



REGLEMENT VAN INTERNE ORDE
VME RESIDENTIE LONDON TOWER & AVENUE BUILDING
Ondernemingsnr. 0822.082.819

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

Artikel 1. WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een 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 tussen **16/05 en 31/05** of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen. Tevens houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij aangetekende zending aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

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

Artikel 2. BIJENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING



VM Vastgoedbeheer BV
 Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
 RPR 0437.396.556

www.syncura.be



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

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

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

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

Artikel 3. VOORZITTER EN SECRETARIS

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

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars eenzelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

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

Artikel 4. AANWEZIGHEIDSVEREIESTE OP DE ALGEMENE VERGADERING

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



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering ook rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

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

Artikel 5. BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

Artikel 6. VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd. De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



Artikel 7. STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

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

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

Artikel 8. BEVOEGDHEDEN & MEERDERHEDEN OP DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beslist:

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

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 3.85, §2 BW;
- b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, §5, 2° BW;
- c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, §5, 2°, bedoelde daden;
- d) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.
- e) over het geven van opdrachten of verlenen van bevoegdheidsdelegatie aan de leden van de raad van mede-eigendom. Deze opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van **vier vijfden van de stemmen**:



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



- 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 gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84, 4^{de} lid BW;
- g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.
- h) onder voorbehoud van artikel 3.92, § 1, zesde lid BW, over de volledige afbraak en de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. In dit geval kan een mede-eigenaar tegen vergoeding afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars, indien de waarde van de kavel lager is dan het aandeel dat hij moet betalen in de totale kosten van de werken. Bij gebrek aan overeenstemming wordt de vergoeding door de rechter vastgesteld op basis van de actuele marktwaarde van de betrokken kavel, zonder rekening te houden met de beslissing van de algemene vergadering. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.
- i) over de beslissing om het verplichte reservekapitaal niet aan te leggen.

Er wordt met **eenparigheid van de stemmen** van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van mede-eigendom middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 3.85, § 1, tweede lid BW.

Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.

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



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



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

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

Artikel 9. DE NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

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

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 3.93, §4 BW, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 3.87, § 1, tweede lid BW, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

Artikel 10. MEDEDINGING

Op de Algemene Vergadering van 27/06/2018 werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, §5, 2° BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer): € 15.000,00 Voor opdrachten en contracten boven dit bedrag zal de syndicus meerdere kostenramingen voorleggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

Artikel 11. DE SYNDICUS

11.1 Aanstelling van de syndicus

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



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding behoudens beslissing van de algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus, op kosten van de Vereniging van Mede-eigenaars.

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

11.2 Takenpakket van de syndicus

De syndicus heeft tot opdracht:

1. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
2. alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
3. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig artikel 3.86, § 3 BW;
4. de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

- woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;
5. de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94, § 2 BW , over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
 6. aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
 7. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
 8. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
 9. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van interne orde, of door de algemene vergadering;
 10. desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
 11. ten behoeve van de in artikel 3.88, § 1, 1°, c) BW, bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
 12. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
 13. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
 14. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek

en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 3.30 in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 3.86, §3, tweede en derde lid BW, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;
16. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

11.3 Aansprakelijkheid syndicus

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

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

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

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

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



Artikel 12. RAPPEL-/INVORDERINGSPROCEDURE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het openstaand bedrag zal worden vermeerderd met:

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

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

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



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



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

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

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

13.2 Taken en bevoegdheden

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

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

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

13.3 Benoeming, bezoldiging en duur van het mandaat

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

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

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

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

De andere leden van het college van rekencommissarissen zullen, tot de eerstvolgende jaarvergadering, het college van rekencommissarissen blijven uitmaken. In geval alle leden van het



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



college collectief voortijdig ontslag nemen of slechts één rekencommissaris werd aangesteld die voortijdig ontslag neemt, kan desgevallend toepassing gemaakt worden van artikel 3.90, § 1 BW.

13.4 Décharge

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

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

13.5 Aansprakelijkheid

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

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

Artikel 14. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

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

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

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

- de leden van de raad van mede-eigendom dienen titularissen te zijn van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering;



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



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

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

De raad van mede-eigendom heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taak naar behoren uitoefent, onverminderd artikel 3.91 BW. Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopij maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van de syndicus of die van belang zijn voor de mede-eigendom.

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

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

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

14.3 Benoeming, bezoldiging en duur van het mandaat

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

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



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



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

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

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

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

14.4 Decharge

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

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

14.5 Aansprakelijkheid

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

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

Artikel 15. INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS

De syndicus moet de mogelijkheid creëren voor alle mede-eigenaars om inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom. Deze ruime inzagemogelijkheid werd uitsluitend ten voordele van mede-eigenaars bedongen. Enkel de rekencommissaris of het college heeft inzage-recht in de boekhoudkundige facturen.



Het ter beschikking stellen van de documenten zal gebeuren op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars of op de plaats waar de syndicus is gevestigd of via een online platform.

Artikel 16. PRIVACY-BELEID

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

De vereniging van mede-eigenaars conformeert zich hiermee aan

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

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

De Persoonsgegevens worden door de vereniging van mede-eigenaars verwerkt voor het beheer van de gemene delen (waaronder de oproeping voor de algemene vergadering), alsook om dringende interventies van derden in het belang van VME, de mede-eigenaars en/of huurders mogelijk te maken.

De grondslag voor deze verwerking is gebaseerd op de bepalingen inzake mede-eigendom in het Nieuw Burgerlijk Wetboek (onder meer de artikelen 3.87, §2 en §3, 3.89, 6°, 9° en 14°, en 3.93, §2 BW). Een aanvullende grondslag voor deze verwerking is de toestemming van de mede-eigenaars (door de goedkeuring van het reglement van interne orde) als van de huurders (door het goedkeuren van het huurcontract waarin verwezen wordt naar het reglement van interne orde).

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

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

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

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



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



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

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

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

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

privacy@syncura.be.

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

B. REGELS OVER DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW / HUISHOUDELIJK REGLEMENT

HOOFDSTUK I: ALGEMENE UITEENZETTING

ARTIKEL 1: STATUTEN

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw.

Samen met de basisakte van het gebouw vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van de mede-eigendom. Deze statuten kunnen worden gewijzigd met een meerderheid van twee/derde van de stemmen voor zover zij het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreffen. Elke andere wijziging, ook die van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, kan slechts gebeuren met een meerderheid van vier/vijfde van de stemmen. De verdeling van de aandelen in de mede-eigendom kan slechts gewijzigd worden met eenparigheid van alle stemmen van alle mede-eigenaars. Elke wijziging van de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld en overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dit alles behoudens mogelijke beroepen op de rechter, zoals voor- en na vermeld.

ARTIKEL 2: TEGENSTELBAARHEID

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw of op een deel ervan.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



ARTIKEL 3: ZETEL, VERMOGEN, VERHAAL

Vanaf het ontstaan van de onverdeeltheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de “Vereniging van mede-eigenaars van LONDON TOWER & AVENUE BUILDING, te 2000 ANTWERPEN, Londenstraat 60” met rechtspersoonlijkheid, en met zetel in het gebouw. Deze zetel zal gevestigd zijn in de kavel van de syndicus indien die in het gebouw woont of zijn zetel heeft. Zoniet is de zetel van rechtswege in het gebouw gevestigd zonder nadere specificering en wordt voor het overige verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage liggen.

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

Behoudens indien de mede-eigenaar persoonlijk het initiatief nam om schade te voorkomen, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het persoonlijk vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

HOOFDSTUK II: RECHTEN EN PLICHTEN

ARTIKEL 4: BESCHIKKING OVER GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

De gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling.

Het aandeel in de gemeenschappelijke delen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het privaat deel. Een mede-eigenaar afzonderlijk mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke gedeelten. De vereniging van mede-eigenaars kan wel daden van beschikking stellen over de onverdeelde, gemeenschappelijke onroerende goederen mits goedkeuring bij vier/vijfden van alle stemmen. Mits dezelfde goedkeuring kan zij beslissen tot verwerving van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

ARTIKEL 5: GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

De gemeenschappelijke delen zoals bijvoorbeeld de inkomhallen, de gangen, de trappen, de aanlanding van de fietsbrug, en verder alle doorgangen moeten ten allen tijde vrij en toegankelijk blijven. Zo is het verboden in deze ruimten kinderwagens, fietsen of privaat voorwerpen te plaatsen.

Er mag in doorgangen noch in enige hall huishoudelijk werk gedaan worden, zoals het borstelen van tapijten, opschudden van linnen, het schoonmaken van meubels of poetsen van schoenen.

Alle verhuizingen dienen – indien technisch mogelijk – te gebeuren via de buitenzijde van het gebouw of indien aanwezig, de specifiek daarvoor voorziene goederenlift, en nooit via de traphall en de personenliften.

Het genot en gebruik van sommige gemeenschappelijke gedeelten is exclusief verbonden aan bepaalde privaat kavels. Deze kavels zullen dan ook uitsluitend instaan voor alle eraan verbonden kosten van



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



onderhoud, herstelling en vernieuwing ervan, zoals elders meer uitvoering wordt omschreven en dit volgens de verdeelsleutel die hiervoor wordt bepaald .

Er bestaat een mogelijkheid om op het gelijkvloers vlakbij de ingang tot de Woontoren in de London Tower een ontvangstbalie te voorzien, mits toelating van de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van de stemmen.

Vuil dat door bewoners of huisdieren wordt achtergelaten in de gemeenschappelijke delen moet door de bewoner of eigenaar van het huisdier opgekuist worden. Bij vaststelling van een overtreding (via foto, camera, receptioniste of syndicus) zal overgegaan worden tot het aanrekenen van gemaakte kosten om deze overlast op te lossen.

ARTIKEL 6: BESCHIKKING OVER PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder eigenaar zal wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, onverminderd de hierna volgende beperkingen, en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars, noch iets te verrichten dat de stevigheid van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Het is aan de eigenaars verboden hun kavel(s) in kleinere delen te verkopen, behoudens aan een mede-eigenaar in het gebouw. Vanzelfsprekend zal dit voorafgaandelijk het voorwerp moeten uitmaken van een goedkeuring door de algemene vergadering.

Kavels 1 en 2 mogen mits naleving van de wetgeving op de stedenbouw wel opgesplitst worden in kleinere units, naar goeddunken van de eigenaar.

Het is altijd toegelaten, binnen de grenzen van de wet, en op exclusieve verantwoordelijkheid van diegene die dit uitvoert:

- om twee of meer kavels in het gebouw, zowel naast elkaar gelegen als boven en onder elkaar gelegen, tot één enkele kavel te verenigen. In deze gevallen zullen de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen toegekend aan de verenigde kavels opgeteld worden.
- om de binnenverdeling van de kavels te wijzigen.
- om samengevoegde kavels te herverdelen in de oorspronkelijke kavels.
- om kavels 1 en 2 op te delen in kleinere kantoren of appartementen, als voormeld.
- om de bestemming te wijzigen van appartement naar kantoor of andersom; hiervoor wordt evenwel verwezen naar de beperkingen met betrekking tot de bestemming die hierna zijn opgenomen.

Bij eventuele defecten, storingen of opmerkingen, 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. Bij persoonlijke ingreep, slechts wegens hoogdringendheid, dient de syndicus daarvan ten spoedigste op de hoogte gesteld te worden. Anderzijds is het niet wenselijk privé-opmerkingen, die géén betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen of diensten, aan de syndicus door te geven. De syndicus bezit in deze aangelegenheden geen enkele bevoegdheid. De bewoners die geen eigenaar zijn van hun kavel, dienen voor aangelegenheden waar geen hoogdringendheid is, steeds voorafgaandelijk hun eigenaar op de hoogte te stellen. De facturen



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



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.

ARTIKEL 7: VERBOUWINGEN AAN PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder mede-eigenaar mag de indeling van zijn kavel veranderen naar goeddunken maar onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen en voor de kavels van de mede-eigenaars.

Het is altijd toegelaten, zowel aan de comparant als aan latere eigenaars van kavels in het gebouw om – uitsluitend binnen de grenzen van de wet en op eigen risico en aansprakelijkheid voor eventuele schade aan de gemeenschappelijke delen of andere privaatieve kavels – twee of meer aaneen palende kavels in het gebouw te verenigen, teneinde een grote kavel of een duplex kavel te vormen, eventueel door een private binnentrap verbonden zijnde. In deze gevallen zullen de aandelen in de gemeenschappelijke delen toegekend aan de verenigde kavels, opgeteld worden.

De veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel zullen steeds ten laste, op eigen risico en verantwoordelijkheid zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect en een stabiliteitsingenieur (in die gevallen waar de werken de stabiliteit van het gebouw in gevaar zouden kunnen brengen, zoals onder andere het weghalen van muren of enig ander element die een invloed kunnen hebben op de stabiliteit van het gebouw), waarvan de naam voor de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegedeeld, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld in onderhavig artikel. De honoraria zullen ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

De werken zullen moeten uitgevoerd worden op een wijze die zo weinig mogelijk het genot van de bewoners van het gebouw stoort; te dien einde zal er gebruik gemaakt worden van de meest geëigende technieken.

De eigenaar die dergelijke werken doet uitvoeren is verantwoordelijk tegenover de andere mede-eigenaars voor alle schade die er zou kunnen uit voortvloeien, hetzij aan de gemeenschappelijke delen, hetzij aan de privaatieve delen, en hij zal ze op zijn kosten terug in goede staat moeten herstellen.

Hij dient zich dan ook te verzekeren tegen alle bouwrisico's die zijn werken zouden kunnen teweeg brengen.

De Algemene Vergadering voegt bij dit Reglement van Inwendige Orde een document toe dat aannemers/leveranciers verbindt tot het aangaan van enkele afspraken en reglementen omtrent uren van werken, buitenlift, onderhoud en duurtijd van werken en liftbescherming. Dit document moet gehandtekend worden voor aanvang van werken en overgemaakt aan de syndicus.

ARTIKEL 8: STIJL EN UITZICHT

Aan de stijl of het algemeen uitzicht van het gebouw, zelfs als het privaatieve zaken betreft, mag niets veranderd worden, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van twee/derde van de stemmen.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



Dit betreft onder meer het uitzicht van de ingangdeuren van de privatieve vertrekken, de ramen en vensters, de zonweringen, de leuning, de balkons, de aanwending van enkel wit licht voor de verlichting van de balkons, de glasgordijnen en alles wat van buiten uit zichtbaar is.

De algemene vergadering van mede-eigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

De mede-eigenaars en hun huurders of bewoners mogen noch aan de vensters, noch op de terrassen enig voorwerp plaatsen, zoals uithangborden, reclames, kasten, schotelantennes, linnen of vuilnisbakken, dat zichtbaar is van op de straat, behoudens gebruikelijk terrasmeubilair.

Het is aan de eigenaars eveneens verboden, zelfs binnen hun lokalen, enige wijzigingen toe te brengen aan de gemeenschappelijke delen, zonder akkoord van de algemene vergadering.

Er mogen aan de ramen in de gevels geen opbouwrolluiken noch zonnetenten worden aangebracht.

Luifels op de dakverdieping zijn toegelaten mits technisch mogelijk.

Het is enkel toegelaten zonnewering aan te brengen aan de binnenkant van de ramen, die evenwel allen van eenzelfde kleur moeten zijn; kleur vast te stellen door comparant, zolang hij het beheer zal uitoefenen en nadien door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Deze beperkingen gelden niet voor de privatieve delen die in kavels 1 en 2 worden omschreven.

Hieraan zullen, evenwel achter de vensters, alle wijzigingen van uitzicht mogen aangebracht worden, voor zover het genot van de overige eigenaars niet op kennelijk overdreven wijze wordt gestoord.

Evenzo beschikken de eigenaars van kavels 1 en 2 over het recht om reclamepanelen te plaatsen op de gevels.

De mede-eigendom is verplicht een antigraffiti laag aan te brengen aan de gevels tot op tweeënhalve meter hoogte van op de begane grond en op het dak van de fietsbrug. De verdeling der kosten van de aanbrenging, het onderhoud en verwijdering van deze anti graffiti-laag worden verder onder "artikel 41, verdeling van de lasten".

Artikel 8 BA: Stijl en uitzicht

"Dit betreft onder meer het uitzicht van de ingangdeuren van de privatieve vertrekken, de ramen en vensters, de zonweringen, de leuning, de balkons, de aanwending van enkel wit licht voor de verlichting van de balkons, de glasgordijnen en alles wat van buiten uit zichtbaar is. De algemene vergadering van vereniging van mede-eigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen."

"Het is enkel toegelaten zonnewering aan te brengen aan de binnenkant van de ramen, die evenwel allen van eenzelfde kleur moeten zijn, kleur vast te stellen door comparant, zolang hij het beheer zal uitoefenen en nadien door de algemene vergadering van mede-eigenaars."

- Vensters: steeds strak hangend (verticaal of horizontaal), gordijnen wit of lichte grijs tinten
- Deuren: bestaande type (F 7961 VEL, leverancier: Formica), wit geschilderd
- Zonnewering: geen raamdecoratie aan buitenzijde; aan de binnenzijde: enkel tinten van licht grijs en wit.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



- Leuningen: hieraan mag niets worden bevestigd.
- Terrassen: hier is enkel terrasmeubilair (limitatief opgesomd: stoelen, tafels en planten) toegelaten, het materiaal van het meubilair dient te bestaan uit: metaal (metaalkleur), hout (natuurkleur), tinten van wit of grijs. De terrassen mogen in geen enkel geval worden gehanteerd als opslagplaats; eveneens is het verboden om hier vuilzakken te plaatsen. Airco installaties zijn toegelaten mits een omkasting met dezelfde kleurbependingen als het terrasmeubilair (metaalkleur, natuur-kleur of tinten van wit of grijs). De installatie mag niet boven de balustrade uitkomen. Een cooling-unit is toegestaan op het terras gezien de ruimte op het dak beperkt is. indien deze zo dicht mogelijk tegen het appartement wordt geplaatst (niet aan de straatkant) en omkast wordt in de zelfde kleur als de gevel.

ARTIKEL 9: GEMEENSCHAPPELIJKE INSTALLATIES

Indien ze afhangen van een gemeenschappelijke installatie, mogen de leidingen van centrale verwarming of cooling en warmwatervoorziening gelegen binnen een privaat deel, niet gewijzigd worden, noch mogen bepaalde kavels zich zomaar aan- of afkoppelen.

ARTIKEL 10: PERSOONLIJKE LEIDINGEN

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, telex, televisie of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privaat gedeelte. De draden en/of antennes mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van twee/derde van de stemmen en voor zover ze in de gemene schachten worden geplaatst.

Wanneer gemeenschappelijke antennes of leidingen voor de Woontoren in de London Tower zouden aangebracht worden voor radio of televisie of speciale buizen voor telefoonleidingen zijn de eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun verboden gelijkaardige private antennes en leidingen aan te brengen. De kosten van herstelling, verbetering en gebeurlijke vernieuwing van de antennes en hun leidingen voor radio en televisie zullen door de eigenaars in de Woontoren in de London Tower voor een gelijk deel gedragen worden. Van voormelde installaties dienen de eigenaars van de Woontoren in de London Tower steeds dusdanig gebruik te maken dat zij het genot der mede-eigenaars op geen enkele wijze storen.

ARTIKEL 11: BESTEMMING VAN PRIVATIEVE DELEN

Het goed is gelegen in een woonzone die volgens de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen in hoofdzaak bestemd is voor wonen, maar waarin ook handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf kunnen worden toegelaten. Voor deze laatste activiteiten dient rekening te worden gehouden met de aard en de omvang van de inrichting of met het intrinsiek hinderlijk of storend karakter ervan. De verenigbaarheid met de "onmiddellijke omgeving" impliceert dat de inrichting de woonfunctie niet in het gedrang mag brengen.

Volgens de huidige plannen zijn er thans kantoor-kavels in de Avenue Building en op de gelijkvloerse verdieping en de verdiepingen 1 tot 4 wat betreft de London Tower met de mogelijkheid tot commerciële of ondersteunende horeca-activiteiten op de gelijkvloerse en 1ste verdieping.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



Er zijn woonkavels (appartementen) voorzien op de verdiepingen 5 tot 22 van de London Tower. De woonkavels zijn in principe en in hoofdzaak bestemd voor bewoning. De ontplooiing van professionele activiteiten (bv. vrije beroepen) binnen deze appartementskavels is toegestaan voor zover geen afbreuk wordt gedaan aan de standing van het gebouw en door uitoefening van deze activiteiten geen bovenmatige hinder of overlast wordt veroorzaakt, en voor zover zulks verenigbaar is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften. Het is derhalve ook toegelaten aan de eigenaars van kavels, mits een stedenbouwkundige vergunning, de bestemming te wisselen tussen kantoor en wonen of omgekeerd.

Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de hiervoor aangehaalde bepalingen inzake de bestemming mee het evenwicht bepalen tussen de naburige eigendomsrechten zoals geregeld in artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek.

ARTIKEL 12: AFVALVERWERKING

Het is niet toegelaten om in het afvallokaal groot vuil neer te zetten. Elke bewoner is verplicht om zijn eigen 'groot vuil' weg te brengen naar het containerpark. Voor het overige afval moeten de voorschriften, die door de syndicus in het afvallokaal uitgehangen worden, nageleefd worden.

ARTIKEL 13: DIEREN

De mede-eigenaars, hun huurders of bewoners worden toegelaten, ten titel van gedogen, kleine gebruikelijke huisdieren te herbergen. Gevaarlijke huisdieren zijn uitgesloten.

Indien nochtans een dier een oorzaak is van enige storing kan de algemene vergadering, maar ook de syndicus, de toelating intrekken.

Geen andere dieren dan honden, katten en vogels in kooien (uitgezonderd papegaaien) zijn toegelaten. Met nadruk wordt er echter op gewezen dat ook deze dieren slechts geduld worden, indien ze niet hinderlijk zijn voor de bewoners door lawaai, geur of welke andere reden ook. De Algemene Vergadering, de Raad van mede-eigendom en de syndicus hebben steeds het recht de verwijdering van het/de hinderlijke dier(en) te eisen. Katten en honden moeten in gemeenschappelijke delen steeds aan de leiband gehouden of gedragen worden. De eigenaars kijken erop toe dat de dieren geen behoefte doen in de gemeenschappelijke delen alsook groene ruimte. Het is in ieder geval te vermijden om dieren in de appartementen alleen achter te laten. Opgesloten dieren janken en storen de burens. Indien hierdoor lawaaihinder ontstaat zal de syndicus of de Raad van mede-eigendom verplicht zijn hiertegen acties te ondernemen.

ARTIKEL 14: RUST

Mede-eigenaars, hun huurders, personeel en andere bewoners van het eigendom moeten het eigendom bewonen of gebruiken als "goede huisvader". Zij moeten zorg dragen dat de rust in het eigendom niet verstoord wordt door hun toedoen. Zij mogen geen storend gerucht maken of toelaten.

Alle elektrische toestellen moeten voorzien zijn van antiparasietenstelsels, teneinde de radio en T.V.ontvangsten niet te storen.

Plaatsing van motoren, andere dan deze voor huishoudelijke toestellen, is verboden in de appartementen en in de gemene delen.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



De eigenaars mogen hun appartement slechts verhuren mits in de huurceel de artikels van huidig reglement te doen opnemen of minstens er naar te verwijzen.

Met geluidsoverlast wordt bedoeld muziek, werken, verslepen van meubels. Deze storende activiteiten zijn uitsluitend toegelaten van maandag tot en met zaterdag van 8u00 tot 22u00. Op zon- en feestdagen is geen lawaaihinder toegelaten?

ARTIKEL 15: PUBLICITEIT

Het is verboden publiciteit te maken op de gevel van het gebouw, tenzij als nagemeld.

Alle kavels die in deze akte reeds als kantoren zijn omschreven (kavels 1 en 2), mogen –steeds mits stedenbouwkundige vergunning indien wettelijk vereist - tevens op de gevels vanaf het gelijkvloers tot en met de vierde verdieping voor wat betreft de London Tower en tot en met de hoogste verdieping wat betreft de Avenue Building, reclame aanbrengen tegen de gevel en achter de vensters, mits deze reclame geschiedt zonder flitsend licht en ook niet lichtdoorlatend is in de richting van de verdieping erboven die niet behoort tot de kavel zelf.

De aanwending van het gemeenschappelijk dak van de London Tower voor reclamedoeleinden is verboden.

Behoudens als voormeld, mag geen enkel uithangbord of opschrift geplaatst worden aan de vensters en terrassen van de woontoren, op de buitenmuren, gangen, doorgangen en trapzalen, tenzij tijdelijke mededelingen in verband met het “te koop” of “te huur” zijn van de kavel zelf.

Dergelijke borden mogen onder geen beding op de gevel bevestigd worden door middel van boorgaten en pluggen. Elke mechanische beschadiging aan de gevels dient te worden vermeden.

In geval van verkoop of verhuur van een kavel, mag deze mededeling voor maximum zes maanden ook aangebracht worden aan de voordeur of op de voormuur, op een plaats aan te duiden door de syndicus.

Tot aan de oplevering van de gemeenschappelijke delen mogen er slechts verhuur- of verkoopaffiches aangebracht worden door de comparant of door de door hem aangeduide makelaar.

Het is toegelaten om aan de persoonlijke deur van ieder appartement een plaat aan te brengen vermeldende de naam en het beroep van de bewoner en om in de inkomhal van de Woontoren in de London Tower platen, dragende de naam en beroep van de bewoners, hun dagen en uren van bezoek en het nummer van hun appartement en verdieping. De platen waarvan hierboven sprake moeten echter van een model zijn, aanvaard door de algemene vergadering of opgelegd door de syndicus.

Aan de inkomdeuren van de kantoren (kavels 1 en 2) mogen daarentegen verschillende naamplaten worden gehangen, op voorwaarde dat deze uniform worden uitgevoerd.

Artikel 15 BA: Publiciteit

“In geval van verkoop of verhuur van een kavel, mag deze mededeling voor maximum zes maanden ook aangebracht worden aan de voordeur of op de voormuur, op en plaats aan te duiden door de syndicus.”

“Het is toegelaten om aan de persoonlijke deur van ieder appartement een plaat aan te brengen vermeldende de naam en het beroep van de bewoner en om in de inkomhal van de Woontoren in de



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



London Tower platen op te hangen, dragende de naam en beroep van hun appartement en verdieping. De platen waarvan hierboven sprake is moeten echter van een model zijn, aanvaard door de algemene vergadering of opgelegd door de syndicus.”

ARTIKEL 16: BRIEVENBUSSEN

Brievenbussen moeten eenvormig de naam dragen van de gebruiker en eventueel het nummer van verdieping en/of appartement. De syndicus organiseert de naamaanduidingen op de brievenbussen volgens een uniform karakter.

ARTIKEL 17: DAKEN

Niemand mag van de daken gebruik maken zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toelating van de algemene vergadering der mede-eigenaars. Het dak van de London Tower zal elk jaar nagekeken worden door een hierin gespecialiseerde firma en de kosten zullen automatisch gedragen worden door de eigenaars van kavels 2 tot en met 121 (zijnde eigenaars van K2 en de Woontoren in de London Tower) in functie van hun specifieke gemeenschappelijke aandelen zoals hiervoor bepaald.

Er zal en mag op het dak geen antenne geplaatst worden, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering. Voor het plaatsen van de antennes is er steeds een vergunning nodig die zal moeten worden aangevraagd door de syndicus in opdracht van de betrokken mede-eigenaars;

Op het dak van de “London Tower” is een zone voorzien voor het plaatsen van een beperkt aantal individuele cooling-systemen, die een aantal kavels, voor zover technisch mogelijk, kunnen aanwenden voor het installeren van hun privaatieve unit. Vermits de ruimte beperkt is kunnen niet alle kavels hiervan gebruik maken. Het principe van “wie eerst komt, wordt bediend”, zal worden toegepast; latere aanvragen worden genoteerd en zodra een plaats vrijkomt of zodra het technisch mogelijk is om bijkomende units te realiseren, zal de volgende op de wachtlijst worden aangesloten. Het is de algemene vergadering die dit kan en eventueel zal realiseren en opvolgen.

Voor wat betreft de reservatie van deze zone voor individuele cooling-systemen bestaat dus de mogelijkheid en niet de verplichting, om deze op het dak te reserveren.

De kosten van installatie, verbruik (enkel bij afwezigheid van verbruiksmeters), onderhoud, herstelling en gebeurlijke vernieuwing, verbonden aan deze machines zijn enkel en alleen ten lasten van de aangesloten kavels.

Kosten van aanleg onderhoud en herstelling van de gemeenschappelijke zone zelf zijn enkel en alleen ten laste van de kavels die er een unit hebben geïnstalleerd volgens hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 18: AUTOSTAANPLAATSEN

De parkings, welke allen een afzonderlijk juridisch bestaan hebben, mogen toebehoren aan personen al dan niet eigenaars van een andere kavel in het gebouw.

Alle eigenaars van autostaanplaatsen zullen onderling aan elkaar toegang moeten verlenen teneinde het plaatsen van de wagens niet te hinderen, zo zal ieder van hen verplicht zijn de wagen te plaatsen op de aslijn van de staanplaats. Geen enkel voorwerp dat de aanpalende eigenaars zou hinderen mag



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



aan de zijkanten van een voertuig geplaatst worden. De toegankelijkheid om de autostaanplaatsen te bereiken zonder te manoeuvreren wordt niet gewaarborgd.

Het is ten strengste verboden in de garage (privatieve delen en gemeenschappelijke delen):

- kinderen te laten spelen.
- met fietsen, moto's enzovoorts rond te rijden.
- te roken, of er lucifers of lichtgevende materialen met vrije vlam te ontsteken.
- benzine, olie of andere ontvlambare producten te stapelen.
- gebruik te maken van geluid makende verwittigingstoestellen.
- te parkeren in de in- of uitrij of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren.
- voertuigen met gasinstallatie te parkeren.

De garagestaanplaatsen zijn enkel bestemd voor de stalling van motorvoertuigen. Het stapelen of bergen van om het even welk ander goed is absoluut verboden. Boringen in de muren – bv. voor ophangen van zaken – zijn verboden. Parkeren op alleen toegelaten binnen gemarkeerde parkeerplaatsen. De wagens mogen nooit op plaatsen staan die circulatie in de ondergrondse parking of toegang tot andere parkeerplaatsen hindert. Het verkeer op de in- en uitrit, evenals op de rij- en keerstroken en binnenkoeren, mag nooit door ongeacht welk voertuig en/of voorwerp belemmerd worden. Het zal onder meer verboden zijn een voertuig op gezegde gemeenschappelijke delen te stationeren.

Voor iedere inbreuk op dit verbod, vastgesteld door de syndicus en twee getuigen, door een gerechtsdeurwaarder of een politieagent, zal door de overtreder minimaal voor de eerste maal een schadevergoeding verschuldigd zijn van 25 ", van 50 " voor de tweede maal, en zo telkens 25 " méér voor elke volgende overtreding. Deze bedragen dienen te worden vermeerderd met de kosten van de vaststelling en de betekening. De gemeenschap heeft bovendien het recht om de in overtreding gestelde voertuigen te laten wegslepen op kosten van de overtreder. Voor de uitvoering van bovenstaande beschikking wordt bij onderhavige akte mandaat gegeven aan de syndicus. Het bedrag van de schadevergoeding komt ten goede van de gemeenschap van eigenaars. Dezelfde bepalingen zullen eveneens van toepassing zijn indien het voertuig gestationeerd wordt op de autostaanplaats van een (andere) eigenaar, die om de toepassing van de gezegde beschikkingen verzoekt. Op het gehele grondgebied, voorwerp van onderhavige basisakte, geldt een snelheidsbeperking van max 20 km / uur !

Het is verboden brandstof op te slaan in de privé-garage met uitzondering van de voorraadtank van het voertuig zelf. Er dient vermeden te worden de motoren luidruchtig te laten draaien en nodeloos rook, gassen of oliën te laten ontsnappen.

Het 's nachts stallen van de voertuigen zal zodanig moeten geschieden dat de rust in het gebouw niet verstoord wordt.

Het plaatsen van fietsen, bromfietsen en andere tuigen in de gemeenschappelijke delen van de garages is verboden. Dit is eveneens toepasselijk op de voertuigen van bezoekers of andere personen die toevallig in het gebouw verblijven.



PARKEERREGLEMENT

Residentie Londontower

AFDELING I

ALGEMENE UITEENZETTING

ARTIKEL 1 - TOEPASSINGSGEBIED.

Dit reglement is van toepassing op de parking Londontower die uitsluitend bestemd is voor de Eigenaars en de Gebruikers van de op de site aanwezige residentiële gebouwen en kantoren. Dit is een uitbreiding op het bestaande huishoudelijk reglement..

ARTIKEL 2 - DEFINITIES.

Voor de toepassing van dit huishoudelijk reglement wordt verstaan onder:

1. De syndicus: : syndicus van de VME Londontower, zijnde Syncura.
2. Gebruiker: de bestuurder van elk voertuig die de parking betreedt met het doel om er te parkeren, rond te rijden alsook alle personen die hem vergezellen, en elke persoon die de intentie heeft om de parking te betreden, door te wandelen of ervan gebruik te maken met het oog op het betreden van de aan de parking grenzende Inrichtingen.
3. Eigenaar: Eigenaar van een privatieve kavel in de VME, zijnde een staanplaats of berging, appartement of handelspand.

ARTIKEL 3 - ALGEMEENHEDEN EN AANSPRAKELIJKHEDEN.

1. Het louter feit als Gebruiker de parking vrijwillig te betreden om er te parkeren heeft tot gevolg dat de bepalingen van onderhavig reglement zonder enig voorbehoud worden aanvaard.
2. Syncura, de syndicus, is in geen enkel opzicht te beschouwen als bewaarnemer en neemt op geen enkele wijze een verplichting op zich wat betreft bewaking of toezicht. Zij zijn evenmin aansprakelijk voor daden van derden. Ze wijzen elke aansprakelijkheid af, in welke hoedanigheid en om welke reden dan ook, voor alle schade ten gevolge van onder meer ongevallen, diefstal of beschadiging, brand, vandalisme, ... , zelfs ten dele, die binnen de parking kan ontstaan, behoudens indien de Gebruiker het bewijs kan leveren dat de schade is veroorzaakt door het bedrog of de grove fout van Syncura, dan wel van de Eigenaar.

ARTIKEL 4 - TOEGANG TOT DE PARKING.

1. Toegang tot de parking is streng verboden voor iedereen die geen Gebruiker is of die niet Genodigd of gevraagd is door de Eigenaars om de parking te betreden.
2. De Gebruiker mag de parking enkel betreden om er zijn voertuig te plaatsen, af te halen of om één van de handelszaken of appartementen uit de VME te betreden.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



3. De Gebruiker heeft toegang tot de parking gedurende de openingstijden, behalve wanneer er andere bepalingen gelden.
4. De toegang kan geweigerd worden aan een personenvoertuig dat niet op een gewone parkeerplaats kan geparkeerd worden om reden van zijn afmetingen of omdat het een voertuig met aanhangwagen betreft.
5. Personenvoertuigen voorzien van sneeuwkettingen of spijkerbanden zijn niet toegelaten.
6. De schade veroorzaakt door dergelijke voertuigen die dit verbod niet naleven, zal aan de Gebruiker aangerekend worden.

ARTIKEL 5 - VERKEERSREGELS GELDEND IN DE OMGEVING VAN EN BINNEN DE INRICHTING

1. Het verkeersreglement is van kracht op de parking. De Gebruiker rijdt op de parkingterreinen mits inachtneming van dit reglement en dat steeds op eigen risico.
2. De Gebruiker moet zich voegen naar de verkeerstekens en aanduidingen binnen de Inrichting.
3. De maximum toegelaten snelheid op de parking is 10 km per uur.

ARTIKEL 6 - GEBRUIK VAN DE PARKING

1. De Gebruiker is verplicht zo spoedig mogelijk zijn voertuig te parkeren in de voorziene parkeerplaatsen, de voertuigen af te sluiten en na gebruik de parking zo spoedig mogelijk te verlaten.
2. Behalve het toegelaten voertuig mogen op de parking Inrichting of parkeerplaatsen geen andere voorwerpen zoals banden, kisten, verpakkingen, materialen en dergelijke worden geplaatst noch achtergelaten. Lege aanhangwagens en andere rijwielen zijn toegelaten.
3. Het is niet toegelaten herstellings-, onderhouds- of schoonmaakwerken aan een geparkeerd voertuig uit te voeren andere dan strikt noodzakelijk om het voertuig rijklaar te maken teneinde de terreinen te kunnen verlaten.
4. Het is niet toegelaten voertuigen te parkeren die niet van een officiële nummerplaat zijn voorzien.
5. Het is eveneens verboden de voertuigen zodanig te plaatsen dat de doorgangen worden belemmerd. Bij eventueel ongeval of defect moet de wagen onmiddellijk worden verplaatst om de vrije doorgang van het verkeer te verzekeren.
6. Het is niet toegelaten personen en/of dieren in geparkeerde voertuigen achter te laten.
7. Er mogen geen waardevolle, gevaarlijke, schadelijke of hinderlijke voorwerpen in het voertuig achterblijven.
8. Het is verboden folders of andere publiciteit te verdelen of te maken op de parking of op de Inrichtingen van op de parking zichtbare reclamedragers aan te brengen, tenzij mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de syndicus.
9. Het is verboden om de parking in te rijden met voertuigen aangedreven door LPG.

ARTIKEL 7 - VASTHOUDEN EN VASTZETTEN, VERPLAATSEN EN WEGNEMEN VAN VOERTUIGEN

1. Bij ongeval of ongewilde immobilisatie van een personenvoertuig zal de Gebruiker onmiddellijk het nodige doen opdat zijn voertuig geen enkele hinder zou vormen op de parking.
2. De Gebruiker geeft uitdrukkelijk toelating aan de syndicus om, op kosten en risico van de Gebruiker, zijn personenvoertuig te verplaatsen, te laten verplaatsen of te immobiliseren binnen of buiten de parking, ingeval het voertuig:
 - 2.1. niet geparkeerd is binnen een aangeduide parkeerplaats;
 - 2.2. geparkeerd is op een gereserveerde plaats; of op een parkeerplaats waartoe de Eigenaar ervan geen toestemming heeft gegeven aan de Gebruiker;
 - 2.3. onrechtmatig gebruik maakt van een parkeerplaats voor mindervaliden of van parkeerplaatsen bestemd tot het opladen van elektrische voertuigen;
 - 2.4. het normale verkeer hindert;
 - 2.5. geen nummerplaat draagt waar dit wettelijk verplicht is, die het mogelijk maakt de Gebruiker of de eigenaar van het voertuig te identificeren en te contacteren;
 - 2.6. naar de redelijke mening van de syndicus of de Eigenaar een gevaar betekent voor personen en/of andermans zaken;
 - 2.7. betrokken was in een ongeval, met het doel de vaststellingen te doen en zolang als nodig voor het doen van deze vaststelling;
 - 2.8. op de parking gelaten wordt zonder schriftelijk akkoord van een Eigenaar;
 - 2.9. de veiligheid of de noden van de normale werking van de parking hindert;

In dergelijke gevallen zal de syndicus het recht hebben het personenvoertuig te immobiliseren, bijvoorbeeld met een parkeer - of wielklem, en dit voor of na verplaatsing. De kosten voor verplaatsen en/of vastzetten zijn forfaitair vastgesteld op 250 (tweehonderd vijftig euro), BTW inbegrepen. Pas nadat de bestuurder of eigenaar van het voertuig de som betaald heeft, zal het voertuig vrijgegeven worden.

ARTIKEL 8 - TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDHEID

1. Op zowel contractuele als buitencontractuele geschillen is het Belgisch recht van toepassing.
2. Alle geschillen vallen uitsluitend onder de bevoegdheid van de rechtbanken te Antwerpen.

Opgesteld door de syndicus en mede-eigenaars

ARTIKEL 18: Bepaling laadpalen en oplaadpunten voor hybride en elektrische voertuigen

1. Indien een individuele mede-eigenaar een oplaadpunt voor een elektrisch of hybride voertuig wenst te installeren en daarbij gebruik dient te maken van de gemeenschappelijke delen voor de plaatsing van kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten, moet de wettelijk voorgeschreven procedure in artikel 3.82, §2 van het Burgerlijk Wetboek strikt gevolgd worden. Deze bepaalt:

De individuele mede-eigenaar zendt minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan de syndicus, per aangetekende zending, waarin het adres van de afzender is vermeld, een detailbeschrijving van de voorgenomen werken (zie ook verder 2) en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur.

De mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf werken ter optimalisatie van de infrastructuur uit te voeren, in welk geval zij per aangetekende zending de andere mede-eigenaars en op de hoogte moeten brengen van hun voornemens.

De werken zelf dienen een aanvang te nemen binnen de zes maanden na ontvangst door de syndicus van de aangetekende zending.

Op straffe van verval van hun rechten, moeten de mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars binnen die twee maanden na de ontvangst van de aangetekende zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een rechtmatig belang doet zich voor in volgende situaties:

- er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemeenschappelijke delen in het gebouw, of;
- de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemeenschappelijke delen, het gebruik van de gemeenschappelijke delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;
- geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.

De individuele mede-eigenaar die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die het minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met de syndicus te goeder trouw te overleggen.

De mede-eigenaars, de bewoners en de syndicus, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

2. Wanneer de aanvrager de installatie wenst aan te sluiten op **de gemeenschappelijke teller** moeten volgende voorwaarden zijn voldaan:



- Er moet een studie van het beschikbaar vermogen, de impact op de andere gemeenschappelijke installaties en de brandveiligheid van het gebouw worden uitgevoerd door een extern studiebureau.
 - De koppeling van de laadinstallatie aan gemeenschappelijke teller moet worden goedgekeurd door de Algemene vergadering van mede-eigenaars met 2/3^{de} van de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen.
 - Indien het gaat om **een overdekt/ondergronds staanplaats** en blijkt het rapport van het studiebureau dat het gebouw moet aangepast worden om de voldoen aan alle geldende eisen op het vlak van brandveiligheid en van het Algemeen Reglement Elektrische Installaties (AREI), moeten deze aanpassingen worden uitgevoerd – na goedkeuring door de Algemene vergadering van mede-eigenaars met 2/3^{de} van de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen – alvorens over te gaan tot de installatie van de laadpaal.
3. De mede-eigenaar dient uiterlijk 30 dagen voor aanvang van de werken volgende documenten over te maken aan de syndicus:
 - een technisch detail van de te plaatsen laadinstallatie (type, vermogen, beveiliging,...)
 - een duidelijk technisch plan van uitvoering met een installatieschema;
 - een geldig attest/keuring conform AREI van de individuele elektrische installatie;
 - de contactgegevens van de erkende installateur van de laadinstallatie;
 - alle andere nuttige documentatie en informatie i.v.m. de installatie.
 4. De werken moeten uitgevoerd worden volgens de regels van de kunst en het goed vakmanschap.
 5. Volgens de bepalingen opgenomen in het boek I van het AREI Hoofdstuk 7, afdeling 7.22.2 is er vanaf 1 november 2022 en algemeen verbod om een laadinrichting op een vaste elektrische installatie door middel van een stopcontact aan te sluiten.
 6. Het verbindingspunt wordt zo dicht mogelijk bij de parkeerlaadplaats van het elektrisch voertuig geplaatst. Een verbindingspunt wordt slechts met één elektrisch voertuig tegelijkertijd elektrisch verbonden. Deze dient voorzien te zijn van een afzonderlijke zekeringskast en noodknop. De noodknop wordt geplaatst aan de in-/uitgang van het parkeercomplex.
 7. Voor de indienstname moet de laadinstallatie gekeurd worden door een Externe dienst voor technische controles (EDTC). Het positief keuringsverslag dient vóór de indienstname, overgemaakt aan de syndicus.



8. Deze keuring moet 5 jaarlijks herhaald worden. De mede-eigenaar legt het attest van de keuring voor op eerste verzoek van de syndicus. Bij eventuele opmerkingen van het EDTC dient de individuele laadinstallatie buiten gebruik gesteld totdat is verholpen aan de geformuleerde opmerkingen, te staven door een herkeuringsverslag van het EDTC.
9. De mede-eigenaar is verantwoordelijk voor de naleving van de op dat ogenblik toepasselijke brandweervoorschriften.
10. De mede-eigenaar zelf de nodige verzekeringen te (laten) onderschrijven die zijn aansprakelijkheid als gebruiker en/of eigenaar van de individuele laadinstallatie waarborgen.
11. De mede-eigenaar voert een jaarlijkse visuele keuring van de installatie uit (beschadigingen, aanrijding,...). Elk gebrek of slecht functioneren dient zo snel mogelijk opgelost te worden, door tussenkomst van een erkende firma.
12. Bij niet-naleving van één of meerdere van de hierboven vermelde voorwaarden, wordt volmacht verleend aan de syndicus, na een laatste aangetekende ingebrekestelling, om de laadinstallatie buiten werking te stellen door een erkend aannemer, waarvan de kosten ten laste van de mede-eigenaar van de betrokken kavel zullen vallen.
13. De mede-eigenaar staat in voor het herstel in oorspronkelijke staat van de gemeenschappelijk delen en het gebouw bij het verwijderen van de laadpaal en/of oplaadinstallatie

ARTIKEL 19: BERGINGEN

De privatieve bergingen gelegen in de kelderverdiepingen, welke allen een afzonderlijk juridisch bestaan hebben, mogen enkel toebehoren aan eigenaars van een andere kavel in het gebouw. Er mogen in de bergingen geen gevaarlijke producten of brandstoffen gestockeerd worden.

ARTIKEL 20: TERRASSEN

De terrassen horen tot het privaat gebruik van de appartementen waaraan ze verbonden zijn. Ook al wordt dit soms niet expliciet vermeld, horen de terrassen enkel tot het privaat gebruik van kavels en maken zij als dusdanig geen deel uit van de privatieve eigendom van deze kavel. Enkel wat zich bevindt boven of op de waterdicht houdende laag, hoort toe in eigendom aan de gebruiker van het terras. Zo behoort ook het schilderwerk van de muren en plafonds tot de gemeenschappelijke delen en dient te worden uitgevoerd ten laste van de gemeenschap en onder toezicht van de syndicus. Een uitzondering op het gemeenschappelijk eigendomsrecht met privaat genot per eigenaar zoals hierboven vermeld voor de eigenaars van de appartementen in de London Tower (Woontoren), is het effectief privaat eigendomsrecht van de terrassen van Kavel 2 in de London Tower. De hiervoor en hierna gestelde regels zijn dan ook niet op deze terrassen van toepassing en behoren tot de directe verantwoordelijkheid van de eigenaar van Kavel 2.

Het onderhoud en de vernieuwing der dallage of andere bedekking op de terrassen is lastens de privatieve kavel waarbij deze hoort terwijl de kosten aan onderbouw en de onderliggende dakbedekking zelf lastens de gemeenschap is, te dragen in verhouding tot het aandeel in de gemeenschappelijke delen die elke privatieve kavel in de Woontoren van de London Tower bezit.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



Omtrent de terrassen wordt uitdrukkelijk bepaald dat:

de respectievelijke eigenaars en/of gebruikers op eerste verzoek en zo vaak als nodig, de tegels, andere materialen en alles wat zich op de waterdichthoudende constructies zou bevinden, zullen verwijderen op hun kosten, zonder recht op enige vergoeding noch gebeurlijke schadevergoeding, telkens wanneer werken nodig zouden blijken.

indien de betegeling of andere bedekking is geplaatst volgens het vlottende type, dit systeem ten alle tijde dient gehandhaafd en vaste betegeling op bedding verboden is.

het eventueel plaatsen van niet verplaatsbare plantenbakken, enkel zal mogen gebeuren mits een voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de algemene vergadering; de plaatsing ervan gebeurt evenwel op exclusieve verantwoordelijkheid van de respectievelijke eigenaar.

Op de terrassen mogen geen vaste noch verplaatsbare constructies of andere zaken worden geplaatst die vanuit de straat zichtbaar zijn (zoals onder meer barbecues en dergelijk meer); zo mag er ook geen wasgoed worden uitgehangen noch huisvuil worden gestockeerd. Dit verbod geldt niet voor gebruikelijk terrasmeubilair, dat vanzelfsprekend toegelaten is.

Het is niet toegelaten om vanop de terrassen al dan niet brandende sigarettenpeuken naar beneden te gooien. Dit om schade aan of op de onderliggende terrassen alsook overlast te vermijden.

ARTIKEL 21: CENTRALE VERWARMING

In de "London Tower" is een centrale verwarmingsinstallatie voorzien dienstig voor alle kavels vanaf de vijfde verdieping (zijnde de Woontoren in de London Tower).

Deze installatie behoort tot de gemeenschappelijke delen die enkel tot nut strekken van welbepaalde kavels (namelijk van de Woontoren in de London Tower), werkt op gas en bevindt zich op het dak van de London Tower.

Deze installatie omvat ook de productie van warm sanitair water voor alle privatieve kavels in de "London Tower" vanaf de vijfde verdieping (zijnde de Woontoren in de London Tower).

Het individueel verbruik van elke kavel zal worden bepaald aan de hand van aparte calorimeters en warmwatermeters die standaard in elk dezer kavels zullen worden geplaatst.

Het onderhoud aan de centrale verwarming zal door de syndicus georganiseerd worden volgens de voorschriften in het Post Interventie Dossier (rekening houdend met de voorschriften opgesteld door de leverancier). De kosten voor onderhoud, vernieuwing of vervanging zullen gedragen worden de eigenaars van de Woontoren in de London Tower.

De mede-eigenaars dewelke het nalaten om de meterstanden door te geven om het effectief verbruik van warm water en verwarming te berekenen zullen hieromtrent beboet (zijnde 50 euro) worden. Door het niet doorgeven van de meterstanden wordt de volledige afrekening van het gebouw geblokkeerd wat voor onnodige vertraging bij de afrekening zorgt.

ARTIKEL 22: TUIN

Bij het complex is geen tuin voorzien.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

Het onderhoud van de esplanade en de erbij horende groenzones wordt geregeld in de voormelde akte van erfdiensbaarheden de dato 4 maart 2009. De eigenlijke groendaken zoals deze op de plannen beschreven staan zullen door de eigenaars van de respectievelijke kavels "K1" en "K2" worden onderhouden op hun kosten, aangezien de daken waarop groenaanleg is privaat tot deze kavels behoren.

ARTIKEL 23: LIFTEN

Er zijn in het gebouw meerdere liften voorzien. De fietsenlift maakt deel uit van de gemene delen die tot nut strekken van alle kavels.

De liften dienstig voor de appartementen en de verhuislift maken deel uit van de gemene delen die slechts tot nut strekken van welbepaalde kavels (namelijk van Woontoren in de London Tower) en waaraan specifieke gebruiksrechten worden toegekend.

De liften van Kavel 1 en Kavel 2 zijn uitsluitend privaat aan deze kavels.

ARTIKEL 24: RECEPTIONISTE

In het gebouw wordt momenteel geen "conciërge" aangesteld. Doch de mogelijk kan later steeds voorzien worden mits toelating van de algemene vergadering beslissend met een volstreekte meerderheid van de stemmen. De door de receptiedienst verleende service maakt deel uit van duidelijke gemaakte afspraken tussen syndicus en de Raad van mede-eigendom.

ARTIKEL 25: TERRASSEN EN IMMOBERICHTEN (Cfr. Algemene Vergadering 25/05/2011)

Het tuinmeubilair mag eveneens worden uitgevoerd in tinten van wit en grijs. Publicatie van verhuur en verkoop dient te gebeuren via de aanwezige televisie in de inkomhal. Hier wordt nogmaals gemeld dat het niet is toegelaten fietsen op het terras te plaatsen, alsook parasols; in het regelement van inwendige orde wordt duidelijk gesteld welke zaken zijn toegelaten: stoelen, tafels en planten.

ARTIKEL 26: DRUGS

Alle bewoners zijn gehouden tot naleving van de geldende wetgeving, stads- en politiereglementen na te leven het is dus ten strengste verboden drugs te gebruiken in het gebouw en in het bijzonder in de gemene delen en op de terrassen. Bij niet-naleving kan de syndicus een boete opleggen zoals bepaald in artikel 23.

ARTIKEL 27: Uniforme kerstverlichting

Om het gebouw uniform en in één stijl te versieren heeft de RME een voorstel uitgewerkt.

Firma NNlight (www.nnlight.be), die kerstverlichting in de straten op Eilandje verzorgde, stelde oa een clusterslinger van 2m lang met warm wit led-licht voor. Het betreft een kwaliteit van kabel en sterkte van lichtjes die op grote hoogte een gepaste 'uitstraling' hebben en jarenlang bestand zijn tegen weer en wind. Vanaf 20 stuks korting van 10%.

Op het eigenaarsportaal kan u de offerte en enkele foto's terugvinden.

Er zal een éénmalige groepsaankoop georganiseerd worden. Daarna kunnen eigenaars rechtstreeks bij NNlight bestellen.



ARTIKEL 28: Dossier Sunscreens balkons

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

- de kast dient dezelfde RAL-kleur te hebben als de ramen;
- het doek dient een egaal uitzicht (géén opvallende kleur of strepen), nl. of antraciet grijs te hebben;
- de eerst geplaatste zonneluifel zal gelden als model én standaard voor alle toekomstig te plaatsen zonneluifels;
- de zonneluifels dienen geplaatst te worden volgens de regels van de kunst én na schriftelijk akkoord van de architect van het gebouw (of, wanneer deze niet meer bestaat, een andere architect); ereloon van de architect ten laste van de aanvrager(s);
- elke aanvraag tot plaatsing dient voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering beslissende bij 2/3 meerderheid / aan de raad van mede-eigendom / aan het kantoor van de syndicus.

Voor de uniformiteit leggen we vast dat het gaat om een screen met de volgende eigenschappen:

- rechte kast van ca. 10cm hoogte,
- zijgeleiders waarin het doek vastzit via een rits-systeem,
- kleur garnituur donkergrijs RAL9006, (bekisting
- doek met afmeting ca. 2344 breed x 2452 hoog,
- kleur doek mid-grijs, RAL: Sergé 600 (OF = 5%)
- elektrische voeding via zonnepanelen in de garnituur (i.e. omdat niet iedereen een 220V aansluiting heeft op zijn terras), en
- afstandsbediening om het doek omhoog en omlaag te laten gaan.

Enkel en alleen screens die volgens bijgaande foto worden geplaatst, met bovenstaande eigenschappen worden aanvaard. Dit wordt tevens opgenomen in het RIO.



ARTIKEL 28: BOETECLAUSULE BIJ NIET-NALEVEN VAN HET REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE: Voor elke overtreding van of inbreuk op één of meerdere bepalingen van de statuten en/of onderhavig reglement van orde, vastgesteld door de syndicus en twee objectieve getuigen, of door een gerechtsdeurwaarder of politionele overheid, heeft de algemene vergadering besloten, ten laste van de overtreder of de mede-eigenaar van het appartement waar de overtreding heeft plaats gevonden, een schadevergoeding ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars te eisen. Zonder afbreuk te doen aan artikels hierboven, wordt bedoelde schadevergoeding bepaald op 50 euro per overtreding / inbreuk, én per dag dat de overtreding / inbreuk blijft voortduren. De kosten van vaststelling en betekening zijn ten laste van de overtreder. Voorafgaand schadebeding doet geen afbreuk aan het recht van de vereniging van mede-eigenaars, om met alle rechtsmiddelen, een einde te doen stellen aan elke overtreding / inbreuk. Voor de uitvoering van bovenstaande beschikkingen, wordt bij onderhavige overeenkomst mandaat gegeven aan de syndicus.

Indien een jaarlijkse of Bijzondere Vergadering niet kan doorgaan door het niet behalen van het vooropgesteld wettelijk quorum; zal aan de afwezige en niet gevolmachtigde mede-eigenaars de reservatie- of andere kosten doorgerekend worden.