

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
RESIDENTIE OYENBRUGGE
Buizegemlei 118 - 124 te 2650 EDEGEM



REGLEMENT VAN
INTERNE ORDE

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE OYENBRUGGE
Buizegemlei 118 - 124 te 2650 EDEGEM

NOTA:

- 1° Dit document is onderhands opgesteld op basis van het oorspronkelijk Reglement van Mede-eigendom, verleden voor notaris H. De Cort te Wilrijk op 04.10 1974, rekening houdend met de wijzigingen en aanvullingen van de Algemene Vergaderingen en met de wet op de Mede-eigendom gewijzigd door de wet van 18 juni 2018 (BS van 02.07.2018).
- 2° **Bij twijfel over de rechtsgeldigheid van een bepaling is altijd alleen het wettelijke voorschrift van toepassing.**
- 3° Dit reglement vervangt alle voorschriften van het voorgaande "Reglement van inwendige orde".
- 4° Voor meer info over de opstelling van dit reglement, zie bijlage A

Februari 2019

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

ARTIKEL 1 – Opstelling van het reglement

§ 1. Algemeen

Er is tussen al de mede-eigenaars een reglement van interne orde opgemaakt, verplichtend voor hen en hun rechthebbenden. Het mag niet gewijzigd worden dan door de algemene vergadering.

§ 2. Wijziging

- a. Telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging/aanpassing van het reglement van interne orde besluit, zal de syndicus het bijwerken.
- b. In het kader van de uitvoering van zijn wettelijke taken, zal de syndicus het reglement van interne orde tevens aanpassen telkens wanneer dit nodig is ingevolge het wijzigen van de toepasselijke wettelijke regels.
- c. In dat geval heeft hij geen voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig, maar zal de wijziging wel vooraf bespreken met de raad van mede-eigendom. Op de eerstvolgende algemene vergadering zal er kennis van gegeven worden aan de mede-eigenaars en ter goedkeuring voorgelegd. Alle wijzigingen vermeld in de processenverbaal van de algemene vergadering zullen toegevoegd worden aan het huidig reglement.
- d. De wijzigingen moeten vermeld worden op hun datum in de processenverbaal van de algemene vergaderingen, waarvan iedere eigenaar een exemplaar ontvangt.

§ 3. Kennisgeving

- a. De syndicus bezorgt aan alle mede-eigenaars een exemplaar van het meest recente reglement van interne orde.
- b. De mede-eigenaar die zijn appartement en/of garage verhuurt, bezorgt aan haar/zijn huurders een kopie van het reglement van interne orde.

§ 4. Tegenstelbaarheid:

- a. Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan ze tegenstelbaar zijn.

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE OYENBRUGGE
Buizegemlei 118 - 124 te 2650 EDEGEM

- b. Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan.
- c. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in het register van de hypotheekbewaarders heeft nageleefd:
 - 1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij een ter post aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het persoonlijk of zakelijk recht, voor de schade die ontstaat dooreen vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.
 - 2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door kennisgeving die hem bij een ter post aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces verbaal, op initiatief van degene die dat proces verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 577-6 §12 BWB.

ARTIKEL 2 – De Algemene Vergadering

§ 1. Algemeen

- a. De algemene vergadering is het hoogste orgaan binnen een vereniging van mede-eigenaars. Zij verenigt alle mede-eigenaars die een recht hebben op en in de gemeenschappelijke delen. Zij is overeenkomstig de wet bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn en op de gemeenschappelijke belangen van al deze mede-eigenaars.
- b. Iedere mede-eigenaar is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. Hij kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE OYENBRUGGE
Buizegemlei 118 - 124 te 2650 EDEGEM

zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

- c. In het geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt er verwezen naar de wet op de mede-eigendom.

§ 2. Wanneer?

- a. De algemene vergadering van de VME Oyenbrugge wordt gehouden tijdens de laatste 14 dagen van de maand maart, of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
- b. De syndicus houdt ook een algemene vergadering op verzoek van één of meerdere mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.
- c. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan het hierboven beschreven verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.
- d. Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, als er geen is, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, als die er niet is of niet bekend is, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen om een syndicus aan te wijzen.

§ 3. Uitnodiging

- a. De syndicus of diegene die daartoe is gerechtigd conform de wet wanneer aan de wettelijke bepalingen daartoe wordt voldaan, roept de (bijzondere) algemene vergadering samen.
- b. De uitnodiging voor de algemene vergadering vermeldt de plaats waar en de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt. De agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd, wordt bijgevoegd.
De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en/of van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE OYENBRUGGE
Buizegemlei 118 - 124 te 2650 EDEGEM

- c. In de uitnodiging wordt ook vermeld hoe, waar en volgens welke regels de documenten die betrekking hebben op de op de agenda vermelde punten, kunnen worden geraadpleegd.
- d. 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.
- e. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.
- f. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

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

§ 4. Agenda

- a. Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, evenals de raad van mede-eigendom, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst.
- b. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig § 3. 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.

§ 5. Bureau

- a. De algemene vergadering wordt voorgezeten door een mede-eigenaar.
- b. Bij het begin van de vergadering wordt een stemopnemer aangeduid.
- c. Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren. Hetzelfde geldt voor wat de stemopnemer betreft.
- d. De wet, Art 577-6 § 10 BWB, duidt de syndicus aan als secretaris.

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE OYENBRUGGE
Buizegemlei 118 - 124 te 2650 EDEGEM

§ 6. Rechtsgeldigheid

- a. 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. Daarom zal bij de aanvang van de vergadering elke mede-eigenaar of zijn gevolmachtigde de aanwezigheidslijst aftekenen. Deze wordt als bijlage aan de notulen van de vergadering bijgevoegd.
- b. Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens 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.
- c. 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.

§ 7. Stemrecht

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

§ 8. Vertegenwoordiging – Volmacht

- a. Iedere mede-eigenaar kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier **werkdagen** voor de dag van de algemene vergadering daarvan per **aangetekende** brief, in kennis stelt.
- b. Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. Daarvoor dient hij een volmacht in bij de syndicus. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.
- c. Deze 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. Indien de algemene vergadering waarvoor de geldige volmacht werd ingediend, niet kan doorgaan omdat er niet voldoende aanwezigen waren, is dezelfde volmacht ook geldig voor de vervangende vergadering.
- d. 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.

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE OYENBRUGGE
Buizegemlei 118 - 124 te 2650 EDEGEM

- e. Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.
- f. De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, maar hij heeft wel het recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

§ 9. Beslissingen - Noodzakelijke meerderheid

- a. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij gewone meerderheid (de helft plus één) 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.
- b. De stemming over de agendapunten worden gehouden door eenvoudige handopsteking.

§ 10. Notulen van de vergadering

- a. De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.
- b. Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na voorlezing 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.
- c. De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen van de algemene vergadering op in het door de wet voorgeschreven register. Hij bezorgt binnen diezelfde termijn een verslag aan elke mede-eigenaar. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.
- d. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE OYENBRUGGE
Buizegemlei 118 - 124 te 2650 EDEGEM

van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

§ 11. Schriftelijke procedure

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen ook schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. Deze beslissingen vereisen dan wel eenparigheid. De syndicus stelt ook hiervan de notulen op.

ARTIKEL 3 – De syndicus

§ 1. Benoeming

- a. De syndicus is hetzij een mede-eigenaar hetzij een professionele syndicus. Hij 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.
- b. De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat 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.
- c. De overeenkomst bevat ook een verklaring van de syndicus hoe hij, in het kader van de Europese wetgeving op de privacy, de privé gegevens van de mede-eigenaars zal beheren en beschermen.

§ 2. Mandaat

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

§ 3. Bekendmaking

- a. 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

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE OYENBRUGGE
Buizegemlei 118 - 124 te 2650 EDEGEM

ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is en van elk deelgebouw.

- b. 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.
- c. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onmiddellijk met de syndicus in contact te treden, zoals de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.
- d. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

§ 4. Bevoegdheden en opdrachten

Referentie: BWB Art 577- 8

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, eventueel zelfs op eigen initiatief.
- 3° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig artikel 577-5, § 3 BWB.
- 4° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen, wordt aangetekende briefwisseling om geldig te zijn, 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° aan elke persoon, die het gebouw bewoont door een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om haar/hem in staat te stellen schriftelijk haar/zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden meegedeeld. Deze mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
- 6° 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

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE OYENBRUGGE
Buizegemlei 118 - 124 te 2650 EDEGEM

- 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.
- 7° 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.
- 8° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering.
- 9° bijhouden en bewaren van het postinterventie-dossier op de wijze die door de Koning is vastgesteld.
- 10° voor werken waarvan de kosten het bedrag van € 10.000 overschrijden (beslissing AV van 27/03/2018) en in het kader van de wettelijke voorschriften inzake mededinging, meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.
- 11° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen.
- 12° 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 aan de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt.
- 13° meerdere kostenramingen voor te leggen indien de kostenraming voor bepaalde werken het door de algemene vergadering bepaald bedrag van waar af mededinging opgelegd is, overschrijdt.
- 14° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen.
- 15° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus diens aangestelden, naaste familieleden, naaste familieleden of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn echtgenote of haar echtgenoot 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 als een loontrekkende in dienst zijn of waarin zij aangesteld zijn. Indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij zonder

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE OYENBRUGGE
Buizegemlei 118 - 124 te 2650 EDEGEM

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.

- 16° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven.
- 17° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren volgens de wettelijke voorschriften, op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel.
- 18° 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.

§ 5. Verlenging mandaat – einde mandaat

- a. Het mandaat van de syndicus vervalt van rechtswege op de laatste dag van de periode waarvoor hij werd aangesteld.
- b. Op de algemene vergadering voor het einde van het mandaat zal de syndicus het punt "*Wettelijke 3-jaarlijkse verlenging mandaat syndicus*" op de agenda plaatsen.
- c. De algemene vergadering beslist tijdens deze vergadering over de al dan niet hernieuwing van het mandaat van de syndicus.

§ 6. Beëindiging mandaat - Ontslag

- a. De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.
- b. De geldende bepalingen in het geval van ontslag van de syndicus, hetzij door hemzelf, hetzij door de algemene vergadering worden

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE OYENBRUGGE
Buizegemlei 118 - 124 te 2650 EDEGEM

vastgelegd in de overeenkomst tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars.

- c. Een gerechtelijk benoemde syndicus kan alleen door een rechter bij vonnis ontslagen worden.

§ 7. Einde overeenkomst – verplichtingen

- a. Vanaf de dag dat het mandaat van de syndicus van rechtswege eindigt of de dag waarop de syndicus eventueel door de algemene vergadering wordt ontslagen, mag hij in naam of voor rekening van de VME geen enkele (rechts) handeling meer stellen.
- b. Indien het mandaat van de syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient hij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.
- c. Een door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars erkende syndicus dient tevens de door deze beroepsorganisatie opgelegde deontologische verplichtingen na te leven.

§ 8. Aanwijzing voorlopige syndicus

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

§ 9. Onverenigbaarheid van functies

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

ARTIKEL 4 – De Raad van Mede-eigendom

§ 1. Oprichting

In elk gebouw Oyenbrugge dat met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, 32 kavels telt, werd door de algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE OYENBRUGGE
Buizegemlei 118 - 124 te 2650 EDEGEM

algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.

§ 2. De leden

- a. De algemene vergadering beslist bij gewone 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 vernieuwbaar.
- b. De commissaris der rekeningen is bij voorkeur geen lid van de raad van mede-eigendom.
- c. De wet voorziet niet in de functie van voorzitter van deze raad, maar het staat de leden uiteraard vrij om onder hen een voorzitter te kiezen. Deze functie heeft naar buiten geen enkele juridische waarde.

§ 3. Opdrachten

- a. De hoofdopdracht van de raad van mede-eigendom is de controle van de syndicus.
- b. Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennisnemen 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.
- c. Hij 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 der rekeningen.
- d. 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 5 – De Commissaris der Rekeningen

§ 1. Taken

1. Algemeen

- a. De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleren. Hun bevoegdheden en verplichtingen worden in het reglement van interne orde bepaald.
- b. In het kader van de Europese wet op de privacy, zal/zullen de commissaris(sen) een vertrouwelijkheidsverklaring ondertekenen dat zij/hij de informatie over de individuele eigenaars, die tijdens de controles aan het licht komen aan niemand anders zal/zullen medelen tenzij aan de autoriteiten op verzoek van het gerecht en/of de politie.

2. Controles

- a. De commissaris zal minstens 2 controle(s) per jaar uitvoeren en zo nodig tussentijds rapporteren aan de mede-eigenaars. De bevindingen worden besproken met de raad van mede-eigendom.
- b. De commissaris van de rekeningen zal *steekproefsgewijs* controles uitvoeren, met o.a. aandacht voor volgende zaken:
 - 1° Controle op basis van vooral originele documenten (facturen, bankuittreksels, Isabel, e-banking, ...) en niet enkel op basis van kopieën en afdrukken
 - 2° Nagaan of er rekening werd gehouden met de opmerkingen van de vorige controle(s).
 - 3° Correcte toepassing van de boekhoudkundige regels
 - 4° Conformiteit met de eindbalans van de vorige periode.
 - 5° Controle van de juistheid en volgorde van de facturen, overeenstemming met de offertes, vermelding van ondernemingsnummer, toepassen van juiste BTW percentage, onmogelijkheid om wijzigingen achteraf aan te brengen in het dagboek of informaticasysteem.
 - 6° Correcte betaling van de leveranciers.
 - 7° Conformiteit van aangerekende supplementen van leveranciers met de contracten die met hen afgesloten zijn.
 - 8° Controle van het gebruik en de stand van de zichtrekening en de rekening met het reservekapitaal van de VME.
 - 9° Verantwoording van mutaties op de rekeningen, aan de hand van facturen en andere stukken.

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE OYENBRUGGE
Buizegemlei 118 - 124 te 2650 EDEGEM

- 10° Conformiteit van de uitgaven, in functie van het reglement van mede-eigendom en de beslissingen van de algemene vergaderingen.
- 11° Gebruik van de juiste verdeelsleutels per kostenpost, conform met basisakte en reglement van mede-eigendom. Het is evenwel niet de taak van de commissaris om, op vraag van bepaalde eigenaars, hun individuele afrekeningen na te rekenen.
- 12° Achterstallige betalingen van mede-eigenaars of andere debiteuren.
- 13° Correcte boeking en verdeling van inkomsten zoals bijdragen eigenaars, maar ook bijvoorbeeld de terugbetalingen van schadegevallen door de verzekeringen.
- 14° Overeenkomst tussen de begroting en de werkelijke uitgaven. Eventuele verschillen en hun oorzaken vaststellen
- 15° Alle andere zaken die de commissaris nodig acht.

3. Toegang tot de algemene vergadering

- a. Is/zijn de commissaris(sen) geen mede-eigenaar zal de vergadering haar/hem/hen de toegang tot de vergadering niet kunnen ontzeggen.
- b. In dit geval zal haar/zijn/hun aanwezigheid in tijd beperkt worden tot het uitbrengen en commentariëren van het rapport en de tijd nodig om op eventuele vragen van mede-eigenaars te antwoorden.
- c. Voorgaande beperking geldt uiteraard niet wanneer de commissaris ook lasthebber van een mede-eigenaar zou zijn.

4. Rapporten

- a. Op de statutaire algemene vergadering zal de commissaris mondeling en schriftelijk verslag uitbrengen van zijn bevindingen.
- b. De commissaris attesteert of de jaarrekening van de syndicus volledig en correct is en of alle informatie voorhanden was om het financieel beheer te beoordelen.
- c. In geval zij/hij wegens overmacht niet aanwezig is op de AV, zal de commissaris tijdig een schriftelijk verslag klaarmaken om mee te sturen met de uitnodiging van de AV, onder voorbehoud van de punten die zij/hij eventueel pas kan controleren na het versturen van de uitnodigingen.
- d. De commissaris heeft het recht het woord te nemen op de vergadering.

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE OYENBRUGGE
Buizegemlei 118 - 124 te 2650 EDEGEM

§ 2. Boekhoudkantoor

Indien er geen mede-eigenaars met de vereiste kennis kandidaat zijn, kan de syndicus beroep doen op een van de syndicus onafhankelijk extern kantoor dat door de algemene vergadering werd aangeduid. De algemene vergadering zal één of meerdere kantoren kunnen goedkeuren, die onafhankelijk zijn van de syndicus. Of ze zou de raad van mede-eigendom kunnen mandateren om zo nodig een kantoor te kiezen.

§ 3. Bezoldiging

In functie van de keuze zal de bezoldiging door de algemene vergadering goedgekeurd worden. Indien een rechtspersoon aangeduid wordt, zal deze een vaste vertegenwoordiger aanduiden voor de geldende termijn.

§ 4. Mandaat

- a. Het mandaat loopt tot de volgende algemene vergadering of een daarop volgende buitengewone AV, waar opnieuw een commissaris aangeduid wordt.
- b. De commissaris zal haar/zijn mandaat niet voortijdig kunnen opzeggen, tenzij voor zwaarwichtige persoonlijke redenen en kan zich niet laten vertegenwoordigen. In dit geval wordt de raad van mede-eigendom gemandateerd om voor de duur van de rest van het lopende jaar een extern kantoor aan te stellen.

§ 5. Ontslag

De algemene vergadering kan de commissaris enkel ontslaan voor ernstige wettige redenen.

§ 6. Bevoegdheden

- a. In de loop van het jaar zullen individuele mede-eigenaars en leden van de raad van mede-eigendom aandachtspunten aan de commissaris kunnen communiceren.
In geval de commissaris een mede-eigenaar is kunnen zij hun vragen schriftelijk melden, indien het echter over een kantoor gaat zullen zij, om eventuele kosten onder controle te kunnen houden, vooraf het akkoord van de raad van mede-eigendom moeten vragen.
- b. De commissaris zal hiermee, in de mate van het mogelijke, rekening houden bij de controle.
- c. In het geval van ernstige tekortkomingen die om een beslissing vragen, heeft de commissaris het recht de syndicus te vragen een

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE OYENBRUGGE
Buizegemlei 118 - 124 te 2650 EDEGEM

algemene vergadering samen te roepen in de loop van het jaar. Indien de syndicus deze oproepingen niet verstuurt binnen de 30 dagen, heeft de commissaris het recht zelf de agenda te bepalen in functie van zijn vaststellingen en de oproepingen te versturen en zal de resulterende algemene vergadering erkend worden door de mede-eigenaars¹.

- d. Om zijn controle effectief te kunnen uitvoeren kan de commissaris alle stukken opvragen die hij nodig acht om zijn controle te kunnen uitvoeren, de syndicus dient hem hierbij zijn volstrekte medewerking te geven. Ook mag de commissaris van de syndicus eisen dat deze bij derden schriftelijk bewijs opvraagt van de zaken die de commissaris nodig acht om zijn functie uit te voeren. De syndicus zal hieraan zo vlug mogelijk gevolg geven.
- e. De commissaris beslist zelf wat zij/hij opneemt in zijn steekproef en zal in zijn schriftelijke verslag vermelden wat wel en wat niet gecontroleerd is, zodat een volgende controle hierop afgestemd kan worden.

§ 7. Verantwoordelijkheid en verzekering

- a. De commissaris is aansprakelijk indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door het niet correct uitvoeren van zijn opdracht.
- b. In het geval de rekeningcommissaris een vrijwillige mede-eigenaar is, zal de vereniging van mede-eigenaars een aansprakelijkheidsverzekering voor haar commissaris afsluiten.

Artikel 6 – Gebouwafgevaardigden

In elk deelgebouw worden tijdens de algemene vergadering door de deelgemeenschappen een gebouwafgevaardigde gekozen. Deze afgevaardigde is de contact- en tussenpersoon tussen de deelgemeenschap en de syndicus. Zij/hij staat de syndicus en de deelgemeenschap bij in hun onderlinge contacten en de coördinatie in geval van pannes, kleine werken en dergelijke meer.

¹ Deze mogelijkheid is geldig omdat er geen afbreuk gedaan wordt aan de rechten van de mede-eigenaars. Om een juridisch waterdichte samenroeping te hebben, zou men niettemin eerst handtekeningen van mede-eigenaars met ten minste 20% van de stemmen kunnen verzamelen en de vraag tot samenroeping op deze basis naar de syndicus te sturen. Dit is volledig conform de wet en zo is men zeker dat niemand ooit de geldigheid zal aanvechten

Artikel 7 - Wijze waarop de mede-eigenaars inzage kunnen nemen van alle niet-privatieve documenten of -gegevens m.b.t. de mede-eigendom.

§ 1. Waar?

Alle mede-eigenaars hebben de mogelijkheid om kennis te nemen van de inhoud van alle niet-privatieve documenten en/of gegevens betreffende deze mede-eigendom, ***na voorafgaandelijke afspraak, in de kantoren van de syndicus of via het online portaal.***

§ 2. Hoe?

Alle documenten/info die betrekking hebben/heeft op een (bijzondere) algemene vergadering, kunnen/kan, worden ingekeken, op de wijze zoals vermeld op de oproepingen/op de dagorde opgemaakt en verstuurd naar aanleiding van een aankomende (bijzondere) algemene vergadering.

Artikel 8 – Procedure inning achterstallen

Voorafgaande opmerking.

Navolgende clausule vervangt **per 1.1.2019** deze zoals momenteel opgenomen in het reglement van mede-eigendom of zoals beslist tijdens een vorige algemene vergadering.

§ 1. Gedwongen inning van gemeenschappelijke kosten

- a.** Bij het niet (tijdig) betalen, binnen de 14 kalenderdagen na het versturen van een (extra) opvraging, van de periodieke provisie(s), de oproeping tot betaling van het aandeel in het reservekapitaal of van een (tussentijdse) afrekening, wordt door de syndicus per email of gewone post een betalingsherinnering verzonden.
- b.** Bij niet betaling binnen de 14 kalenderdagen na het versturen van de eerste herinnering, wordt een tweede herinnering verstuurd. De administratiekost hiervoor, naar rato van 8,00 Euro, zal in de privatieve afrekening aan de in gebreke zijnde eigenaar(s) aangerekend worden door de syndicus.
- c.** Bij niet-betaling na deze tweede herinnering binnen de 8 kalenderdagen, wordt per email of gewone post een derde herinneringsbrief verstuurd. De administratiekost hiervoor, naar rato van 15,00 Euro, zal in de privatieve afrekening aan de in gebreke zijnde eigenaar(s) aangerekend worden door de syndicus.

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE OYENBRUGGE
Buizegemlei 118 - 124 te 2650 EDEGEM

§ 2. In gebrekestelling

- a.** Bij gebreke aan vrijwillige betaling binnen de 8 kalenderdagen na het versturen van de derde herinnering, zal een aangetekende aanmaning/ingebrekestelling verzonden worden. De administratiekost hiervoor, naar rato van 45,00 Euro, zal in de privaatieve afrekening aan de in gebreke zijnde eigenaar(s) aangerekend worden door de syndicus.
- b.** Vanaf het verzenden van de aanmaning/ingebrekestelling lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar(s) verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van de wettelijke rentevoet.

§ 3. Dagvaarding

- a.** Wordt na het verstrijken van een termijn van 8 kalenderdagen na het versturen van de aangetekende aanmaning/ingebrekestelling, nog niet spontaan betaald, dan is de syndicus bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar(s) tot betaling van de door hem/hen verschuldigde bedragen, verhoogd met de gerechtelijke interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding (zie hierna) die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, voor de bevoegde rechtbank te doen dagvaarden.
- b.** Alle kosten, waaronder onder meer, na verrekening van de eventuele toegekende rechtsplegingsvergoeding, advocaatkosten, gedingkosten, kosten syndicus (met een minimum van 150€) alsook een schadevergoeding naar rato van 10% op de hoofdsom met een minimum van 150€, die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, worden in de privaatieve afrekening ten laste gelegd van de in gebreke blijvende mede-eigenaar(s).

§ 4. Betaling kosten - Terugvordering

- a.** Alle kosten (o.m. erelonen, dagvaardings- en administratiekosten, opzoekingskosten gerechtsdeurwaarder, enz.) dienen te worden voorgefinancierd door de vereniging van mede-eigenaars, waarna ze, indien een positieve gerechtelijke uitspraak of een tussen partijen bekomen buitengerechtelijk akkoord voorligt, door de syndicus worden teruggevorderd van de eigenaar(s) die in gebreke is/zijn gebleven.
- b.** Bij de terugvordering zal rekening worden gehouden met een eventueel in de gerechtelijke uitspraak aan de VME toegekende rechtsplegingsvergoeding en/of met de toepasselijkheid van de dwingende wet op de gedwongen mede-eigendom.

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE OYENBRUGGE
Buizegemlei 118 - 124 te 2650 EDEGEM

ARTIKEL 9 – Onkosten garages – Regeling garage 32

Er is door de mede-eigenaars met de huidige eigenaar van garage 32 - die aan de straatkant ligt – overeengekomen wat volgt:

- a. Dat de algemene onderhoudskosten van de in- en uitrit naar de garages evenals de manoeuvreerruimte ervan uitsluitend ten laste valt van de eigenaars van de eenendertig garages gelegen achter het hoofdgebouw.
- b. Daar de mogelijkheid de wagen te wassen ook ter beschikking is van de eigenaar van garage 32 valt het elektriciteit- en waterverbruik wel mee te zijn ten laste.
- c. Bij de overschrijving van de akte op een nieuwe eigenaar vervalt deze overeenkomst. Er zal dan opnieuw een overeenkomst moeten afgesloten worden met de nieuwe eigenaar.

ARTIKEL 10 – Contacten met de syndicus

Geen enkele mede-eigenaar mag privé opdrachten geven of tussenkomsten vragen van de syndicus tenzij het om een dringende herstelling of interventie gaat. Wie door het privé vragen van een tussenkomst van de syndicus, bijkomende kosten veroorzaakt zal deze kosten zelf moeten vergoeden. Het is de algemene vergadering die hierover beslist.

ARTIKEL 11 – Verkoop en verhuur

- § 1.** Ingeval van verkoop van een gedeelte van het eigendom, is de verkoper verplicht, voor de ondertekening van de voorlopige koopakte of bod, aan de huurder kennis te geven van:
- 1° het bedrag van het reservekapitaal en het werkkapitaal
 - 2° het bedrag van de door de overdrager aan de mede-eigendom verschuldigde achterstallen
 - 3° de toestand van het reservekapitaal
 - 4° het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures
 - 5° de kopie van de verslagen van alle algemene vergaderingen van de voorbije drie jaar
 - 6° de afrekeningen van de lasten van de voorbije twee jaar en de recentste balans die door de algemene vergadering van mede-eigenaars werd goedgekeurd
 - 7° het reglement van interne orde

De verkoper van een gedeelte van het eigendom is verplicht in de akte van verkoop te doen inlassen dat de koper deze documenten heeft

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE OYENBRUGGE
Buizegemlei 118 - 124 te 2650 EDEGEM

ontvangen, met de verbintenis zich in alle punten te onderwerpen aan het reglement van interne orde en zijn wijzigingen.

- § 2.** Ingeval van verhuur van een gedeelte van het eigendom is de verhuurder verplicht een kopie van het reglement van interne orde over te maken aan de huurder.

ARTIKEL 12 – Uitzicht gebouw

- § 1.** De werken aan en het onderhoud van de privatieve gedeelten, die een invloed hebben op het uitzicht van het eigendom, moeten door iedere eigenaar tijdig uitgevoerd worden en rekening houdend met de bijzondere schikkingen vermeld in de basisakte, zodat het eigendom het uitzicht van goede instandhouding bewaart.

§ 2. Publiciteit

- a. De mede-eigenaars en hun huurders of bewoners mogen noch op de gevel van het gebouw, noch aan de vensters, noch op de balkons of terrassen, enig voorwerp plaatsen, zoals uithangborden, reclame, provisiekasten, linnen en andere voorwerpen. Affiches voor concerten en activiteiten voor het goede doel of aankondiging van een geboorte, worden wel toegelaten. Het tijdelijk bewaren van huisafval op de terrassen wordt toegestaan indien de vuilniszakken en -emmer afgesloten zijn en uit het zicht blijven. Dit is ook geldig voor de gelijkvloerse appartementen.
- b. Het is toegelaten aan de persoonlijke deur van ieder appartement een plaat aan te brengen vermeldende de naam en het beroep van de bewoner, en aan de ingang deur van het gebouw platen, dragende de naam en beroep van de bewoners, hun dagen en uren van bezoek en het nummer van hun appartement en verdiep. Het model van deze platen moet aanvaard worden door de algemene vergadering.
- § 3.** Brievenbussen moeten éénvormig de naam dragen van de bezitter en nummer van verdiep en appartement.
- § 4.** Er mogen zonnententen geplaatst worden boven de terrassen. Deze moeten oranje van kleur zijn en naar vorm en installatie onderling gelijk zijn.
Hiervoor dient contact opgenomen te worden met de syndicus om informatie te krijgen over de installateurs en de voorwaarden van vorm en kleur van de rolluiken te kennen om het uitzicht van de residentie gelijkvormig te houden. Voor het plaatsen van rolluiken aan de voor- en achtergevel en het aanbrengen van schuiframen aan de achterzijde van de gelijkvloerse appartementen, gelden dezelfde regels.

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE OYENBRUGGE
Buizegemlei 118 - 124 te 2650 EDEGEM

- § 5. De goede staat en het uitzicht van de grasperken langs het voetpad voor het gebouw dragen bij tot de standing van de residentie. Er wordt bijgevolg op aangedrongen het verkeersreglement te eerbiedigen en niet op de bermen stil te staan, te stationeren of te parkeren. De bewoners wordt gevraagd hun bezoekers aan dit verbod te herinneren.
- § 6. De naamplaatjes aan de inkomdeuren en aan de brievenbussen moeten van dezelfde afmetingen en kleur zijn. Er wordt gevraagd oude en verbleekte naamplaatjes tijdig te vervangen zodat alle namen permanent duidelijk leesbaar zouden blijven. De éénvormige goede staat ervan toont mede aan dat het gebouw door zijn eigenaars en de syndicus goed onderhouden wordt.
- § 7. De gebouwfafgevaardigden zorgen voor een uniform aanbrengen van, ook in het donker, goed leesbare naamplaatjes aan de inkomdeur van hun deelgebouw.

ARTIKEL 13 - Veiligheid

- § 1. Het is streng verboden in het gebouw buigzame of gummigasleidingen te gebruiken. Deze aansluitingen moeten harde buizen zijn.
- § 2. In het eigendom, noch in de privatieve of algemene delen, noch in de garages, mogen geen gevaarlijke, schadelijke of ontvlambare stoffen opgeslagen worden.
- § 3. De gemene gedeelten, namelijk inkomhal, de trappen en doorgangen, moeten altijd vrijgehouden worden. Het is in ieder geval verboden in de inkomhal kinderwagens, fietsen of hinderlijke voorwerpen te plaatsen.
- § 4. De eigenaars moeten, daar waar het geval zich voordoet, de schouwen doen vagen van de door hen gebruikte lokalen, telkens zulks nodig is en ten minste eenmaal per jaar voor deze waarvan zij gebruik maken. Bewijs hiervan moet voorgelegd worden aan de syndicus.
- § 5. Er mogen in het eigendom, noch in de privatieve of algemene delen, noch in de garages, geen gevaarlijke, schadelijke of ontvlambare stoffen opgeslagen worden.
- § 6. Het dak mag enkel betreden worden voor herstellingen. Voor verhuizingen dient een ladderlift gebruikt te worden.
- § 7. Er mogen geen radio noch TV-antennes geplaatst worden op het dak zonder de expliciete toelating van de algemene vergadering. Indien de toelating gegeven wordt, zal de eigenaar van de antenne een verzekering afsluiten die haar/hem verzekerd tegen eventuele schade veroorzaakt door deze antenne.

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE OYENBRUGGE
Buizegemlei 118 - 124 te 2650 EDEGEM

ARTIKEL 14 - Huisdieren

- § 1. Aan de mede-eigenaars, hun huurders of bewoners wordt oogluikend toegelaten, uitsluitend honden, katten of vogels als huisdieren te houden. Indien nochtans het huisdier een oorzaak is van enige storing, mag de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen, bevelen de toelating in te trekken. Honden moeten altijd aan de leiband gehouden worden en, zo nodig, een muilkorf dragen.
- § 2. Dieren die aanleiding geven tot ernstige storing kunnen met een beslissing van een drie vierde meerderheid van de algemene vergadering, ambtshalve verwijderd worden door de Maatschappij ter Bescherming der Dieren, op kosten van de betrokken eigenaar van het dier.

ARTIKEL 15 – Zedelijkheid en rust

- § 1. De mede-eigenaars, hun huurders, dienstboden en andere bewoners van het eigendom moeten het eigendom welvoeglijk bewonen en ervan genieten als "goede huisvader ". Zij moeten er zorg voor dragen dat de rust in het eigendom niet door hen noch door hun huurders, dienstboden of bezoekers, verstoord wordt. Van de medebewoners wordt verwacht dat ze aandacht hebben voor de geluiden die ze voortbrengen en die, misschien zonder dat ze het zelf beseffen, hinderend kunnen zijn voor de geburen.
- § 2. Het gebruik van muziekinstrumenten, radio- en televisietoestellen is toegelaten. Hun eigenaar moet er echter voor zorgen, dat het geluid de andere bewoners niet kan storen. Piano's moeten op rubberen of vilten onderstukken geplaatst worden.

ARTIKEL 16 – Bestemming der lokalen

- § 1. De appartementen mogen slechts bewoond worden door de leden van eenzelfde familie, hun tijdelijke gasten en hun dienstboden.
- § 2. Alle appartementen moeten in beginsel bestemd zijn om te wonen. Er mag in het gebouw geen enkele groot- of kleinhandel in de geest van een winkel of kleinindustrie uitgeoefend worden ter uitzondering van het gelijkvloers. De gelijkvloerse appartementen mogen aangewend worden voor alle handelsdoeleinden, in zoverre deze toegelaten worden door de bevoegde overheden.
- § 3. Het residentieel karakter zal steeds moeten behouden blijven. Nochtans mogen alle appartementen dienen tot de uitoefening van een vrij beroep, op voorwaarde dat zij niet schaden aan de rust en de hygiëne van het

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE OYENBRUGGE **Buizegemlei 118 - 124 te 2650 EDEGEM**

eigendom. De appartementen mogen ook gebruikt worden tot verdere beroepsdoeleinden op voorwaarde dat dit gebruik niet schaadt aan de standing van het eigendom en niet in strijd is met de gemeentelijke- en politiereglementen. Zo zijn b.v. verboden: dansscholen, pronostiekburelen, muziekscholen en dergelijke.

ARTIKEL 17 – Algemene bepalingen

§ 1. Alle betwistingen waartoe de uitvoering of uitleg der bedingen van het actueel algemeen reglement van mede-eigendom aanleiding zouden geven, worden verplichtend beslist door scheidsrechters. Iedere partij duidt zijn scheidsrechter aan en de twee scheidsrechters een derde om hen te verdelen in voorkomend geval.

Bij ontstentenis van één der partijen haar scheidsrechter aan te duiden binnen de acht dagen van de uitnodiging door de andere partij, hem toegezonden bij ter post aanbevolen brief, alsook bij gebrek door de twee scheidsrechters zich te verstaan over de keuze van een derde scheidsrechter, zullen de benoemingen gedaan worden door de Voorzitter der Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen.

De scheidsrechters moeten uitspraak doen volgens de rechtsbepalingen en zij mogen op straf van nietigheid niet afwijken van het actuele Reglement van Mede-eigendom. Zij worden ontslagen van alle rechterlijke formaliteiten. Zij moeten hun uitspraak doen binnen de veertien dagen na hun benoeming, zo niet vervalt hun ambt.

Hun uitspraak is definitief zonder beroep of voorziening in verbreking of burgerlijk verzoekschrift. De kosten van de scheidsrechtspraak zijn ten laste van de verliezende partij.

§ 2. Voor al wat niet voorzien is door het actuele Reglement van Mede-eigendom, wordt er nadrukkelijk verwezen naar de schikkingen van de wet op de mede-eigendom gewijzigd door de wet van 18 juni 2018 (BS van 02.07.2018), naar het Burgerlijk Wetboek en voor zoveel als nodig naar de plaatselijke gebruiken.

ARTIKEL 18 – Gebruik van de tuin

§ 1. Ten einde privatisering in de voor- en/of achtertuin te voorkomen, wordt het verboden om beplanting op eigen initiatief van bewoners, weg te nemen of bij te plaatsen. Deze wensen of voorstellen moeten aan de Algemene Vergadering voorgelegd worden. De beplantingen mogen geenszins de andere bewoners of derden hinderen.

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE OYENBRUGGE **Buizegemlei 118 - 124 te 2650 EDEGEM**

- § 2. Hetzelfde geldt voor het aanbrengen van persoonlijke voorwerpen of versieringen in de tuin of in/aan de bomen en struiken, met uitzondering van echte nest- of voedselvoorzieningen voor de dieren. Voedsel moet zo geplaatst worden dat het geen muizen of ratten aantrekt.
- § 3. De normale weg naar buiten, hetzij gewoon naar de straat, hetzij naar de tuin of de garages loopt niet door de voortuin(en) maar over het voetpad. De bewoners van het gelijkvloers hebben ook recht op privacy.
- § 4. De tuin is een nutsvoorziening en mag dus door de bewoners gebruikt worden om zich te ontspannen en van het goede weer te genieten en/of er hun kinderen te laten spelen. Hierbij wordt evenwel gerekend op het gezonde verstand van de respectievelijke ouders, opvoeders of verantwoordelijken. Het gebruikte materiaal en speelgoed moet ten laatste op het einde van de dag opgeruimd en weggeborgen worden. Uitzondering wordt gemaakt voor zware voorwerpen zoals zandbakken (moeten afdekbaar zijn) en zwembaden, op voorwaarde ze regelmatig te verplaatsen om het gras niet onherstelbaar te beschadigen. Voetballen moet gebeuren met normaal schoeisel, voetbalschoenen zijn verboden omdat deze het grasplein beschadigen.
- § 5. Het is verboden brood en/of andere etensresten in de voortuinen of de tuin te werpen. Er zijn andere mogelijkheden om de vogels in de winter te voederen. Om te vermijden dat huisafval zou terecht komen in de tuinen dient de tijdelijke bewaring hiervan goed afgesloten te worden om het ongewenst bezoek van ongedierte (o a. ratten) te vermijden.

ARTIKEL 19 - Vergaderingen

De Algemene Vergadering is een belangrijk orgaan dat het mogelijk moet maken om als gemeenschap in harmonie samen te kunnen leven. Tijdens de vergaderingen wordt iedereen gevraagd haar/zijn belangen op een beschaafde wijze voor te stellen en te verdedigen, rekening houdend met de democratische regels. Het zal meer indruk verwekken dan indien men zijn kalmte verliest en begint te twisten.

ARTIKEL 20 - Rookverbod

Alhoewel er geen uiterlijke verbodstekens zullen aangebracht worden, is het verboden te roken in alle gemeenschappelijk delen van het gebouw (o.a. trapzaal en lift).

**Toelichting in verband met de onderhandse opstelling van het
Reglement van Interne Orde**

Art. 1 Wettelijke bepalingen

§ 1. Verplichting

Op 2 juli 2018 verscheen in het Belgisch Staatsblad de gewijzigde wet van 18 juni 2018 betreffende de gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen.

Deze gewijzigde wet legt onder meer aan elke vereniging van mede-eigenaars de verplichting op om over te gaan tot het opmaken van een REGLEMENT VAN INTERNE ORDE.

§ 2. Algemeenheden

De oorspronkelijke statuutakte werd op datum van **04 oktober 1974** opgemaakt door *Meester Henri DE CORT, notaris met standplaats te Antwerpen - Wilrijk*.

Voormelde akte werd - in toepassing van de wet van 2 juni 2010 - gecoördineerd. Er worden geen wijzigende/verbeterende/aanvullende akten voorgelegd.

§ 3. Ondergeschikt karakter

Het reglement van interne orde mag onderhands worden opgemaakt (dus zonder tussenkomst van een notaris en zonder overschrijving ervan op het bevoegde hypotheekkantoor) doch inhoudelijk blijft de inhoud ervan ondergeschikt aan de bepalingen opgenomen in de statuten van het gebouw, meer bepaald deze die verplicht hun plaats hebben in het reglement van mede-eigendom. M.a.w. het behoudt tegenover die zaken enkel een aanvullend karakter.

§ 4. Vervanging bepalingen opgenomen binnen het reglement van mede-eigendom.

Conform de gewijzigde wet dienen in dit reglement bepalingen te worden opgenomen die thans hun plaats in de statuten, meer bepaald binnen het reglement van mede-eigendom, hebben.

Deze bepalingen worden geacht van rechtswege te worden vervangen door deze die in huidig reglement zijn opgenomen, m.a.w. de bepalingen die zich na opmaak van onderhavig reglement van interne orde nog in het (gecoördineerde) reglement van mede-eigendom bevinden en die in strijd zouden zijn met en/of zouden indruisen tegen

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE OYENBRUGGE
Buizegemlei 118 - 124 te 2650 EDEGEM

de vigerende wet, worden door opname de opname in dit reglement vervangen.

Art. 2 Inhoudelijk (overzicht)

Inhoudelijk moet het reglement van interne orde minstens navolgende zaken bevatten:

- 1° De regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag;
- 2° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
- 3° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt;
- 4° de bevoegdheden en verplichtingen van de rekeningcommissaris(sen);
- 5° wijze waarop de mede-eigenaars inzage kunnen nemen van alle niet-privatieve documenten of gegevens m.b.t. de mede-eigendom;
- 6° andere.