

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE BRABO II
OND.NR. 0850.387419
GLORIANTLAAN 51-59
2050 ANTWERPEN

A. RECHTEN EN Plichten MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en door de wet. Alle maatregelen te nemen door de syndicus met betrekking tot het niet naleven van het reglement van interne orde zullen verhaald worden op de bewoners.

Artikel 1. ALGEMENE BEPALINGEN

Het "Reglement van Interne Orde" voor ieder der vijf blokken wordt vastgesteld zoals onder volgende artikels bepaald.

Artikel 1.1.

Dit "Reglement van Interne Orde" is verplichtend voor alle mede-eigenaars of hun rechthebbenden en kan slechts gewijzigd worden, voor ieder blok afzonderlijk, door de "Algemene Vergadering".

Wanneer de bepalingen van dit "Reglement van Interne Orde" betrekking hebben op "Algemene gemene delen" kunnen zij niet gewijzigd worden dan door de "Algemene Vergadering". De wijzigingen moeten op hun datum vermeld worden in de verslagschriften van de "Algemene Vergadering" en der "Algemene Vergadering" door dewelke deze wijzigingen gestemd worden. Een afdruk van tegenwoordig "Reglement van Interne Orde", alsook een afschrift van alle wijzigingen, worden elke mede-eigenaar of huurder ter hand gesteld.

Artikel 1.2.

Ingeval van vervreemding of verhuring van een appartement of ander privaat lokaal is de verkoper of verhuurder verplicht aan de koper of huurder kennis te geven van hogervermeld reglement van inwendige orde en wijzigingen. Door het enkel ondertekenen der akte van verkoop (of andere vervreemding) en der akte van verhuring, worden de nieuwe eigenaar en de huurder aangezien als volkomen kennis hebbende van het "Reglement van Interne Orde" met .zijn wijzigingen en hebben zij de verplichting alle bepalingen ervan stipt na te leven.

Artikel 2. CENTRALE VERWARMING – WARMWATERBEDELING – KOUDWATERBEDELING- LIFTEN –GAS EN ELEKTRICITEIT

Artikel 2.1. CENTRALE VERWARMING- EN WARMWATERBEDELING

Het eigendom (de vijf blokken gezamenlijk) wordt voorzien ener instelling van centrale verwarming en ener instelling van centrale warmwaterbedeling.

De centrale verwarming zal in principe in werking gesteld worden van een oktober tot eenendertig mei, doch zij kan ook in werking gesteld worden op andere perioden mits beslissing van de raad van mede-eigendom.

De instelling der centrale warmwaterbedeling wordt gans het jaar in werking gesteld.

De verbruikskosten der nodige brandstof voor de centrale verwarming en de warmwaterbedeling zullen tussen de mede-eigenaars verrekend worden zoals reeds vastgesteld onder Hoofdstuk V van de basisakte.

Artikel 2.2. LIFTEN

Het gebouw wordt voorzien van tien liften, hetzij twee liften in ieder der vijf blokken.

De kosten van elektriciteitsverbruik, onderhoud, herstelling en eventuele gehele of gedeeltelijke vernieuwing van de liften (met hun toebehoren) van iedere blok, alsmede de premies van de verzekeringscontracten welke betrekking hebben op de burgerlijke verantwoordelijkheid van de eigenaars der liften, zijn ten laste van al de mede-eigenaars van iedere blok afzonderlijk, zulks in verhouding van hun kwotiteiten in de "Bijzondere gemene delen.

De liften mogen niet gebruikt worden voor verhuizingen. Voor misbruiken of overbelasting der liften wordt een minimum forfaitair bedrag (aan index 313,90) van €50 wegens het veroorzaken van abnormale sleet aangerekend. De algemene of bijzondere raad van mede-eigendom kunnen indien het vermoeden bestaat dat het om een ernstig vergrijp gaat, eveneens een arbeidsinspectie laten uitvoeren. Die kosten, verhoogd met de eventuele herstellingskosten worden ten laste gelegd van de mede-eigenaar van het appartement dat de overtreding gedaan heeft.

Artikel 3 HUISBEWAARDERS.

Artikel 3.1.

De algemene vergadering benoemt een of meer huisbewaarders met vaststelling van hun wedden en vergoedingen. Deze huisbewaarders staan onder het toezicht van de Syndicus welke hun bevoegdheid en hun werk regelt met inachtneming der beslissingen desaangaande genomen door de "algemene Vergadering".

De huisbewaarders mogen geen werk uitvoeren voor individuele rekening van de eigenaars of bewoners der appartementen.

Artikel 4. VERSCHILLENDE BEPALINGEN

Artikel 4.1.

Toegang tot het dak is ten strengste verboden, tenzij voor de leden van de Raad van Mede-eigendom, de syndicus en de andere personen en vaklieden gelast met het nazicht van het dak en de uitvoering der onderhouds- en herstellingswerken.

Van het dak mag nochtans gebruik gemaakt worden voor het bezigen der apparaten nodig voor de verhuizing van meubelen, doch zulks geschiedt dan onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de betrokken mede-eigenaars of huurders.

Artikel 4.2.

Alle bewoners van de bouw, ten welken titel ook, moeten hun appartement burgerlijk en eerlijk bewonen en ervan genieten als een "goede huisvader". Zij moeten erop waken dat de rust nooit gestoord wordt.

Het gebruik van radio's, televisietoestellen, pick-ups, piano's of andere muziekinstrumenten, is toegelaten indien men deze gebruikt voor eigen voldoening en zijn geburen er niet door stoort. Alle elektrische apparaten moeten onstoord zijn. Elektrische motoren mogen niet geplaatst worden tenzij deze van stofzuigers, boenborstels, frigokasten, keukenapparaten, liftcentrale verwarming, warmwaterbedeling. Al deze motoren moeten onstoord zijn.

Artikel 4.3.

De appartementen mogen niet in verschillende delen in huur gegeven worden. Zij mogen slechts bewoond worden door een familie in de enge zin van het woord, hun personeel en hun uitgenodigden.

Artikel 4.4.

De eigenaars mogen hun appartementen slechts verhuren aan eerbare en solvabele personen. De af te sluiten huurcontracten moeten vermelden dat de huurders niet mogen voort- of onderverhuren, dat zij kennis hebben genomen van tegenwoordig "Reglement van Mede-eigendom" en dat zij er zich in alle punten zullen naar gedragen.

Artikel 4.5.

Alle bewoners schikken zich naar alle Gemeente- en Politie-reglementen.

Artikel 4.6.

Het is verboden publiciteit te maken op de daken en de gevels, behalve wat betreft de twee winkelappartementen gelijkvloers wiens eigenaars of huurders het recht zullen hebben, voor zoveel deze lokalen uitgebaat worden als winkel of bureel, een of meer uithangborden en of lichtreclame te plaatsen tegen de voorgevel langs de buitenkant, doch enkel voor wat betreft de breedte van deze uithangborden en of lichtreclame, op het gedeelte van de voorgevel dat overeenstemt met hun privatieve lokalen. Deze uithangborden en of lichtreclame zullen, voor wat betreft de hoogte de vloerplaat van de eerste verdieping niet mogen overschrijden. De eigenaar welke van deze toelating gebruik zou maken, zal steeds verantwoordelijk zijn voor alle schade toegebracht door het plaatsen van gemelde uithangborden en of lichtreclamen. Deze uithangborden en of lichtreclame zullen door hun aard in verhouding moeten zijn met de standing van het appartementsgebouw en zullen ook, voor wat betreft hun plaatsing en hun werking, moeten beantwoorden aan de regels van het vak. Zij zullen geen abnormale

hindernissen of ongemakken mogen teweegbrengen voor de andere bewoners van het eigendom.

Het is vanzelfsprekend dat de uithangborden en of lichtreclame slechts mogen geplaatst worden voor zoveel de betrokken eigenaar de daartoe nodige toelating zal bekomen hebben van de bevoegde overheden en dat hij de verplichting zal hebben zich stipt te gedragen naar al de voorschriften welke hem desaan gaande door deze overheden zullen opgelegd worden. In geval van tekoopstelling van een appartement hetzij openbaar, hetzij uit de hand, mag één plakbrief aangebracht worden op het appartement zelf. Aan de inkomdeur van het blok waarvan het appartement deelmaakt, met uitzondering voor de openbare verkopen, enkel door middel van een kaartenbericht in het aankondigingsbord.

Hetzelfde geldt ingeval van te huurstelling van een appartement.

Onder de brievenbus binnen en buiten mag de naam van de bewoner aangebracht worden in de vorm aangenomen door de "Algemene Vergadering". Een zelfde aanduiding mag aangebracht worden op de inkomdeur van het appartement.

Artikel 4.7.

Het is verboden ontvlambare stoffen in de privatieve delen of gemene delen op te stapelen of te bewaren, uitzondering gemaakt zijnde voor de brandstof nodig voor de centrale verwarming en de warmwaterbedeling.

Artikel 4.8.

De mede-eigenaars of hun huurders of bewoners mogen aan de ramen of op de terrassen van hun appartementen geen voorwerpen plaatsen, zoals wasgoed of andere voorwerpen, welke door het vallen schade zouden kunnen berokkenen aan derden of welke zouden schaden aan het goede uitzicht van het gebouw.

Artikel 4.9.

Het is de mede-eigenaars verboden private antennes op het dak te plaatsen.

Artikel 4.10.

Op het dak, langs de kant der Gloriantlaan zal de nodige plaats voorzien zijn voor het plaatsen van twee vlaggestokken hetzij een voor de Belgische vlag en de andere voor de vlag der Stad Antwerpen. Buiten deze twee vlaggen mogen er geen andere uitgehangen of geplaatst worden, zelfs niet aan de privatieve delen der appartementen. De algemene vergadering der mede-eigenaars bij éénvoudige meerderheid van stemmen zal de dagen bepalen waarop de twee toegelaten vlaggen zullen uitgehangen worden en de daartoe nodige onderrichtingen zullen door de syndicus aan de conciërge gegeven worden. Tegenwoordige bepalingen kunnen slechts gewijzigd worden bij beslissing der algemene vergadering der mede-eigenaars.

Artikel 4.11.

De eigenaars moeten hun schouwen minstens eenmaal per jaar doen vegen door een gezworen schoorsteenveger en de syndicus moet hiervan verwittigd worden

Artikel 4.12.

Hout of kolen mogen slechts naar boven gebracht worden voor tien uur 's morgens en enkel in gesloten zuivere papieren zakken.

Artikel 4.13.

De gemene delen, zoals de inkomhall, de liften, de gangen en de trappen moeten steeds vrij blijven en geen voorwerpen vreemd aan het gebouw mogen erin geplaatst worden. Tapijten, tafeldoeken, stofvodden en borstels mogen uitgeklopt worden voor tien uur 's morgens en op de plaatsen aangeduid door de "Algemene Vergadering", In de trapzalen mogen geen klederen uitgeborsteld worden noch tapijten, noch matten, enzovoort;er mogen aldaar ook geen vreemde voorwerpen geplaatst worden niet behorende tot de bouw.

Artikel 4.14.

Het is ten strengste verboden plooibare gasdarmen te gebruiken. Alle gasaansluitingen moeten bestaan uit stalen buizen.

Artikel 4.15.

De mede-eigenaars en hun huurders mogen geen dieren houden, behoudens deze om gemotiveerde sociale reden door de voltallige raad van mede-eigendom in vergadering voorlopig toegestaan, en schriftelijk aan betrokkenen medegedeeld. Van zodra enig nadeel of onrecht berokkend wordt door de aanwezigheid van het betrokken dier of de oorspronkelijk weerhouden sociale reden geen grond meer heeft moet de vergunning ingetrokken worden bij aangetekende brief. Als overgangmaatregel wordt in uitvoering van de beslissing van de algemene vergadering van 13.12.1974, na raadpleging der bijzonder algemene vergadering destijds genomen, de vergunningen behouden tot bij het afsterven van de betrokken dieren verleend aan.....

Deze dieren mogen nadien niet door anderen vervangen worden.. Al de honden die in het gebouw aanwezig zijn en niet behoren tot deze waarvoor een vergunning werd afgeleverd, zullen onmiddellijk uitgedreven worden. Indien na 14 dagen geen gevolg aan een aangetekende aanmaning gegeven wordt, dient de gerechtelijke vervolging ingesteld te worden met eis tot schadevergoeding voor morele en materiële schade. De schade zal in de eis, mits eventueel door de rechtbank nader te ramen, begroot worden op € 2.5 (index 313,90) per dag vertraging te rekenen vanaf de normstelling.

Artikel 4. BETWISTINGEN

Alle betwistingen voortspruitend uit de toepassing of interpretatie van huidige basisakte, reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde zullen voorgelegd dienen te worden aan de ter zake bevoegde rechtbank. Keus van woonst.-Voor alle eigendomsoverdracht zullen partijen woonst moeten kiezen binnen het arrondissement Antwerpen.

Artikel 5.

Artikel 5.1. HUISREGELS

1. houdt de voordeur steeds gesloten
2. de andere deuren, zoals in hall, lift, appartement niet dicht te smijten.
3. accidentele bevuiling van de hall, lift of overloop zelf op te kuisen.
4. de lift niet onnodig ophouden.
5. lift niet gebruiken voor een ganse verhuis.
6. sigarettenpeuken niet naar beneden gooien.
7. de avond- en zondagrust respecteren. Kloppen en boren, hele weekends lang vermijden.
8. brood, eetwaren of afval niet op het dak van de garage gooien.
9. voor de verwerking van het huisvuil dienen de sorteerstraatjes van de stad Antwerpen gebruikt te worden.

Groot huisvuil dient na afspraak met de ophaaldienst van de stad Antwerpen privaat verwijderd te worden.

Dit kan ook naar het containerpark gebracht worden.

Artikel 5.2. NUTTIGE INFORMATIE

Sleutels tot gemene delen van het gebouw:

(in noodkastje, rood met glasraampje)

- aan de deur van de liftcabines op de 16de verdieping (identieke sleutel)
- aan de ingang stooklokaal in de hal Blok III (ingang nr.55)

Artikel 5.3. VERHUIZEN

- aanvraag ten minste 8 dagen vooraf met verhuisformulier (zie bijlage)
- vergoeding: a) voor gemeenschap, 12,50 euro tijdens normale diensturen
b) extra betaling voor toezicht buiten normale diensturen
- voor misbruik lift wordt 100,00 euro ten goede van de Blok (ingang) aangerekend voor een verhuis is het ten strengste gebruik te maken van het dak van het garagecomplex

Artikel 5.4. VERHUUR

Verhuurders zijn verplicht in het huurcontract te vermelden dat de huurder het "Reglement van interne Orde" strikt moet naleven en dat het houden van dieren niet toegelaten is. Indien er reeds dieren in het gebouw aanwezig zijn worden deze gedoogd. Bij enige overlast beslist de algemene vergadering om deze al dan niet via een gerechtelijke procedure te laten verwijderen. Bij nalatigheid van deze zullen alle procedurekosten ten laste van de betrokken eigenaar gelegd worden.

Artikel 5.5. VERKOOP

Tussenopname van de warmtemeters is mogelijk op kosten van de aanvrager en enkel na schriftelijk verzoek naar de "beheersfirma".

Artikel 5.6. AFREKENING DER EIGENAARS

Bij onbetaalde voorschotten of afrekeningen wordt na uiterste betaaldatum (=30dagen) een rappel verzonden, verhoogd met € 5 administratiekosten. Na een 2^{de} rappel zonder gevolg wordt dossier naar Vredegerecht overgemaakt. Achterstallige eigenaars worden ook genoteerd op de Infonota's en verslagen van de "Gezamenlijke Algemene Vergaderingen".

Artikel 5.7. VERZEKERINGEN

Huurders zijn verplicht een polis "B.V. huurder" af te sluiten en kopij ervan aan de "beheersfirma" over te maken ten laatste 30 dagen na ondertekening van het huurcontract. Zijzelf zowel als de eigenaar blijven persoonlijk verantwoordelijk tegenover de gemeenschap tot zolang de polis niet doorgegeven werd.

Bij alle schadegevallen dienen de bewoners onmiddellijk alle maatregelen te treffen om de schade te beperken en zo spoedig mogelijk zowel de Voorzitter van hun Blok (ingang) of bijzitter als de conciërge te verwittigen.

Aangifte van de schadegevallen dient schriftelijk aan de "Beheersfirma" met kopij in bus van het Mede-eigendom (huurders dienen ook aangifte te zenden bij eigen verzekering).

Bij waterschade blijft een vrijstelling van 1000€ (abex index 690) ten laste van de verantwoordelijke van de schade.

Vergoedingen, die na aftrek van de eventuele vrijstelling aan de gemeenschappelijke rekening worden overgemaakt, zullen uitbetaald worden aan eigenaar-bewoners, en voor wat betreft huurders, enkel na schriftelijk akkoord van de eigenaar van het appartement.

Artikel 5.8. ALLERLEI

C.V. Convector in de Hal: enkel de conciërge mag de kraan ervan regelen, in opdracht van de raad van mede-eigendom van de Blok (ingang).

C.V. Convector badkamer 15de verdieping: behalve in de K en T appartementen moeten de convectors periodiek ontlucht worden, en zeker bij het begin van het stookseizoen. Zo niet hebben de lagere appartementen geen verwarming, maar wel een storend geluid in de leidingen. Het ontluchten gebeurt via een automatische ontlufter. Indien er wordt opgemerkt dat deze niet werkt wordt er verzocht contact op te nemen met de syndicus.

Afvoerleidingen:

Om kostelijke reparaties en verstoppingen te vermijden nooit gebruikt frietvet, olie, koffiedik of andere kleverige producten door de afvoerleidingen van keukens en/of badkamers gieten, ook niet door de WC.

Bij afwezigheid: (vakantie, leegstaand appartement, enz...)

Geef sleutel in gesloten omslag aan conciërge of gebuur, familie of kennis. Laat nota bij conciërge (adres, telefoonnummer) waar uzelf of de sleutel zich bevindt: in geval van lek in het appartement boven het uwe kan zware waterschade voorkomen worden indien toegang mogelijk is!

Bij lange afwezigheid altijd stopkranen afsluiten in keuken, badkamer en WC. Gashoofdcranen dichtdraaien, TV en radioantenne uit contactdoos nemen. Indien koelkast leeg is, elektrische stroom afsluiten op bordes, in ander geval alle andere stopcontacten, opladers, enz... uittrekken.

Artikel 5.9. VEILIGHEID

- De deur nooit openen voor onbekenden die langs de parlofoon toegang tot het gebouw vragen. De toegang is te allen tijde verboden aan leurders en deur-tot-deur verkopers. De conciërge heeft opdracht deze niet binnen te laten.
- De binnendeur nooit in open stand laten staan, tenzij onder permanent toezicht.
- De deuren van de fietsenbergsplaatsen dienen steeds gesloten te worden.
- Bij lange afwezigheid (vakantie, enz...) brievenbus regelmatig laten leegmaken.

Artikel 5.10. BRANDVOORZORGEN

- Er is rookverbod in de liften, de fietsenbergsplaatsen en andere gemeenschappelijke plaatsen waar zo aangeduid (stooklokaal, hydrofoorgroeplokaal).
- Geen gascontainers (campinggas bijv.) in de appartementen, geen barbecue of open vuur op de terrassen.
- De vluchtweg langs de terrassen moet te allen tijde vrij blijven: geen kasten, koorden, enz. die belemmerend zijn.
- Op elke verdieping hangt een blusapparaat in de kast. Neem kennis van de gebruiksaanwijzing (na elk gebruik, zelfs gedeeltelijk dient het hervuld te worden).
- De bouw is voorzien van een leiding waar de brandweer op iedere verdieping kan aansluiten.
- De tussenkomst van de brandweer is kosteloos: verwittig de brandweer zelfs indien u zelf (een klein brandje) kon doven.
- Er is rij-en parkeerverbod aan de beide opritstraten straatkant en parkeerverbod aan de bocht Guicciardinistraat (ingang naar de garages).

Artikel 5.11. NOODUITGANGEN

- Vanop het terras Scheldegevel, naar nevenliggend appartement in dezelfde Blok (ingang).
Of
vanop het terras Gloriantlaan (het tussenpaneel openen) naar nevenliggend appartement in andere Blok (ingang). Het is dan ook verboden om deze toegang te blokkeren. (kasten, e.d.)
- Langs trappenhuis naar gelijkvloers en straat
Of
door liftcabine op de 16de verdieping naar het dak en via een ander Blok terug naar de straat.
Nota: naast elke deur van de liftcabine hangt de sleutel in een nooddakstje: eenzelfde sleutel past op alle bovendeuren.
- Denk erom dat bij brand in het gebouw:
 - alle deuren en vensters van het appartement dicht moeten blijven.
 - de liften niet mogen gebruikt of geblokkeerd worden.
 - het gas en de elektriciteit door de brandweer afgesloten worden.
 - de richtlijnen van de brandweer en politie stipt dienen nagevolgd.

Artikel 5.12. GEBURENHINDER

Met een weinig goede wil kan elk bijdragen om buurstoornissen tot een minimum te herleiden. Sommige geluiden kunnen zeer hinderlijk zijn voor de naast of onder omwonenden.

- hoge hakken of blokken op het parket, vinyl (tapijt is aanbevolen)
- bad nemen, wasmachine of droogkast gebruiken tijdens de nachturen
- deuren toeslaan, hameren, kloppen, boren (na 22u verboden)
- TV, radio, stereo/hifiketen (volume op normaal niveau houden)

Artikel 5.13. RESPECT EN NETHEID VAN HET GEBOUW

- Geen opschriften aan brievenbus, bel, behalve deze statutair voorzien. Dit geldt ook voor meldingen aan de infoborden welke na twee maanden maximum verwijderd worden.
- Aan de ramen en op de terrassen mag geen wasgoed zichtbaar buiten gedroogd worden: op een losstaand rek, en niet hoger dan de balustrade is geduld.
- Ongewenste publiciteit niet op de brievenbussen leggen maar in de speciaal voorzien kast in de hal.
- Werp geen papier, sigarettenpeukjes of andere voorwerpen op de omliggende grond, ook niet uit de ramen op het dak van de garages.
- Vanuit de ramen of de terrassen geen voedsel werpen naar de meeuwen en duiven die nadien het gebouw komen bevuilen. (Het is verboden duiven te houden).

- De onderliggende terrassen niet bevuilden door aflopend water of veegsels (voedselresten, kruimels, enz...)
Nota: Sigarettenpeukjes kunnen wasgoed of terrasvloer van een ondergelegen appartement beschadigen!!!
- Eerbiedig het werk van de conciërge: indien uzelf de gemeenschappelijke delen abnormaal bevuilt, maak ze dan zelf rein.
- Om roest en roestvlekken op de ijzeren balustrade te voorkomen zijn ijzeren hangbeugels voor bloembakken aan de balustrades van de terrassen ten strengste verboden: enkel geplastificeerde of uit PVC gemaakte hangbeugels zijn toegelaten. Nooit op de rand of aan de buitenkant!!

Artikel 5.14. FIETSEN

- Houdt de fietsenbergaans rein en hang uw fiets aan de haak: de conciërge heeft opdracht om fietsen die niet op hun plaats hangen, die de vrije doorgang belemmeren en/of waarvoor er geen leesbaar kaartje met naam eigenaar en nummer appartement en datum hangt te verwijderen als zijnde verlaten en zonder eigenaar. Voor een plaats in de fietsenbergaans dient de voorzitter van de raad van mede-eigendom gecontacteerd te worden die een plaats zal toewijzen.
- Het is verboden te fietsen op gaanpaden en rondom het gebouw.
- Geen fiets tegen de gevels plaatsen: de conciërge heeft opdracht deze te verwijderen.

Artikel 5.15. VUILSCHACHTEN

Werden afgeschaft sinds 24/02/1998.

Artikel 5.16. VERMIJD WATERSCHADE

- Als u vaststelt dat het water is afgesloten in uw Blok, laat dan al uw kranen dicht of nog beter, sluit alle stopkranen (de watertoevoer kan terug geopend worden tijdens uw afwezigheid...).
- Controleer regelmatig alle stopkranen: bij slechte afsluiting informeer de huisbewaarder schriftelijk (de reparatie is privaat maar u zal ze kunnen uitvoeren wanneer het water wordt afgesloten in uw Blok).
- Onderhoud regelmatig de afvoer van lavabo, bad, keuken,...
- Sluit de afvoer van de wasmachine na elk gebruik.
- Een defecte vlotterkraan aan het toilet maakt een storend geluid (en kost water aan de gemeenschap...). Laat deze vervangen.

- Sluit alle stopkranen indien u meerdere dagen weggaat of bij leegstaand appartement (verkoop, verhuur).
- Bij afwezigheid in de winter moeten alle radiatorkranen van de C.V. een weinig open blijven om bevriezing te voorkomen.
N.B.: bij nalatigheid kan de verzekering schadevergoeding weigeren.

Artikel 5.17. LIFTEN

- Geen kinderen in de lift indien niet vergezeld door een volwassene.
- Vervoer van omvangrijke en/of zware voorwerpen zowel als fietsen die de liftkooi zouden beschadigen of overbelasten, is te allen tijde, ook bij verhuizen, verboden: overtreders worden beboet!
- Waarschuw de conciërge bij abnormale werking of geluid.
- Bij stroomonderbreking schakelt de noodverlichting aan (op accu).
- Bij defect, gebruik de alarmknop, de bel werkt op accu.

B. WETTELIJKE BEPALINGEN

B.I. REGELS M.B.T. DE BIJENROEPING, WERKWIJZE EN BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 6. WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. Hij kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen 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.

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 een algemene vergadering tijdens de vastgelegde periode, met name tussen 24/11 en 8/12 of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen. Een vergadering zal evenwel niet mogen plaatsvinden in de maanden juli en augustus.

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 een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen. Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

Artikel 7. BIJENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vastgelegde periode van vijftien dagen waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd. De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

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

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

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die syndicus worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig de hoger vermelde bepalingen. 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.

Artikel 8. VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

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 9. AANWEZIGHEIDSVEREIESTE OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

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 10. VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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

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

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

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

Artikel 11. 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 12. BEVOEGDHEDEN – MEERDERHEDEN ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beslist:

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

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 577-4, §1/1 BW;

b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden

besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4,4° BW;

c) [...] is opgeheven

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° BW, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de 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 577-3, vierde lid BW;

g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.

h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3;

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 577-4, § 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.

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 13. 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 577-10, § 3 BW, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 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 14. BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING

Een mede-eigenaar kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen vóór de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending

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

B.II. REGELS M.B.T. DE SYNDICUS

Artikel 15. BENOEMING VAN DE SYNDICUS, PUBLICATIE EN DUUR VAN ZIJN MANDAAT

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

De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

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.

Conform artikel 577-8, §2/1 BW moet de aanstelling/benoeming van de syndicus tevens in de Kruispuntbank voor Ondernemingen worden bekendgemaakt.

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

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

De Algemene Vergadering kan de syndicus te allen tijde ontslaan. De vereniging van mede-eigenaars mag de syndicus in principe kosteloos, zonder opgave van enige reden en zonder opzegtermijn ontslaan, behoudens afwijkend beding in het syndicuscontract.

Indien het mandaat als syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, zal hij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de

laatste algemene vergadering 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.

Artikel 16. 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; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- 4) de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;
- 5) de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577- 11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
- 6) aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;
- 7) indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet

- op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
- 8) een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
 - 9) het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom;
 - 10) desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
 - 11) ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) 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 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 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het bevoegde kantoor van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
 - 15) de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel;
 - 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.



syndicus
verkopten

Amerikalei 132
t. 03 238 65 66

rentmeester
verhuringen

2000 Antwerpen
f. 03 238 54 53

Lid C.I.B. - N.F.V.B.
verzekeringen

8u30 - 12u30
info@beheer.be

13u30 - 16u30
www.beheer.be

- 17) 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.

C. INNING VAN DE BIJDRAGEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

De mede-eigenaar die de door hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de veertien dagen na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem de betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief aan zijn verplichting herinnerd. De hieraan verbonden kosten worden aangerekend aan betrokken achterstallige eigenaar. Vanaf dan lopen van rechtswege intresten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen berekend per dag vertraging aan de wettelijke verwijlrentvoet.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan veertien dagen vertraging heeft. De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met intresten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

De invordering langs juridische weg van achterstallige betalingen van de gemeenschappelijke kosten veroorzaakt voor de syndicus bijkomend werk: samenstellen dossier, doorsturen en toelichten aan de advocaat, nieuw vervallen afrekeningen toevoegen, conclusies en tegenconclusies nakijken en aanvullen, afbetalingen afboeken en opvolgen.

Voor deze prestaties rekent de syndicus een vergoeding ten bedrage van 10% van de netto achterstal. Deze invorderingskosten worden integraal ten laste gelegd van de in gebreke blijvende achterstallige mede-eigenaar.

D. SLOTBEPALINGEN

De bepalingen van het reglement van interne orde zijn op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

Het reglement van interne orde maakt ook onafscheidelijk deel uit van elke huurovereenkomst die door een eigenaar wordt afgesloten met betrekking tot welk gedeelte van het gebouw dan ook met een huurder. De eigenaar verplicht zich ertoe een exemplaar van dit reglement aan elke huidige en toekomstige huurder ter beschikking te stellen en de naleving ervan te zullen afdwingen.