriciteit en zekeringskast dient u ook te laten keuren en zorgen dat dit in orde is, zodat dit in orde is voor de verzekering.

ARTIKEL 8. SCHOONMAAK EN DIENST HUISVUIL

Alle opmerkingen over het gedrag, het werk of de vlijt van het schoonmaakpersoneel worden uitsluitend aan de syndicus overgemaakt.

Deze personeelsleden hebben formele opdracht geen instructies op te volgen van eigenaars of gebruikers. Om alle misverstanden en misbruiken te vermijden, ontvangen zij dan ook enkel opdrachten vanwege de syndicus of een daartoe aangesteld persoon. Daarom wordt hier geen adres meegedeeld.

Bij accidentele bevuiling van de gemeenschappelijke delen, gelieve zo vriendelijk te zijn dit zelf zo snel mogelijk op te ruimen.

Indien de gemeenschappelijke ruimten per ongeluk worden beschadigd dient dit gemeld en zal deze herstelling gedragen worden door de veroorzaker.

Respect voor het onderhoudspersoneel.

Het is verboden vuilnis of vuilniszakken op de terrassen te plaatsen en te deponeren op plaatsen waar de geur etc. hinderlijk zou kunnen zijn voor de andere bewoners (gang, traphal, kelder, garage...).

Het huisvuil dient gedeponereerd in de daartoe voorziene Molok containers (te bedienen met de inkom sleutel), welke zich voor het gebouw bevinden. Hierin gaat alle huisvuil, behalve papier en karton en grof huisvuil en glas. De maximum grootte van de vuilzakken is 50 liter.

Papier en karton gaat in de papiercontainers in de kelder. Kartonnen dozen dienen uit elkaar gehaald te worden en in stukken gesneden alvorens ze in de containers te deponeren.

Voor grof huisvuil dient u contact te nemen met de reinigingsdienst, grof huisvuil wordt opgehaald op privé afroep, of u kan het wegbrengen naar het containerpark.

Afgedankte TV, radio, elektro ... dient u mee te geven met de leverancier van uw nieuwe toestellen of weg te brengen naar het containerpark.

Glas dient in de glascontainers op de parking stad Leuven gedeponereerd te worden.

Klein gevaarlijk afval dient u zelf weg te doen naar het containerpark.

Geen enkel soort huisvuil hoort geplaatst te worden in kelders, garages, traphallen, gangen, terrassen.....

Het is verboden om vuilniszakken naast de containers te plaatsen. Het is tevens verboden om vuilnis van buitenaf te komen deponeren. Enkel vuilnis vanuit het gebouw mag gedeponereerd worden.

De Raad van mede-eigendom en de syndicus hebben het recht, bij effectieve vaststelling van sluikstorten, een administratieve boete aan te rekenen van 100,00€ / overtreding (AV 2014)

Dit geldt ook voor bewoners welke toegang verlenen tot de restafvalcontainers aan bezoekers welke niet woonachtig zijn in de VME.

De wet voorziet dat de bewoners van het gelijkvloers instaan voor het wegruimen van de sneeuw.

ARTIKEL 9. LAWAAIHINDER

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

Hinderlijke geluiden moeten zowel overdag als 's nachts vermeden worden en iedereen moet ervoor zorgen de rust van de medebewoners te eerbiedigen. Vermijd het luid spreken of roepen in de gang en traphal.

Na 20u wordt geen lawaai gemaakt dat storend is voor de medebewoners.

De eigenaars en/of gebruikers van de kavels dienen er zorg voor te dragen **geen hinderlijke contact- en trillgeluiden te veroorzaken en de volgende dagen en uren in acht te nemen indien er geluidshinder kan optreden: werkdagen van 7u tot en met 20u en zaterdag van 8u tot en met 20u. NOOIT de zondag- en feestdagen.**

Tevens wordt gevraagd de medebewoners op de hoogte te stellen van de lawaaihinder bij werken. Ook indien er een feestje gepland wordt wordt gevraagd de burens hiervan op de hoogte te brengen.

Het politiereglement is hier van toepassing. Indien na 22u nog lawaai dient u de politie te contacteren.

Indien andere dan normale woonactiviteiten worden uitgeoefend, dient de gebruiker voorafgaandelijk alle gepaste maatregelen te treffen om hinder te voorkomen.

Deuren

Het sluiten van deuren (deuren traphal, appartementsdeuren) kan bijzonder veel lawaai teweegbrengen. Daarom is het verboden om tijdens de nachturen de appartementsdeur dicht te "trekken"; doe ze met gebruik van de sleutel toe.

Nota: De ingang- en liftdeuren die voorzien zijn van een automatische sluiting, door middel van een deurpomp of vloerveer, vallen uiteraard buiten deze richtlijn, met dien verstande dat men in dat geval het sluittoestel normaal zijn werk laat verrichten en zonder verdere tussenkomst de deur langzaam laat sluiten. Overtuig u er (uit veiligheidsoverwegingen) niettemin van dat deze deuren wel degelijk dicht zijn.

Boven elkaar liggende kavels

Zelfs in gebouwen met een zeer 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 overkomen voor hen die eronder wonen.

Een vloerkleed of het dragen van pantoffels in de woonkamer en eventueel in andere vaak gebruikte lokalen kan dan ook in vele gevallen aangewezen zijn.

Nota: Er wordt op gewezen dat in vele gevallen waar lawaaihinder oorzaak is van ergernis, diegene die het lawaai veroorzaakt, zich niet bewust is van het veroorzaken van deze hinder. Een beleefd geformuleerde opmerking van degene die de hinder ondervindt, kan in vele gevallen dan ook de beste oplossing zijn om alle ergernis weg te nemen.

Uiteraard dienen steeds zekere toleranties in acht genomen te worden, want zelfs met de beste voorzorgsmaatregelen is lawaai niet volledig te vermijden, net zomin in een appartementsgebouw als in andere woonvormen.

Radio, tv, Klankinstallaties, Machines

Afzonderlijk wordt hier vermeld dat het geluid van radio, tv, en andere klankinstallaties in de avonden gedempt dient te worden. Het is de gebruikers verboden de klankkasten op minder dan 10 cm van de wanden, vloeren of plafond te plaatsen.

Uiteraard is het gebruik van niet-ontstoorde elektrische motoren zoals boormachines, slijpmachines, e.d. verboden, evenals elk gebruik van machines tijdens de avond en nacht (volgens de bovenvermelde uren).

Was- afwasmachines, droogkasten mogen na 22u niet meer gebruikt worden. Geen gebruik van kranen met een groot waterdebiet. Dus ook geen bad of douche nemen 's avonds laat en zeker niet 's nachts.

Het plaatsen van fitnessstoestellen waaronder oa. Loopband is verboden gezien de zware overlast welke deze teweegbrengen tegenover de boven- en onderburen. De isolatie van het gebouw is hiervoor onvoldoende.

ARTIKEL 10. OVERLAST

10.1 – De bewoners vermijden teveel geluid te maken bij het binnen-buitengaan van de residentie voornamelijk in traphallen, inkomhallen, en alle gemeenschappelijke delen. Neem bijvoorbeeld afscheid van uw bezoekers in uw appartement dit voorkomt tevens lawaaihinder.

10.2 – De gemeenschap kan ter zake een bijkomende financiële tussenkomst opleggen i.v.m. onderhoud van de inkomhal, de trappen, het gebruik van de lift ...

10.3 – betreffende artikel 9 en 10 blijven de eigenaars van de private kavels altijd verantwoordelijk t.o.v. de andere mede-eigenaars voor de naleving ervan door hun huurders of andere gebruikers van de kavel.

ARTIKEL 11. HUISDIEREN

Alleen kleine huisdieren, met uitzondering van papagaaien, zijn in het gebouw toegelaten. Er moet natuurlijk voor gezorgd worden dat deze dieren de andere bewoners niet hinderen door reuk, lawaai of vijandig gedrag. Honden mogen niet alleen achtergelaten worden in het appartement. Daarenboven moeten de houders van honden ervoor zorgen dat deze regelmatig uitgelaten worden en dat zij geen kans krijgen om beplantingen om te graven of de ingangdeuren, inkomhal, liften, traphallen, terrassen... te gebruiken als eerste en laatste redmiddel. Hondenpoep wordt verplicht opgeraapt en verwijderd door de eigenaar van de hond. Indien er een accidentje gebeurt in de gemeenschappelijke ruimten dient dit eveneens worden opgekuist door de eigenaar van de hond.

In geen geval mag een bewoner zijn hond uitlaten rond het gebouw noch in de beplanting voor het gebouw.

Het huisdier mag niet gehouden worden in de gemeenschappelijke ruimtes, of op de terrassen.

Honden moeten steeds aan de leiband vanaf ze het appartement verlaten.

Katen zijn toegelaten maar mogen niet op bezoek gaan bij de burens via terras. De eigenaar van katten mag zijn terras niet afsluiten zodat de doorgang geblokkeerd wordt

Indien er zich klachten van overlast voordoen, dient het volgende te respecteren: de overlast dient door de eigenaars zelf verwijderd te worden.

ARTIKEL 12. NETHEID VAN HET GEBOUW

12.1 Het is verboden voorwerpen door de ramen of van de balkons te werpen, of via deze tapijten, matten, tafellakens, stofdoeken enz. uit te schudden.

Het is ten strengste verboden sigarettenpeuken, etensresten of om het even wat van het balkon te werpen. Iedere schade zal door de betrokkene vergoed worden.

Gelieve ervoor te zorgen dat er geen water valt op lagergelegen verdiepen. Deze maatregel is begrijpelijk als men bedenkt dat de onderburen hiervan grote hinder kunnen ondervinden en gezien de gevaren voor de voorbijgangers op de door weg. Deze regel geldt eveneens voor de gemeenschappelijke delen in het gebouw.

Voor de kinderen is het verboden te spelen of te voetballen voor/achter de residentie, in de inkomhallen, kelder of garagedoorgangen. Eveneens verboden is met krijt te schrijven of te tekenen op de muren en de stoepen van het gebouw. Er zijn voldoende mogelijkheden in de omgeving om te spelen en sporten.

Er wordt gevraagd om te letten op de netheid van het gebouw. Fietsen in stalling, lekkende huisvuilzakken, overgordijnen, ramen poetsen...

12.2 Bij transport van goederen en het uitvoeren van renovatiewerken dienen alle nodige voorzorgen genomen te worden om de stoep, inkomhal, liftkooi, traphall en de keldergangen net en rein te houden.

12.3 Wie de gemeenschappelijke delen bevuilt, wordt verzocht om de betrokken delen zelf te reinigen. Ook huisdieren kunnen vuil maken, de baasjes voorkomen dat en ruimen het op.

12.4 Wie aan de gemeenschappelijke delen schade aanbrengt zal de kosten voor de herstelling dragen.

12.5 voetmatten en deurklinken zijn er om te worden gebruikt.

12.6 Er wordt bij alle gebruikers aangedrongen geen advertentiebladen en/of andere publiciteit in de inkomhal achter te laten. Tevens geen voorwerpen achter te laten in inkomhal, traphal, gangen, gemeenschappelijke delen in het algemeen.

12.7 Het is ten strengste verboden om zwervende vogels te voederen en dit noch op het terras als in de onmiddellijke omgeving van het gebouw. (Dit is zelfs een beslissing van de Gemeenteraad 19/10/1981 en staat in politiereglement). Voederen van zwervende vogels geeft enorm veel overlast (vogelpoep) mee op de terrassen en doorgangen aan gebouw.

Zoals u weet als inwoner van het gebouw zijn er voldoende parken in de nabije omgeving.

Bij overtreding zal een PV worden opgemaakt tegen de overtreders.

12.8 de gebruikers worden verzocht om de privatieve kelders te onderhouden en ordelijk te houden. Bij het verhuizen worden ook de kelders leeggemaakt en opgeruimd door de vertrekkende bewoner(s).

ARTIKEL 13. VEILIGHEID

Iedere bewoner wordt gevraagd bij binnen- en buitengaan de voordeur steeds te sluiten. De garagepoorten dienen eveneens steeds gesloten te zijn.

Via de parlofoon en elektrisch slot mag de voordeur slechts geopend worden voor personen die zich aan u bekend maken en u ook bekend zijn.

De toegankelijkheid tot elke gemeenschappelijke ruimte dient steeds verzekerd. Persoonlijke voorwerpen mogen de toegankelijkheid niet hinderen.

Er mag geen butaan, propaan of ander gas gebruikt worden in de appartementen en terrassen.

Barbecues op gas en op houtskool zijn eveneens niet toegestaan. Enkel barbecues op elektriciteit zijn toegestaan. Gasflessen en gastoestellen zijn ten strengste verboden!

De terrassen dienen steeds toegankelijk te zijn en volledige doorgang te bieden. Zij zijn de evacuateroute bij brand. Het is dus levensnoodzakelijk te allen tijde de doorgang van de terrassen vrij te houden. Het is verboden de terrassen te gebruiken als opslagplaats voor allerlei afval, overbodig geworden huisraad, poetsmateriaal enz.... De tussenschotten moeten steeds vrij zijn en geopend kunnen worden, gezien dit de nood weg. Deze tussenschotten mogen nooit gesloten worden met een ander voorwerp dan de daartoe bestemde sluitpin. Gelieve géén voorwerpen (bloempotten, rekken, stoelen...) of decoraties te plaatsen zodat deze een hindernis kunnen vormen bij evacuatie langs de terrassen. Speciale aandacht om géén voorwerpen te plaatsen die de tussenschotten kunnen blokkeren. Deze panelen moeten vrij zijn van alle voorwerpen en dus altijd vlot kunnen geopend worden in geval van brand. Hou er ook rekening mee dat hangende bloempotten aan de balustrades een groot gevaar kunnen vormen voor voorbijgangers indien ze naar beneden vallen (vb. bij storm...).

Het is ten strengste verboden het dak te betreden. Het dak dient enkel als vluchtweg bij brand. Noch de syndicus, Raad van mede-eigendom en eigenaars worden verantwoordelijk geacht bij ongevallen.

De trapzaal dient volledig vrij te blijven, dit in het belang van alle bewoners met het oog op een goede evacuatie bij brand.

Deurmatten zijn wettelijk verboden in de gemeenschappelijke gangen.

Wasmachines, vaatwasmachines, droogkasten en andere elektro die in werking zijn mogen niet zonder toezicht blijven aanstaan. De schade die men kan veroorzaken kan enorm zijn, daarom is toezicht noodzakelijk.

Parlofoons moeten na gebruik goed ingehaakt worden. Dit voorkomt verbranding van de leidingen en verspilling van elektriciteit.

Tijdens uw afwezigheid, ook van korte duur, kan er altijd kortsluiting of een begin van brand ontstaan in uw appartement. Er kan een buis van de waterleiding of de centrale verwarming barsten. Een snel optreden in een leeg appartement kan dan grote schade voor eigenaar en aanliggende medebewoners beperken.

Bij lange periode afwezigheid leg dan een sleutel bij een familielid of betrouwbare bekende (of buur). Deel de syndicus of raad van mede-eigendom adres en telefoonnummer(s) van deze persoon mee, zodat deze in geval van nood kan opgeroepen worden.

ARTIKEL 14. NIEUWE BEWONERS EN VERHUIZINGEN

Eigenaars dienen het huurcontract te registreren. Een inlichtingenfiche dient bij ondertekening van het contract door de eigenaar ingevuld te worden en door beiden ondertekend te worden. Dit document dient binnen de 5 dagen bij de syndicus bezorgd worden.

Aan **alle inkomende en uitgaande** bewoners, zal bij het betrekken en vertrekken van een appartement, ongeacht gemeubeld of niet, een éénmalige provisie van **50,00 €** aangerekend worden ter compensatie, eventuele schade en de overlast. Deze kosten worden verrekend via de eigenaar/verhuurder.

Bij het niet indienen van de datum van verhuis en van het inlichtingenformulier, zal de **verhuisvergoeding** verhoogd worden tot **100,00 €**. Verhuizen is toegelaten van 's morgens 9 uur tot 's avonds 21 uur. Op zaterdag van 10 uur tot 17 uur. Nooit op zon- en feestdagen. Bij **verhuis op zon- en feestdagen** wordt bovenop een bedrag van **100,00 €** aangerekend. Alle kosten worden steeds door de VME aan de eigenaars doorgerekend.

Verhuizen dienen minstens 5 dagen voordien worden aangegeven. Er dient steeds datum en tijdspanne van verhuis vermeld te worden.

Weekdagen : de syndicus zal de doeken in de lift voorzien, de lift in voorbehoud zetten, het document voorzien en het hek openen (na seintje dat men voor de poort staat op nr 0900 25035)

Zaterdag : De syndicus zal op vrijdag de doeken in de lift hangen en document voorzien. De verhuizer dient zelf de lift in voorbehoud te zetten (verhuizen zonder voorbehoud is verboden). De sleutel voor voorbehoud lift dient daags voordien afgehaald worden, mits waarborg betaald wordt van 250€.

Daags nadien dient deze terug worden ingeleverd. Het hek wordt geopend na seintje dat men voor de poort staat.

Indien hieraan geen gevolg wordt gegeven, zal de overtreder instaan voor alle schades aan de gemeenschappelijke delen, dewelke wordt vastgesteld.

Verhuis van zware en omvangrijke stukken moeten zo veel mogelijk met een buitenlift gebeuren om schade in verhuislift te voorkomen. Verder mag men enkel verhuizen met de verhuislift en enkel op afspraak, schriftelijk aangevraagd bij de syndicus. Ook voor leveringen geldt deze procedure.

Indien de verhuislift in voorbehoud staat vragen wij de medebewoners deze niet te betreden AUB.

Er mag niet verhuurd worden aan studenten indien zij zich niet registreren op het huuradres (zie reglement stad Leuven).

Korte termijn verhuring/Airbnb wordt niet toegelaten. Bij vaststelling bij overtreding krijgt de syndicus het mandaat van de VME om te procederen. Kosten zijn voor de eigenaar van de desbetreffende kavel. (AV 2019)

ARTIKEL 15. TOELEVERINGSBEDRIJVEN

15.1 Verwarming

Elke kavel heeft afzonderlijke verwarmingsmetertjes op de radiatoren, welke door een externe firma worden afgelezen en verrekend. Deze afrekening wordt samen met de jaarlijkse afrekening van de andere kosten door de syndicus aan de eigenaar bezorgd. Verdeling van verwarmingskosten volgens werkelijk verbruik van de individuele radio gestuurde meters. De meters zijn elektronisch. Enkel bij problemen dient men het appartement nog te betreden.

Iedere bewoner is evenwel gehouden zijn kavel minimaal te verwarmen om: - vorstschade in zijn kavel te vermijden; - het de omliggende bewoners mogelijk te maken een rechtmatig warmtecomfort te bereiken.

Verwarming/ warm water op stookolie

15.2 Water

Distributiebedrijf:
De Watergroep
Herbert Hooverplein 23
3000 Leuven
02 238 96 99

Elke kavel heeft afzonderlijke watermeters (warm-koud) welke door een externe firma worden afgelezen en verrekend. Deze afrekening wordt samen met de jaarlijkse afrekening van de andere kosten door de syndicus aan de eigenaar bezorgd. Verdeling van waterkosten volgens werkelijk verbruik van de individuele radio gestuurde meters.

De hoofdmeter staat evenwel op naam van de vereniging van mede-eigenaars, zodat het waterverbruik van de teller door de syndicus wordt betaald.

15.3 Elektriciteit

Distributiebedrijf (gemeenschappelijk):
Engie – Electrabel
Van Immerseelstraat 66, 2018 Antwerpen (hoofdzetel)
078 35 33 33

Hier betreft het elektriciteitsgebruik dat door de syndicus wordt betaald, enkel de gemeenschappelijke installaties en algemene verlichting. Elke bewoner moet rechtstreeks met de elektriciteitsmaatschappij een abonnementsverbintenis aangaan voor zijn privé-verbruik.

15.4 Telefoon-Internet

De leidingen werden voorzien, maar ook hier moet elke bewoner zelf instaan voor de abonnementsverbintenis en de aansluiting.

15.5 tv-antennes (schotelantennes) en ontvangers

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie en paraboolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's mogen niet op de gevels, op het dak op de terrassen en in de gemeenschappelijke delen geplaatst worden.

ARTIKEL 16. HET GEVEN VAN OPDRACHTEN

16.1. Bij eventuele defecten, storingen of opmerkingen in de gemeenschap, dient men steeds de SYNDICUS op de hoogte te brengen, zodat het nodige kan worden gedaan. Geen enkele mede-eigenaar of gebruiker mag in naam van de gemeenschap opdrachten geven.

16.2. Bij een persoonlijke ingreep, slechts wegens hoogdringendheid, dient de syndicus daarvan ten spoedigste op de hoogte gesteld te worden.

16.3. Anderzijds is het niet wenselijk privé defecten, storingen of opmerkingen, die géén betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen of diensten, aan de syndicus door te geven. De syndicus bezit in deze aangelegenheid geen enkele bevoegdheid.

16.4 De bewoners die geen eigenaar zijn van hun kavel dienen steeds voorafgaandelijk hun eigenaar op de hoogte te stellen.

16.5 De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden namens en ten laste van de gemeenschap, kunnen voor betaling geweigerd worden. In voorkomend geval zal de opdrachtgever de rekeningen zelf moeten betalen. Eventuele kosten om de originele toestand weer te herstellen worden ten laste gelegd van de opdrachtgever.

16.6 Privatieve interventies tijdens en buiten de kantooruren worden aangerekend aan de betrokken eigenaar, ook al is het de huurder die beroep doet op de syndicus:

Voorbeelden:

- *Privatieve technische interventies (vb. elektriciteit uitgevallen, problemen met verwarming aan de privé, sleutels verloren/vergeten, lek door privatieve oorzaak...)*
- *Verzekeringsdossiers indien de oorzaak van privatieve aard is*
-

(AV 2018)

16.7 Met vragen en problemen betreffende gemeenschappelijke zaken kunt u steeds terecht bij de syndicus en de raad van mede-eigendom. De gegevens van deze personen vindt u terug in de aan de lift. Indien klachten dienen deze steeds schriftelijk te worden gemeld, anonieme klachten worden niet behandeld.

ARTIKEL 17. LIFT(EN) EN ONDERHOUD LIFT(EN)

Van zodra de waarborgperiode van de lift(en) is verstreken, staat een onderhoudsfirma in voor het periodieke nazicht en onderhoud van deze installatie(s). Ook zal zij instaan voor het dringend depanneren. Indien er iemand geblokkeerd zit in de lift, kan deze persoon via de noodtelefoon in de lift contact opnemen met de firma.

Huidige firma :

Kone nv.

Bretagnestraat 24

1200 Sint-Lambrechts-Woluwe

Noodnummer: 011/220031

ARTIKEL 18. TECHNISCHE CONTROLE LIFT(EN)

Om de veiligheid optimaal te waarborgen en conform de A.R.A.B.-reglementering wordt een nazichtcontrole afgesloten bij een erkend controleorganisme. Er dient vermeld dat deze instantie geen herstellingen uitvoert noch instaat voor het depanneren. Zij levert enkel periodiek een verslag van nazicht af. Dit verslag wordt door de syndicus aan de onderhoudsfirma overgemaakt ten einde de eventuele opmerkingen te laten behandelen (of passende prijsoffertes te vragen).

Huidige firma :

ATK

Mechelsesteenweg 247

2820 Bonheiden

015/569237

ARTIKEL 19. ONDERHOUD VERWARMING

De stookinstallatie wordt jaarlijks onderhouden door een externe firma.

Aangezien de radiators en leidingen van de kavels op privé-basis is voorzien, kan het onderhoud en/of depanneren ervan niet via de diensten van de syndicus geschieden.

Het onderhoud van openhaard/schouw (indien aanwezig in het appartement) dient volledig privé door de eigenaar te worden uitgevoerd (AV 2009)

ARTIKEL 20. ANDERE DEFECTEN OF HERSTELLINGEN

Voor allerlei kleine gemeenschappelijke herstellingen, die niet direct kunnen gecatalogeerd worden onder de rubrieken die voorafgaan, kan men steeds beroep doen op de syndicus. Hij/zij zal voor de uitvoering, via geregistreerde onderaannemers alwaar hij/zij voor de door hem beheerde residenties een voorkeursregime geniet, instaan.

ARTIKEL 21. RAMEN EN TERRASSEN

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn.

Gelieve rekening te houden met het "uitzicht" en de "esthetiek" van de terrassen en ramen.

21.1 De mede-eigenaars/bewoners van het gebouw zullen in geen geval aan de ramen of balkons reclame, wasgoed, of andere voorwerpen ook, aanbrengen. Er mogen dus géén kledingstukken, was, dekens, tapijten enz.... door de ramen en/of over de balkons worden gehangen. Op de vensterbanken geen voorwerpen stapelen met een storend uitzicht.

Aldus worden er ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

Eveneens verboden om aan de voor-, zij- of achterkanten van de gemeenschappelijke delen het gebouw noch op het dak installaties voor antennes, ontvangers of andere installaties te installeren.

21.2 *Voor Airco geldt volgende procedure : aanvraag steeds via de syndicus met de nodige documentatie. Airco mag niet vastgemaakt worden aan gevels of op terras. Noodweg mag niet verspert worden. De airco moet afgewerkt worden met een omkasting (witte of antraciet uitvoering) voorgesteld op Algemene Vergadering (AV 2021)*

21.3 Op de gevels/terrassen mogen noch koepels, noch tentjes, parasols, noch welk ander voorwerp ook aangebracht worden, die aan het uitzicht of de esthetiek van het gebouw enige afbreuk zouden kunnen doen.

Tegen de terrasbalustrades of aan plafond is het niet toegelaten zilverpapier of doeken of andere afscherming te plaatsen (AV2023). Dit geldt eveneens voor de ramen van de appartementen. Het glas van de balkons moet over gans de breedte altijd doorzichtig zijn (AV2019). Dit geldt eveneens voor de tussenschotten.

Het is toegestaan om aan de ramen screens te plaatsen in een neutrale kleur (grijs) en zonnetenten in oranje RAL 2004 of gebroken wit 9010 (kader RAL 7012) volgens de 2 systemen (AV 2019). De systemen die mogen geplaatst worden zijn de traditionele zonneluifel of de verticale zonneluifel. Deze laatste mogen aan de rand van het terras bevestigd worden minstens 30cm van de rand). Dit moet steeds

aangevraagd worden aan de syndicus met de nodige toelichting en er wordt een document ondertekend dat de desbetreffende eigenaar verantwoordelijk is bij eventuele schade, ongevallen bij deze installatie.

De zonnewering moet 's nachts gesloten zijn.

Uithangen van vlaggen (feestdagen) mag enkel op de feestdag zelf (AV 2009)

21.4 VERBODEN plaatsen van Jacuzzi's en zwembaden op de terrassen, inclusief de dakterrassen

21.5 Het is toegelaten rolluiken te plaatsen, doch conform met de reeds geplaatste rolluiken (wit)

21.6 Om het even welke affiche, zowel op het gelijkvloers als op de andere verdiepingen, is verboden.

Er wordt hier een uitzondering gemaakt voor de affiches die tijdelijk de verhuring of de verkoop van betrokken kavel beogen.

21.7 Het genot en gebruik van de terrassen is privaat bij de appartementen waartoe ze behoren. De bekleding van de terrassen is eveneens privaat.

21.8 Elke bewoner dient ervoor te zorgen dat de ramen en terrasramen regelmatig gereinigd worden en dat gebarsten ruiten onmiddellijk vervangen worden. Indien verhuurd dient de eigenaar hier toezicht op te houden en blijft hij eindverantwoordelijk.

21.9 de bewoners dienen te controleren dat de tussenschotten zorgvuldig en goed gesloten zijn door na te kijken dat de sluitpin goed vastzit (om te voorkomen dat ze openwaaien met hevige wind)

21.10 De afvoerputjes van de terrassen moeten door de bewoners regelmatig worden vrijgemaakt en gereinigd.

De terrassen zijn voorzien van een waterdichte bekleding die afgewerkt is met een kwartstapijt. Het is verboden om te boren in de voer of om voorwerpen met scherpe punten op de vloer te plaatsen. De toplaag in kwarts dient geregeld te worden onderhouden ten einde mosontwikkeling tegen te gaan. Het reinigen kan gebeuren door het schuren met water waarin een reinigingsproduct, geschikt voor alle vloeren, werd opgelost. Vervolgens spoelen met water en droogweilen.

ARTIKEL 22. LICHTRECLAME EN PUBLICITEIT

Er zal geen enkele lichtreclame of publiciteit geduld worden aan de gevels noch aan de ramen van het gebouw. Uitzonderd het kantoor van de syndicus.

ARTIKEL 23. NAAMPLATEN EN AFFICHES

23.1 Ingeval van te koop- of te huurstelling van een kavel, zullen aanplakbrieven en aanplakborden ter zake kunnen aangebracht worden in ad valva vooraan het gebouw en aan terrasruit.

23.2 Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes van de bewoners op de brievenbussen en bij de belinstallatie. Er mogen enkel naamplaatjes aangebracht worden waarvan het model goedgekeurd werd en deze worden schriftelijke aangevraagd via de syndicus (inlichtingenformulier). De kosten worden aan de eigenaar doorgerekend op factuur vanuit de VME.

23.3 Op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, inzonderheid op de gevel/inkomdeuren van de gelijkvloerse verdieping is het ten strengste verboden om dergelijke aanplakbrieven aan te brengen.

ARTIKEL 24. WERKEN EN TOEGANG TOT DE PRIVATIEVE KAVELS

24.1 Iedere mede-eigenaar of gebruiker moet de syndicus vrije toegang tot zijn privatieve kavel verlenen, ongeacht of dit al dan niet wordt bewoond, ten einde hem in de gelegenheid te stellen van de toestand van de gemeenschappelijke zaken te onderzoeken en maatregelen van algemeen belang te treffen.

Tevens moet hij/zij, zonder vergoeding, toegang tot zijn privatieve vertrekken verlenen met het oog op herstellingen en werkzaamheden welke in zijn privaat pand ten voordele van de gemeenschappelijke zaken of andere privatieve kavels of naburige eigendommen uitgevoerd moeten worden. Bij lange afwezigheid gelieve een sleutel af te geven aan een buur of bekende en de syndicus de gegevens meedelen van deze persoon. Bij problemen is dit heel belangrijk.

24.2 Iedere mede-eigenaar of bewoner heeft als verplichting met de syndicus de praktische schikkingen overeen te komen aan de hand waarvan laatstgenoemde onderhavige bepalingen te allen tijde zal kunnen uitvoeren.

24.3 Indien dergelijke maatregelen niet overeengekomen werden, en in dringende gevallen, verleent iedere mede-eigenaar of bewoner de syndicus het recht, de toegang tot zijn privatieve kavel te forceren met het oog op het treffen van de nodige schikkingen.

In dergelijk geval doet de syndicus zich vergezellen van een gerechtsdeurwaarder of politieagent die op kosten van de betrokken mede-eigenaar of bewoner een proces-verbaal opstelt van de omstandigheden welke de toegang tot de privatieve kavel nodig hebben gemaakt en de eventueel getroffen maatregelen. De kosten voor deze interventies vallen ten laste van de desbetreffende eigenaar.

24.4 Indien het nodig is dient iedere mede-eigenaar, op elk ogenblik, vrije toegang tot zijn privatieve kavel te verschaffen, om de toegang tot de noodtrappen mogelijk te maken. In dit opzicht zijn de terrassen en/of balkons, zelfs de privatieve, belast met een erfdiensbaarheid van doorgang ten voordele van alle gebruikers van het gebouw, dit ten einde toegang te kunnen hebben tot de brandtrappen om in geval van nood, tot ontruiming van het gebouw, of tot de nodige herstelling- en onderhoudswerken, zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen, te kunnen overgaan. Het is dan ook verboden om welke voorwerpen ook op het terras te plaatsen die een hinder zouden kunnen uitmaken voor de uitoefening van dit recht van doorgang.

24.6 Wanneer een eigenaar zelf verbouwingen wil uitvoeren en waarvan de werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken. Hierbij dient een schriftelijk bewijs geleverd te worden van architect of ingenieur met toelichting dat er geen gevaar dreigt voor de constructie van het gebouw.

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

24.8 voor de meest praktische zaken kan u beroep doen op de syndicus. Voor info en advies kan u ook de leden van de Raad van Mede-eigendom contacteren (zie infobord naast de lift).

24.9 onderhoud en herstellingen: naast de liftdeur op het gelijkvloers hangt een SOS-lijst die bij voorkeur dient gebruikt te worden.

24.10 Het aflaten van water van de verwarmingsinstallatie kan alleen gebeuren na overleg met de syndicus en zal gebeuren buiten het stookseizoen (verwarming gaat uit van juli tot en met augustus). In de eerste periode van september wordt ze terug opgestart. de buitentemperatuur onder 18°. Indien het dient afgelaten te worden buiten deze periode, zonder dringende reden of door het feit dat er geen afsluitkraantjes staan op de radiatoren, zal er 100,00€ aangerekend worden ter compensatie van het waterverlies.

24.11 Privatieve interventies tijdens en buiten de kantooruren worden aangerekend aan de betrokken eigenaar, ook al is het de huurder welke beroep doet op de syndicus.

Voorbeelden zijn:

- *Privatieve technische interventies (elektriciteit uitvallen, problemen met verwarming aan de privatieve installatie, sleutels verloren/vergeten, lek door privatieve oorzaak...)*
- *Verzekeringsdossiers indien de oorzaak van privatieve aard is en indien geen indirect verlies opgenomen is in de blokpolis (AV 2018)*

24.12 Het onderhoud en herstellingen van gemeenschappelijke delen is uitsluitend de bevoegdheid van de syndicus en de Raad van mede-eigendom.

In geval van dringende herstellingen wordt eerst de syndicus of de Raad van mede-eigendom verwittigd. Pas in laatste instantie en alleen in geval van hoogdringendheid zal een bewoner rechtstreeks een herstelling aan een gemeenschappelijk deel laten uitvoeren.

ARTIKEL 25. ESTHETISCH UITZICHT

25.1 Er moet voorkomen worden dat het uitzicht van de buitengevels en de gemeenschappelijke delen, door persoonlijke ingrepen van de individuele bewoners, geschaad zou worden.

25.2 Concreet betekent dit het verbod tot het plaatsen van reclameborden, kentekens, aanplakbrieven en andere voorwerpen aan vensters en balkons (uitgezonderd verkoop/verhuur affiche aan balkon), in de gemeenschappelijke hall en trapzaal. Ook kinderwagens en rijwielen worden niet toegelaten in de inkomhall/traphallen/gangen/terrassen. Terrassen zijn geen stockageplaatsen/opbergruimtes.

25.3 Op van buiten uit zichtbare delen mag geen wasgoed, of andere voorwerpen gehangen worden.

25.4 zonnententen/screens/rolluiken zijn toegelaten, volgens artikel 21.2.

25.5 De schilderwerken van geveldelen, buitenschrijnwerk en andere gemeenschappelijke delen dienen steeds gemeenschappelijk te gebeuren.

25.6 Geen enkel privaat voorwerp mag geplaatst worden in of op de gemeenschappelijke delen/kasten.

25.7 Appartementsdeuren zijn privaatief. Indien men deze wil opnieuw laten schilderen is de te gebruiken kleur: RAL 9003

ARTIKEL 26. BETALINGEN

26.1 – VME-rekening – Werkkapitaal

Alle betalingen ten laste van de gemeenschap worden door de syndicus verricht via de VME-rekening, toebehorende aan en geopend op naam van de vereniging. Het is dan ook logisch en noodzakelijk dat al uw betalingen, hetzij voorschotten op kosten en verbruik, hetzij betalingen van kwartaalafrekeningen ed., steeds op die VME-rekening worden gestort en NIET op de bankrekening van de syndicus.

Uw VME-rekening is: (FORTIS) BE43 0013 5210 2501

26.2 – VME-rekening – Reservekapitaal (ook voor bijzondere provisies)

De vereniging van mede-eigenaars besliste om een reservekapitaal samen te stellen volgens Art 3.86 § 3, om naar de toekomst toe, het hoofd te kunnen bieden aan de financiële gevolgen van mogelijke investeringskosten.

Uw VME-spaarrekening is: (FORTIS) BE24 0358 7284 4538

Eveneens worden eventuele bijzondere provisies door de syndicus via een aparte rekening opgevraagd. Hierdoor blijft het werkkapitaal onaangeroerd, en komen de verworven intresten ten goede aan de mede-eigenaars.

Uw VME-rekeningen zijn: (KBC) BE33 7360 3398 7046 - (KBC) BE55 7360 3398 6844

26.3 – Referentienummer

Om vergissingen te vermijden, en de automatisering van de VME-boekhouding mogelijk te maken, worden de mede-eigenaars verzocht om bij elke betaling op de VME-rekening steeds het hen toegekende gestructureerde mededeling te vermelden.

26.4 – Inningsprocedure voor achterstallige eigenaars

Na interne inningsprocedure zal het dossier overgemaakt worden aan de incassobureau. Alle kosten betrekking tot deze procedure wordt ten laste gelegd van de achterstallige eigenaar.

Het is de bevoegdheid van de syndicus om een incassobureau of advocaat aan te stellen om over te gaan tot inning van achterstallige gelden. (AV 2021)

ARTIKEL 27. VERZEKERINGEN

27.1 Alle verzekeringspolissen van de gemeenschap worden door de syndicus beheerd. Inlichtingen kunnen eveneens bekomen worden bij de aangestelde verzekeringsmakelaar :

Cvba Zakenkantoor Verbiest
Tiensesteensweg 28
3360 Korbeek-Lo
Tel 016/461046

27.2 Iedere mede-eigenaar en gebruiker/bewoner is ertoe gehouden alle bepalingen van de verzekeringspolissen na te leven, en de eigenaars-verhuurders verplichten er zich toe het respecteren ervan af te dwingen van iedere gebruiker waarmee zij een overeenkomst hebben.
<https://www.vlaanderen.be/regelgeving-voor-huurwoningen-huurwet-en-huurdecreet>

27.3 Op te merken valt dat deze verzekeringen slechts de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de gemeenschappelijke delen dekken.

27.4 schade aan inboedel dienen door de eigenaars of gebruikers individueel verzekerd en afgehandeld te worden.

27.5 De huurders dienen geen aparte brandpolis aan te schaffen (afstand verhaal in blokpolis). Zij dienen enkel hun inboedel te verzekeren via een polis van het globale type en familiale verzekering aan te schaffen. Hiervan dienen zij steeds het bewijs te leveren. Dit is de verantwoordelijkheid van de verhuurder-eigenaar.
Schadegallen dienen huurders onmiddellijk te melden bij de eigenaar, dewelke deze onmiddellijk doorgeeft aan de syndicus.

ARTIKEL 28. HUURDERS

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

Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan. De eigenaar/verhuurders zijn verplicht hun huurders kennis te geven van de statuten, en van onderhavig reglement van orde in het bijzonder.

Zij zijn aansprakelijk ten aanzien van de VME en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

In geval van overtreding van één of meer bepalingen van het reglement van mede-eigendom en/of onderhavig reglement van orde, mag de algemene vergadering een eigenaar ertoe verplichten de met de in gebreke zijnde gebruiker afgesloten overeenkomst te verbreken, onverminderd ieders recht op schadevergoeding.

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

Voorschriften over het gebruik.

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

De eigenaar van elk privaatief is zelf verantwoordelijk voor de vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging van privé-bewoning naar kantoorbestemming of vrij beroep. Elke bestemmingswijziging dient eveneens door de algemene vergadering goedgekeurd te worden met minimum drie/vierde meerderheid van stemmen.

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

De eigenaar-verhuurders zijn verplicht hun huurders kennis te geven van de statuten, en van onderhavig reglement van orde in het bijzonder en hiervan een exemplaar aan de huurder te overhandigen. Het huishoudelijke reglement is bindend voor alle mede-eigenaars en huurders en voor ieder die op het gebouw of op enig deel ervan enig recht van welke aard ook bezit. Alle personen op wie dit reglement van toepassing is, zijn geacht hiervan kennis genomen te hebben. Het huishoudelijk reglement is niet beperkend noch uitsluitend en kan te allen tijde veranderd worden door de Algemene Vergadering.

De eigenaars zijn ertoe gehouden een kopij van de huurovereenkomst te kunnen voorleggen aan de syndicus, samen met een ondertekend document dat zij het reglement hebben gelezen. Voor de verhuring moet een EPC rapport opgemaakt worden. De huurcontracten, samen met de plaatsbeschrijving moeten geregistreerd worden.

Zij zijn aansprakelijk ten aanzien van de VME en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

Ingeval van overtreding van één of meer bepalingen van het reglement van mede-eigendom en/of onderhavig reglement van orde, mag de algemene vergadering een eigenaar ertoe verplichten de met de in gebreke zijnde gebruiker afgesloten overeenkomst verbreken, onverminderd ieders recht op schadevergoeding.

Administratieve boetes voor overtredingen op het RIO: (AV 2014)

- 100,00€ voor vaststellingen van het niet overmaken van de inlichtingenfiche door de eigenaar voor start van het huurcontract.
- 100,00€ voor vaststelling van sluikstorten (al dan niet via camera).
- 100,00€ voor alle andere overtredingen op het huishoudelijk reglement.

Mogen wij als syndicus vragen dat iedere bewoner, iedere eigenaar, ieder lid van de Raad van Mede-eigendom en ook ieder personeelslid van de VME en de syndicus met wederzijds respect behandeld wordt (Av 2015)

De afrekening van de onkosten gebeurt jaarlijks door de syndicus. De afrekening met de huurders gebeurt door de rentmeester of de eigenaar aan de hand van deze afrekening. Bij betwisting dient de huurder zich te wenden tot de eigenaar/verhuurder en niet tot de syndicus.

DEEL 2 - WETTELIJKE BEPALINGEN

A. Regels m.b.t. de bijeenroeping, werkwijze en bevoegdheid van de Algemene Vergadering

ARTIKEL 29. WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt op fysieke wijze of, indien de bijeenroeping daarin voorziet, vanop afstand deel aan de beraadslagingen. Een deelname op afstand aan de algemene vergadering kan slechts wanneer de syndicus deze mogelijkheid uitdrukkelijk heeft voorzien en dit aan de mede-eigenaars heeft meegedeeld in de bijeenroeping.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen, geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan

de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

De syndicus houdt jaarlijks een algemene vergadering tijdens de vastgelegde periode, 2^{de} helft van de maand maart, of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Mocht deze dag samenvallen met een wettelijke feestdag, of zich situeren tijdens het paas- (school)verlof, dan zal een andere nabijgelegen datum tijdig worden meegedeeld.

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 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.

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 gemeenschappelijke delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen ten einde een syndicus aan te wijzen.

ARTIKEL 30. 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 syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij/zij/zij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het 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.

Indien een deelname op afstand aan de algemene vergadering mogelijk is dan vermeldt de syndicus dit uitdrukkelijk in de oproeping voor de vergadering. De syndicus bezorgt daarbij de modaliteiten van de deelname op afstand aan de algemene vergadering.

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping van 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 31. VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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.

- Verkiezingsmodaliteiten voorzitter:
 - ✓ *Voorwaarden kandidaatstelling: Aanwezige eigenaar van de VME, met voorkeur een lid van de Raad van mede-eigenaars.*
 - ✓ *Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van een voorzitter 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.*
- Bevoegdheden: Het opvolgen van de goede orde van de agenda en de vergadering. De voorzitter heeft het recht zijn visie te geven als eigenaar, maar niet als voorzitter, welke onpartijdig is.

Naast de aanstelling van een voorzitter moet tevens een secretaris van de vergadering worden aangesteld.

- Verkiezingsmodaliteiten secretaris:
 - ✓ *De algemene vergadering kan met de vereiste meerderheid beslissen om de syndicus aan te duiden als secretaris.*
- Bevoegdheden: De notulen van de Algemene Vergadering te acteren in een verslag met vermelding van de stemresultaten. De secretaris dient deze notulen voor te lezen en te laten ondertekenen door de voorzitter en de andere aanwezigen. (Zie artikel 36. Notulen van de Algemene Vergadering.)

ARTIKEL 32. AANWEZIGHEIDSVEREISTE 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 33. 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 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/zij/zij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

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

ARTIKEL 34. STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

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.

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

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

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

ARTIKEL 35. BEVOEGDHEDEN - MEERDERHEDEN 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 § 1, al. 1 Boek 3 BW

b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke 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 volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89 § 5, 2° Boek 3 BW

c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89 § 5, 2° Boek 3 BW, 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.

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;

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 gemeenschappelijke 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, al. 4 Boek 3 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 Boek 3 BW, over de volledige afbraak en 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.

Indien de beslissing niet met eenparigheid van stemmen wordt genomen door allen die stemrecht hebben in de algemene vergadering, moet de vereniging van mede-eigenaars zich binnen vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering heeft plaatsgevonden tot de vrederechter richten. De vordering is gericht tegen alle mede-eigenaars die, met stemrecht in de algemene vergadering, de beslissing niet hebben goedgekeurd. De uitvoering van de beslissing van de algemene vergadering wordt opgeschort totdat de rechterlijke uitspraak tot vaststelling van de wettigheid van de beslissing van de algemene vergadering in kracht van gewijsde is gegaan.

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 Boek 3 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 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 36. 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 namen van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

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

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het register bedoeld in artikel 3.93 § 4 Boek 3 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 Boek 3 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 37. MEDEDINGING

Op de Algemene Vergadering werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89 § 5, 2° Boek 3 BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer):

EUR 3000

Voor opdrachten en contracten boven dit bedrag zal de syndicus meerdere kostenramingen voorleggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

ARTIKEL 38. 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.

B. Regels m.b.t. de syndicus

ARTIKEL 39. DE SYNDICUS

Het administratief, financieel en technisch beheer van het gebouw werd door de Algemene Vergadering van mede-eigenaars (AV 14/06/2004) toevertrouwd aan :

Isyndix – Immotrap bvba

Tervuursevest 23/0001

3001 Heverlee

Tel. 016/270451

Fax. 016/295353

BIV nr . 503866

Noodnr. 24u/24u 0900/250.35 (0,25 cent/min)

(weekends interventies door te geven enkel telefonisch)

39.1 Benoeming van de syndicus en publicatie

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. Indien de syndicus is aangesteld in het Reglement van Interne Orde, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen 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/zij 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.

Conform artikel 3.89 § 3 Boek 3 BW moet de aanstelling/benoeming van de syndicus tevens in de Kruispuntbank voor Ondernemingen worden bekendgemaakt.

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 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 acht werkdagen na het nemen van de beslissing tot aanstelling of benoeming. Naast een aanvraag tot 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.

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

39.2 Takenpakket van de syndicus

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus 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; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatsd te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een

afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

4/ de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

5/ de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94 § 2 Boek 3 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 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 maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom;

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°, d) Boek 3 BW, bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek vanaf 3000 euro ;

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 aangestelde, 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/zij, 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/zij 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;

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 rekeningstelsel. 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 3.94 § 5, tweede en derde lid Boek 3 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 vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

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

39.3 Voortijdige beëindiging van de overeenkomst met de syndicus

De Algemene Vergadering kan de syndicus te allen tijde ontslaan mits in achtneming van het syndicuscontract.

De overeenkomst van de syndicus kan enkel worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering.

Indien de syndicus zelf een voortijdig einde wenst te maken aan deze overeenkomst, dan zal hij/zij een vooropzeg moeten in acht nemen van minstens 3 maanden.

Deze vooropzeg zal geldig gedaan worden bij aangetekende brief, gericht aan de leden van de Raad van Mede-eigendom, bij ontstentenis aan de mede-eigenaars door de Algemene Vergadering aangeduid om de Vereniging te vertegenwoordigen bij ontstentenis aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

Indien de overeenkomst vóór het einde van de contractuele periode wordt verbroken of opgezegd ingevolge een beslissing van de Algemene Vergadering, dan moet deze beslissing per aangetekend schrijven aan de syndicus worden meegedeeld.

In geval van voortijdige beëindiging van de overeenkomst door de Vereniging van Mede-eigenaars, is er aan de syndicus een vergoeding verschuldigd gelijk aan de hierna bepaalde forfaitaire vergoeding voor een termijn van twee maanden.

Er is geen vergoeding verschuldigd in geval van bedrog of grove fout in hoofde van de syndicus, nadat in die zin in laatste aanleg werd geoordeeld door de rechtbanken en/of Kamer van het BIV.

De ontslagnemende syndicus engageert zich om een Algemene Vergadering bijeen te roepen en het nodige te doen opdat de overdracht van het dossier op een vlotte manier verloopt.

39.4 Verplichtingen van de syndicus bij het einde van zijn opdracht

Indien het mandaat als syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, zal hij/zij 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 overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij/zij 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.

39.5 Onverenigbaarheden

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

C. Regels m.b.t. de commissaris van de rekeningen

ARTIKEL 40. COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Rekencommissaris : zie verslag AV

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, belast met de controle van de rekeningen en de boekhouding van de vereniging. De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit aan de algemene vergadering.

Bevoegdheden en werkingsregels :

1/Omschrijving van de verplichtingen/opdracht van de commissaris:

- De syndicus zal alle boekhoudkundige stukken (facturen, kostennota's, bankafschriften, boekhoudkundige documenten, ...) via digitale weg ter beschikking stellen aan de commissaris van de rekeningen in pdf-vorm. Bij vragen of onduidelijkheden kan de commissaris eventuele ontbrekende informatie of verduidelijkingen opvragen bij de syndicus, die er zich toe engageert om op korte termijn (minstens voor de algemene vergadering waarop de rekeningen ter goedkeuring voorgelegd worden) de noodzakelijke inlichtingen aan de commissaris te bezorgen. De commissaris van de rekeningen maakt een schriftelijk verslag op over zijn vaststellingen en brengt hierover, zo noodzakelijk, mondeling verslag uit aan de mede-eigenaars tijdens de algemene vergadering.

Nazicht van de boekhouding door de Rekencommissaris(sen)

VME minder dan 20 kavels (appartementen) :

Optioneel voor het aanstellen van rekencommissaris
Jaarlijks ter beschikking stellen van de boekhouddocumenten
Tijdstip : afhankelijk van tijdstip van de algemene vergadering

VME meer dan 20 kavels (appartementen) :

Ter beschikking stellen van de boekhouddocumenten :
Tussen de 6^{de} – 10^{de} maand
Jaarlijks : tijdstip afhankelijk datum algemene vergadering,
Indien nodig gekoppeld met een vergadering

Vb werkingsjaar 01/01-31/12

Jaarlijkse AV : 1^{ste}- helft van februari - → ter beschikking stelling : tss 1 – 15 januari

Jaarlijkse AV : 2^{de} helft van februari → ter beschikking stelling : tss 15 – 31 januari

Jaarlijkse AV : 1^{ste} helft van maart → ter beschikking stelling : tss 1 -15 februari

Jaarlijkse AV : 2^{de} helft van maart → ter beschikking stelling : tss 15 – 29 februari

2/ Het betreft een bezoldigde / niet-bezoldigde functie

3/ De commissaris van de rekeningen is een professioneel / mede-eigenaar / college.

4/ Is cumul mogelijk of niet met deze van lid van de raad van mede-eigendom ? JA

5/ Op basis van welke praktische regels zal de commissaris de financiële documenten van de syndicus kunnen verifiëren :

Inhoud ter beschikking stellen van de boekhouddocumenten : pdf-versie

- Balans Algemene Rekeningen
- Balans Eigenaars
- Balans Leveranciers
- Historiek Algemene Kosten
- Historiek Reserve
- Historiek Te Ontv. Facturen, Te innen/over te dragen Opbrengsten, Over te dragen/toe te rekenen kosten, Stock, Wachtrekening...
- Historiek privatieve (doorfacturatie à eigenaars)
- Historiek Eigenaars
- Historiek Leveranciers
- Aankoopfacturen
- Rekeningafschriften

Heeft de rekencommissaris volmacht om de rekeningen via de financiële instelling te Raadplegen is het niet de bedoeling om ten gepaste tijdstippen hierover vragen te stellen. Dit veroorzaakt een overflow in de werking van het kantoor.

6/ Volgens welke praktische regels zal de commissaris van de rekeningen verslag uitbrengen aan de mede-eigenaars over zijn vaststellingen :

De rekencommissaris stelt verslag op en wordt uiterlijk 14 dagen voor de datum algemene

Vergadering overgemaakt aan de Syndicus.

D. Regels m.b.t. de Raad van mede-eigendom

ARTIKEL 41. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Raad van mede-eigendom : zie verslag AV

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt verplicht door de algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering met een volstreekte meerderheid van de stemmen beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom.

Werkingsregels:

1/De raad van mede-eigendom telt maximum 7 leden.

2/ Verkiezingsmodaliteiten van de leden van de raad van mede-eigendom (procedure kandidaatstelling en verkiezingswijze):

- *Voorwaarden kandidaatstelling: Minimum 8 dagen via schriftelijke kandidatuur.*
- *De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.*

3/ Het betreft een bezoldigd / niet-bezoldigd mandaat.

4/ Periodiciteit en modaliteiten (wijze van bijeenroeping/ opmaak notulen/...):

De RVM komt enkele malen (volgens contract) per jaar samen, ofwel op het kantoor van de syndicus of bij een lid van de Raad van Mede-eigendom thuis. Deze vergaderingen vinden plaats tijdens wekdagen of eventueel anders beslist tussen partijen.

Het notuleren tijdens de vergadering en het verslag opmaken zijn de taken welke door één van de leden wordt uitgevoerd; al dan niet afwisselend tussen de leden . De notulen worden door hen bezorgd via web portaal aan de eigenaars. De notulen omvatten een systematisch overzicht van de lopende en afgehandelde beslissingen door de Algemene Vergadering en de interventies.

Uitnodiging voor de RVM wordt door de syndicus overgemaakt, één maand na de Algemene Vergadering en dit voor het ganse werkingsjaar. Wijzigingen zullen per mail meegedeeld worden.

Deze gaan door volgens noodzaak in het gebouw of op het kantoor van de syndicus en worden vooraf bepaald.

5/Taken en verslaggeving:

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom.

Hij/zij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake 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.

Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

ARTIKEL 42. 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.

Het ter beschikking stellen van de documenten zal gebeuren 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.

Heel wat informatie wordt ook via digitale weg / online platform ter beschikking gesteld. In dit laatste geval bekomt de mede-eigenaar op eenvoudig verzoek de noodzakelijke inloggegevens om hiertoe toegang te krijgen. Website syndicus : immotrap.isyndix.com

DEEL 3 – PRIVACY BELEID VME

1.

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.

2.

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

3.

De Persoonsgegevens worden door de vereniging van mede-eigenaars verwerkt voor het beheer van de gemeenschappelijke 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 Burgerlijk Wetboek (onder meer de 3.87 § 2 en § 3, 3.89 § 5, 6°,9° en 14°, en 3.93 § 2 B.W.).

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).

4.

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.

5.

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.

6.

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 bekomen.

7.

Elke mede-eigenaar en/of huurder kan steeds inzake 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.

8.

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: immotrap@isyndix.be.

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