



047733 6874
Van Coillie

VASTGOEDBEHEERDERS W. VAN COILLIE & C° BVBA
Bollebergen, 2B/24, BE-9052 GENT (Zwijnaarde)
Tel. +32 (0)9 243 73 30 - Fax +32 (0)9 243 73 38 – info@wvcsyndic.com

KERK VAN JEZUS CHRISTUS HLD
FACILITY MANAGEMENT
Christiaan Huygenstraat 13
NL-2665KX BLEISWIJK
NEDERLAND
(029)N/P>E/B1/E/P11/E/P12/E/P13/E/P14/E/P15

Referentie naar eigendommen kerk
E/B1, E/P11, E/P12, E/P13, E/P14, E/P15

BIJLAGEN BIJ REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM S029 RES. ELYSIUM-SIRIUS

VEROORDEL sleutel

E/P11 = 40 Parkeerpl
E/P12 = 40 "
E/P13 = 40 "
E/P14 = 40 "
E/P15 = 40 "
E/B1 = 1170 verdieping
1370

1. Variabelen op reglement van mede-eigendom
2. Financieel plan
3. Reglement van inwendige orde

1. VARIABELEN OP REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

WIJZIGENDE BASISAKTE met REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM Van de Residentie Elysium Te 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem), Kortrijksesteenweg 1056-1068 Dossier: 2012/0261/ Repertorium:
--

In het jaar TWEEDUIZEND DERTIEN.

Op

Voor Lieven DEMOLDER, geassocieerd notaris ter standplaats Eeklo, vennoot van de Burgerlijke Vennootschap onder de vorm van een Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Dauwe & Demolder, geassocieerde notarissen", te Eeklo.

Is verschenen:

De **"VERENIGING van MEDE-EIGENAARS van de RESIDENTIE ELYSIUM"**, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem), Kortrijksesteenweg 1056-1068.

Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0874.180.628.

Opgericht bij basisakte verleden voor notaris Yves Tytgat, te Gent (Sint-Denijs-Westrem), op 27 mei 1980, overgeschreven op het 1^{ste} hypotheekkantoor te Gent op 6 juni 1980, boek 1794, nummer 12.

Wordt thans vertegenwoordigd door de hierna benoemde **syndicus**, daartoe benoemd bij beslissing van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars op 15 maart 1995 en alhier optredend ter uitvoering van het geldig genomen besluit door de Algemene Vergadering:

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **"VASTGOEDBEHEERDERS W. VAN COILLIE & C°"**, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9052 Gent (Zwijnaarde), Bollebergen 2b/24.

Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0456.165.165, niet BTW plichtig.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Alex De Wulf te Gent (Oostakker), op 29 september 1995, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van 24 oktober 1995, onder nummer 166.

Waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd zijn door de algemene vergadering der aandeelhouders gehouden voor Meester Jacques Hulsbosch, Notaris te De Pinte op 23 augustus 2005, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 6 september daarna, onder nummer 05125797.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig haar statuten, door haar zaakvoerder:

De naamloze vennootschap **"VASTGOED en VORMING in VLAANDEREN"**, met zetel te 9840 De Pinte, Molenstraat 5, en ondernemingsnummer 0458.059.239. op haar beurt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger:

Mevrouw DE WAELE Christine, wonende te 9840 De Pinte,

Molenstraat 5.

IKnr: *

RRnr: *

De voornoemde vennootschap "Vastgoed en Vorming in Vlaanderen", werd benoemd tot zaakvoerder bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering de dato 1 oktober 2002, bekendgemaakt alsvoren op 20 januari 2003, onder nummer 03009123.

Welke verschijner, vertegenwoordigd als gezegd, mij heeft uiteengezet en akte gevraagd van hetgeen volgt:

I. OMSCHRIJVING VERENIGING EN MEDE-EIGENAARS.

De syndicus deelt ons volgende inlichtingen mee:

A/ De benaming van de vereniging van het gebouwencomplex .

1. De mede-eigenaars, die tot voormelde vergadering werden uitgenodigd, maken deel uit van de Vereniging van mede-eigenaars genaamd "VERENIGING van MEDE-EIGENAARS van de RESIDENTIE ELYSIUM", te 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem), Kortrijksesteenweg 1056-1068.

2. De Vereniging van mede-eigenaars heeft de rechtspersoonlijkheid verkregen daar voldaan is aan de vereisten gesteld door artikel 577-5, § 1 van het Burgerlijk Wetboek. Zij is bekend in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0874.180.628.

B/ Beschrijving van het gebouwencomplex.

Stad Gent (Sint-Denijs-Westrem) - vijfentwintigste afdeling

Het appartementsgebouw opgericht op een perceel grond, gelegen te 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem), Kortrijksesteenweg 1056-1068;

Ten kadaster bekend of bekend geweest onder Gent, 25ste afdeling (Sint-Denijs-Westrem), sectie A, volgens titel perceelnummer 285/G met een oppervlakte van vijfendertig are negenendertig centiare (35a 39ca), thans gekend volgens kadaster perceelnummer 285/G met een oppervlakte van vijfendertig are negenendertig centiare (35a 39ca).

Hierna ook genoemd "Residentie Elysium"

C/ De mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd waren.

De syndicus bevestigt dat de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd waren op de Algemene Vergadering vermeld staan op het aan deze gehechte uittreksel uit de notulen van de vergadering.

Hij verklaart dat deze Algemene Vergadering geldig heeft kunnen beraadslagen en besluiten omdat zij geldig werd samengeroepen en het door het reglement van mede-eigendom en

de wet vereiste quorum op de vergadering aanwezig was.

D/ De mede-eigenaars.

De huidige eigenaars van hoger beschreven gebouwencomplex worden hierna opgesomd ten titel van inlichting:

**

E/ Partijen bij de basisakte.

De syndicus verklaart dat de hierna genoemde persoon, partij was bij de basisakte verleden voor notaris Yves Tytgat, te Gent op 27 mei 1980, namelijk:

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Bouwonderneming D.Vanhove", opgericht, bij akte verleden voor notaris Stefaan De Wolf, destijds te Kruishoutem, op 15 september 1967, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 6 oktober daarna, onder nummer 2228-11., met ondernemingsnummer 0400.115.102, met zetel te 9000 Gent, Oude Houtlei.

De voornoemde vennootschap was eigenares van hoger vermeld gebouw om dit zelf te hebben opgericht op een perceel grond aangekocht jegens de naamloze vennootschap "Immobiliënnootschap van de Distributie", in het Frans "Immobilière de la Distribution", afgekort "Imodis" te Antwerpen, krachtens akte verleden voor notaris Yves Tytgat, te Gent op 28 september 1979, overgeschreven op het 1^{ste} hypotheekkantoor te Gent op 9 oktober daarna, boek 1661, nummer 22.

Voor de verdere oorsprong van eigendom in hoofde van voornoemde partij bij de basisakte wordt verwezen naar de desbetreffende basisakte.

II. UITEENZETTING.

De syndicus, handelend en vertegenwoordigd als gezegd, heeft ons notaris uiteengezet en ons verzocht bij akte vast te stellen, wat volgt:

A. a) Dat bij akte verleden voor notaris Yves Tytgat, te Gent op 27 mei 1980, overgeschreven op het 1^{ste} hypotheekkantoor te Gent op 6 juni daarna, boek 1794, nummer 12, de **oorspronkelijke basisakte** werd vastgesteld van de "Residentie Elysium".

b) Dat er volgende **wijzigende basisakten** werden verleden:

- voor notaris Yves Tytgat, te Gent op 23 juni 1980, overgeschreven op het 1^{ste} hypotheekkantoor te Gent op 25 juni daarna, boek 1823, nummer 8.

- voor notaris Yves Tytgat, te Gent op 20 oktober 1981, overgeschreven op het 1^{ste} hypotheekkantoor te Gent op 27 oktober daarna, boek 1995, nummer 24.

- voor notaris * Van Belle, te Zomergem op * 1988, overgeschreven op het 1^{ste} hypotheekkantoor te Gent op * daarna, boek *, nummer *.

- voor notaris Ludwig Vermeulen, te Merelbeke, op 3 mei 2006, overgeschreven op het 1^{ste} hypotheekkantoor te Gent op 24 mei daarna, boek *, nummer 7800.

B. Dat voormelde vergadering, die werd gehouden op datum van *, niet tot doel heeft wijzigingen aan te brengen aan zakelijke rechten (zo ondermeer erfdienstbaarheden schrappen, afsplitsing van gronden, overdracht of wijziging van bestemming van gemeenschappelijke delen, wijziging van quotiteiten, etcetera), zodat de aanwezigheid van enige mede-eigenaar bij onderhavige akte niet vereist is.

C. Dat de syndicus, in uitvoering van de besluiten genomen door de Algemene Vergadering van mede-eigenaars in overeenstemming met artikel 577-8, § 4, 3° van het Burgerlijk Wetboek, authentieke akte wenst te verlenen van de wijzigingen aan de statuten besloten in de Algemene Vergadering van mede-eigenaars gehouden te * op * van welke vergadering ons een uittreksel uit de notulen wordt voorgelegd dat aan onderhavige akte gehecht wordt.

III. BERAADSLAGING - WIJZIGING VAN DE STATUTEN.

De comparant verklaart, zoals blijkt uit de notulen, dat de Algemene Vergadering van mede-eigenaars, met de door de wet vereiste meerderheid heeft besloten de statuten van het voorbeschreven gebouwencomplex aan te passen aan de "Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken" evenals de erna gepubliceerde wetswijzigingen en Koninklijke besluiten, hierna genoemd "de Wet op de Appartementsmede-eigendom".

Deze besluiten werden met de door de wet vereiste meerderheid genomen:

EERSTE BESLUIT - OPHEFFING REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Het huidig reglement van mede-eigendom, zoals vastgesteld en opgenomen in de hoger aangehaalde oorspronkelijke basisakte verleden voor notaris Yves Tytgat, te Gent op 27 mei 1980 wordt integraal geschrapt en opgeheven met ingang vanaf heden.

Wensende dat dit reglement beschouwd wordt als ongedaan en geen enkel gevolg meer afwerpend.

TWEDE BESLUIT - VASTSTELLING VAN EEN NIEUW REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Het voormelde (geschrapt en opgeheven) reglement van mede-eigendom wordt met ingang vanaf heden integraal vervangen door een nieuw reglement van mede-eigendom, welke zal bestaan uit drie (3) delen:

a) Onderhavige notariële akte met een omschrijving van de **specifieke gegevens** gemodaliseerd aan de noden en wensen van de hoger beschreven residentie en haar mede-eigenaars, zoals hierna verder beslist.

b) Een eerste bundel met de algemene bepalingen van het reglement van Mede-eigendom, hierna genoemd en betiteld

"Reglement van Mede-eigendom", opgesteld conform de wettelijke bepalingen vermeld in de Wet op de Appartementsmede-eigendom.

*HETZIJ Voormelde bundel wordt na "ne varietur" te zijn getekend door comparant en ons notaris, als bijlage gehecht aan onderhavige akte om er samen één ondeelbaar geheel te vormen en als één authentieke akte te gelden.

*HETZIJ Voormelde bundel werd als bijlage gehecht aan de wijzigende basisakte van de Residentie * te *, welke basisakte werd overgeschreven op het *ste hypotheekkantoor te *, op * daarna, onder formaliteit *.

c) Een tweede bundel met de met reden omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten, hierna genoemd en betiteld "**Financieel Plan**", welke bundel als bijlage na "ne varietur" te zijn getekend door comparant en ons notaris, gehecht aan onderhavige akte om er samen één ondeelbaar geheel te vormen en als één authentieke akte te gelden

Elke mede-eigenaar heeft recht op een afschrift van onderhavige akte waarbij het afschrift telkens deze drie (3) delen dient te omvatten, zelfs al werden één of meerdere delen niet aan onderhavige akte gehecht, maar wordt er louter naar toe verwezen.

DERDE BESLUIT - VASTSTELLING VARIABLELE GEGEVENS OP TE NEMEN IN HET NIEUW AANGENOMEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

De specifieke (variabele) gegevens vereist door de Wet op de Appartementsmede-eigendom, en aangepast aan hoger beschreven residentie en haar mede-eigenaars, worden vastgesteld in aanvulling op de algemene bepalingen van het reglement van mede-eigendom, met ingang vanaf heden.

Bij de hierna vermelde beslissingen worden de algemene bepalingen opgenomen in het "Reglement van Mede-eigendom" hetzij vervangen, hetzij geschrapt hetzij aangevuld met de hierna vermelde specifieke gegevens zoals hierna bepaald:

- "Artikel 6 - Benaming van de vereniging", wordt gewijzigd als volgt:

Artikel 6 - Benaming van de vereniging

6.1 Zij draagt de benaming : "VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw of de groep van gebouwen.

6.2 Deze benaming kan aangevuld worden met de naam van het onroerend goed, wanneer het om een residentieel gebouw gaat.

6.3 Bijgevolg : Vereniging van mede-eigenaars "***Residentie Elysium***", te 9051 Gent (***Sint-Denijs-Westrem***), ***Kortrijksesteenweg 1056-1068***.

6.4 Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

Het ondernemingsnummer van de vereniging van mede-eigenaars luidt als volgt: "0874.180.628"

- "Artikel 7 - Zetel van de vereniging", wordt aangevuld als volgt:

Artikel 7 - Zetel van de vereniging

7.1 De vereniging van mede-eigenaars heeft haar zetel in het gebouw. Indien het over een groep van gebouwen gaat, vermeldt de basisakte in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is.

De zetel van de vereniging van mede-eigenaars wordt gevestigd te 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem), Kortrijksesteenweg 1056-1068.

7.2 Op het paneel, zoals bedoeld in Art. 577-8, § 2, B.W., zal zo nodig het betreffende huisnummer worden meegedeeld. (zie artikel 27 hierna)

7.3 Indien de betekening niet kan worden gedaan overeenkomstig artikel 35 van het Gerechtelijk Wetboek, geschiedt zij overeenkomstig artikel 38 van dit Wetboek.

De aangetekende brief bedoeld in artikel 38, § 1, derde lid moet dan aan de woonplaats van de syndicus worden gericht.

7.4 Behoudens andersluidende bepalingen (...) in de Wet op de Appartements Mede-eigendom, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

- "Artikel 9bis - Deelverenigingen", wordt aangevuld als volgt:

Artikel 9bis - Deelverenigingen.

9bis.1. De basisakte kan, ingeval de hoofdvereniging bestaat uit twintig kavels of meer, voorzien in de vorming van deelverenigingen per gebouw bij een groep van gebouwen of, ingeval in een gebouw een fysieke verdeling in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is, per onderdeel van het gebouw. Deze deelverenigingen zijn enkel bevoegd voor de in de basisakte aangeduide particulier gemeenschappelijke delen met dien verstande dat de hoofdvereniging exclusief bevoegd blijft voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren. De artikelen 577-3 en volgende zijn van toepassing op deze deelverenigingen.

9bis 2.

Aangezien het voormeld gebouwencomplex uit minder dan twintig (20) kavels bestaat, kan er geen deelvereniging worden gevormd.

- Artikel 33.1.2. wordt aangevuld als volgt:

33.1.2 a) Voor de oprichting van de raad van mede-eigendom als zodanig is geen stemming op de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars voorzien, aangezien het bestaan ervan een wettelijke verplichting is voor gebouwen met méér dan 20 kavels (met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen)

In voormeld geval sub a) zullen, indien de algemene vergadering weigert een raad van mede-eigendom te benoemen of de vereiste meerderheid niet wordt gehaald of er geen kandidaat-raadsleden zijn, de drie mede-eigenaars met de meeste aandelen in de mede-eigendom – en in geval van gelijkheid van aandelen de drie oudsten onder laatstgenoemden – van rechtswege aangesteld worden als raadsleden van de raad van mede-eigendom.

b) Voor gebouwen met minder dan 20 kavels (met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen); wordt verwezen naar artikel 39.2.1.3 hierna.

In voormeld geval sub b) beslist de algemene vergadering over de modaliteiten waaraan de raad van mede-eigendom dient te voldoen. Onderstaande regeling (artikelen 33.2 tem 34.7) zal alsdan enkel van toepassing zijn indien de algemene vergadering geen afwijkende regeling bedongen heeft.

Aangezien het voormeld gebouwencomplex uit minder dan twintig (20) kavels bestaat, dient er niet noodzakelijk een Raad van Mede-eigendom te worden opgericht.

- Artikel 37.2.1 wordt gewijzigd als volgt:

37.2.1 De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in het reglement van mede-eigendom vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Om aan deze wettelijke verplichting (voorzien in artikel 577-4, § 1, 3^o lid, ten 5^{de}, B.W.)

te voldoen, wordt hier de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt, vastgelegd tussen de derde woensdag van de maand maart en de daaropvolgende 14 dagen.

Indien de jaarvergadering niet op de voorgestelde datum kan plaatsvinden, hetzij door onvermijdbare en onvoorzienbare omstandigheden (overmacht), hetzij indien de kantoororganisatie van de syndicus dit vereist, wordt de voorgestelde datum verschoven binnen deze wettelijk voorziene periode van vijftien dagen.

Ingeval tegenstrijdigheid tussen enerzijds de algemene bepalingen van "Reglement van Mede-eigendom" en anderzijds de specifieke bepalingen in onderhavige akte of het "Financieel Plan", zullen de specifieke bepalingen hierboven vermeld primeren.

IV. SLOT

BASISAKTE EN BIJLAGEN.

De basisakte van het voormeld gebouwencomplex bestaat bijgevolg uit:

1/ de niet gewijzigde voorwaarden en bedingen van de basisakte van de "Residentie Elysium" de dato 27 mei 1980, evenals de voormelde wijzigende basisakten, welke verder volledig en onverkort van toepassing blijven.

2/ Onderhavige akte met volgende bijlagen:

- (*eventueel) Het "Reglement van Mede-eigendom", opgesteld conform de wettelijke bepalingen vermeld in de "Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken", hierna genoemd "de Wet op de Appartementsmede-eigendom".

*eventueel Voormelde bundel werd als bijlage gehecht aan de wijzigende basisakte van de Residentie * te *, welke basisakte werd overgeschreven op het *ste hypotheekkantoor te *, op * daarna, onder formaliteit *.

- De bundel met de met reden omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten, hierna genoemd en betiteld "Financieel Plan", welke bundel als bijlage na "ne varietur" te zijn getekend door comparant en ons notaris, gehecht aan onderhavige akte om er samen één ondeelbaar geheel te vormen en als één authentieke akte te gelden.

- De notulen van de vergadering der mede-eigenaars houdende de beslissing om de statuten van het voorbeschreven gebouwencomplex aan te passen aan de "Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken" evenals de erna gepubliceerde wetswijzingen en Koninklijke besluiten.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De Hypotheekbewaarder wordt ontslagen van het nemen van alle ambtshalve inschrijving.

BEVESTIGING IDENTITEIT.

a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de

comparanten (natuurlijke personen) hem werd aangetoond aan de hand van hun identiteitskaart.

b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris na raadpleging **rijksregister** en op zicht van de identiteitskaart dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte, evenals woonplaats van de partijen (natuurlijke personen) overeenkomen met de vermeldingen ervan in onderhavige akte.

RECHT OP GESCHRIFTEN.

De werkende notaris bevestigt dat het recht op geschriften voor deze akte vijftig euro (€ 50,00) bedraagt.

ORGANIEKE WET OP HET NOTARIAAT.

1. Onderhavige wijzigende basisakte vormt één geheel met de oorspronkelijke basisakte, wijzigende basisakten en hun aanhangsels; zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden van de vereniging van mede-eigenaars. Zij is verplichtend voor hen en voor al diegenen die in de toekomst op het gebouw of een welkdanig deel van dit goed, om het even welk recht zouden bezitten en verplicht hen, en verplicht eveneens solidair en onverdeelbaar hun erfgenamen, opvolgers en rechtverkrijgenden ten gelijk welke titel. Bijgevolg zullen alle akten van overdracht van eigendom, van genot of andere, de vermelding dragen dat de nieuwe rechthebbenden er een volledige kennis van hebben en dat zij van rechtswege in de plaats zullen gesteld zijn, door het enkel feit eigenaar of bewoner te zijn van om het even welk deel van het gebouw of rechthebbende te zijn van om het even welke rechten betreffende het gebouw, in al de rechten en verplichtingen die er uit voortspruiten, ter volledige ontlasting van de comparant.

2. De comparant bevestigt dat de notaris hem naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hem op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

3. De comparant erkent een ontwerp van onderhavige akte evenals de bijlagen ontvangen te hebben vóór het verlijden dezer.

Onderhavige akte evenals de bijlagen werden integraal voorgelezen.

De gehele akte evenals de bijlagen werden door ons notaris te behoeve van de comparant toegelicht.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Eeklo.

Datum als ten hoofde.

Na integrale voorlezing en toelichting van de akte evenals de bijlagen door de notaris, heeft de comparant, handelend en vertegenwoordigd als gezegd, samen met mij notaris, getekend.

2. FINANCIEEL PLAN



* S029 *

VM. ELYSIUM - SIRIUS / GENT
KBO 0874.180.628 + KBO 0874.171.420

KOSTENTABEL

VERDEELSLEUTELS		OMSCHRIJVING
E01 - B01	20.085	= Totale gemeenschap
E02 - B02	9.340	= Residentieel Sirius
E03 - B03	8.500	= Residentieel Elysium
E04 - B04	5.450	= Residentieel Elysium -/- Gelijkvloers
E05 - B05	5.020	= Residentieel Elysium B1+C+D+E
E06 - B06	7.040	= Residentieel Sirius min gelijkvloers
E07 - B07	190	= Residentie Elysium : 190/190sten
E08 - B08	8	= Residentie Sirius : 8/8sten
E09 - B09	55	= Parkings : 55/55sten
E99 - B99	-	= Private kosten

Aandeel kerk 1370

Opmerkingen: - E = Eigenaarskost (richtlijn)
- H = Huurderskost (richtlijn)

Normaliter dient elke mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen bij te dragen in alle kosten en lasten van de gemene delen conform art. 577-2, §9, lid 3 B.W.

De reden voor diverse – op de Algemene Vergadering goedgekeurde – kostensleutels is echter te vinden in de toepassing van de algemeen aanvaarde opvatting dat de privatieveen enkel de kosten en lasten dienen te dragen van de gemene delen die zij kunnen gebruiken (cfr. het 'nuts criterium' zoals bepaald in art. 577-2, §9, lid 3 B.W.).

A contrario dienen individuele mede-eigenaars niet bij te dragen in de inrichtings- en onderhoudskosten en -lasten van de gemene delen die zij niet (kunnen) gebruiken doch wel in de vernieuwings- of vervangingskosten.

Bij wijze van voorbeeld kan worden gesteld dat de inrichtings- en onderhoudskosten en -lasten van de lift niet worden gedragen door de gelijkvloerse privatieveen.



KOSTENSOORTEN	Sleutel
1. BRANDSTOF	
1.1 Centrale verwarming: Vast recht	
612200 Centrale verwarming: Cfr. meters gas	B05.1
1.3 Herverdeling centrale verwarming	Cr. B05.1 > BP.11
1.4 Warm water	
2. WATER	
612000 Koud water	B05.2
2.2 Herverdeling koud water	Cr B05.2 > BP.11
2.3 Herverdeling warm water	
3. ELEKTRICITEIT	
612100 Algemeen	B04.3
4. PERSONEEL, ONDERHOUD EN DIENST HUISVUIL	
610500 Onderhoud gemeenschappelijke delen	B04.4 80% B03.4 20%
610540 Dienst huisvuil	B04.6
4.3 Onderhoudsproducten	
614200 Personeelsverzekering	B04.6
4.5 Externe Dienst voor Preventie en Bescherming op het werk	
4.6 Onderhoud matten	B04.6
5. VERZEKERINGEN	
614000 Globale brandpolis	E01.5
5.2 Polis burgerlijke aansprakelijkheid gebouw	
614100 Aansprakelijkheidspolis Vereniging van Mede-eigenaars	E01.5
6. CONTRACTUELE LEVERINGEN EN WERKEN	
610310 Onderhoud centrale verwarming + keuring (olie)	B05.6
6.2 Onderhoud waterontharder/zoutleveringen	
610110 Onderhoud lift(en)	B04.6
610100 Technische (veiligheid-) controle lift(en)	B04.6
610380 Huur en opname meters	B05.6
Herverdelen cfr afrek ISTA	Cr B05.6 > BP.11
6.6 Onderhoud (poeder-) blusapparaten	B04.6
6.7 Controle haspels	
6.8 Onderhoud garagepoort(en)	
6.10 Onderhoud en ruimen septische put(en), ontstoppen leidingen	B04.6
6.12 Telefoon	
6.13 Onderhoud tuin (Elysium)	B04.6
6.13 Onderhoud tuin (Sirius)	B06.6
613050 Veiligheidscontrole & risicoanalyses	E01.6
6.15 Controle elektrische installaties	
6.16 Hosting internet	E01.6
6.17 Controle branddetectie - installatie	B04.6
7. NIET CONTRACTUELE LEVERINGEN EN WERKEN	
7.1 Depanneren centrale verwarming	
7.2 Depanneren waterontharding	
7.3 Depanneren lif(ten)	
7.4 Dichten van lekken in leidingen	
7.5 Allerhande kleine werken	
7.10 Inversteringswerken	
8. AANKOPEN	
8.1 Allerhande kleine aankopen	
8.10 Inversteringsgoederen	
9. SYNDICUS	
613000 Remuneratie (Vergoeding ereloon Elysium)	B07.9
Remuneratie (Vergoeding ereloon standplaatsen)	B09.9
Remuneratie (Vergoeding ereloon Sirius)	B08.9
613000 Bijkomende erelonen of vacatiegelden	
616000 Administratieve kosten	B01.10
10. ALLERLEI	
10.1 Allerlei	
10.2 Kosten Algemene Vergadering	E01.10
650000 Kosten bankrekening	E01.10
15. RESERVEKAPITAAL / SPAARPLANNEN	
15.1 Spaarplan Reservekapitaal	E01.15



Verdelingstabel uitbating-, verbruik-, & investeringskosten

* Residentie ELYSIUM-SIRIUS / GENT / S029 *

KBO 0874.180.628 + KBO 0874.171.420

TE VERDELEN KOSTEN		E01/B01	E02/B02	E03/B03	E04/B04	E05/B05	E06/B06	E07/B07	E08/B08	E09/B09
VERDEELSLEUTEL		20.085 (70)	9.340 (8)	8.500 (6)	5.450 (5)	5.020 (4)	7.040 (7)	190 (6)	8 (5)	55 (55)
Elysium										
Kelderverdieping										
K1		-	-	-	-	-	-	-	-	-
K2		-	-	-	-	-	-	-	-	-
K3		-	-	-	-	-	-	-	-	-
K4		-	-	-	-	-	-	-	-	-
K5		-	-	-	-	-	-	-	-	-
K6		-	-	-	-	-	-	-	-	-
K7A	190	190	-	-	-	-	-	-	-	-
K7B	75	75	-	-	-	-	-	-	-	-
Gelijkvloers										
E/A0	3050	3.050	-	3.050	-	-	-	25	-	-
E/P11	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P12	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P13	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P14	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P15	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P19	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P20	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P21	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P22	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P23	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P25	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P26	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P27	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P28	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P29	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P30	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P31	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P32	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P33	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P34	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P35	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P36	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P37	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P38	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P39	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P40	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P41	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P42	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P43	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P44	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P45	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P46	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
E/P47	40	40	-	-	-	-	-	-	-	1 Autostaanplaats
1e Verdieping										
E/B1	1170	1.170	-	1.170	1.170	1.170	-	40	-	-
EB2	430	430	-	430	430	-	-	5	-	-
2de Verdieping										
E/C	1600	1.600	-	1.600	1.600	1.600	-	50	-	-
3de Verdieping										
E/D	1600	1.600	-	1.600	1.600	1.600	-	50	-	-
4de Verdieping										
E/E	650	650	-	650	650	650	-	20	-	-

Sirius											
Kelderverdieping											
S/KA	30	30	30	-	-	-	30	-	-	-	
S/KB	30	30	30	-	-	-	30	-	-	-	
S/KC	30	30	30	-	-	-	30	-	-	-	
Gelijkvloers											
S/A0	2300	2.300	2.300	-	-	-	-	-	4	-	
S/P01	30	30	-	-	-	-	-	-	-	1	Autostaanplaats
S/P02	30	30	-	-	-	-	-	-	-	1	Autostaanplaats
S/P03	30	30	-	-	-	-	-	-	-	1	Autostaanplaats
S/P04	30	30	-	-	-	-	-	-	-	1	Autostaanplaats
S/P05	30	30	-	-	-	-	-	-	-	1	Autostaanplaats
S/P06	30	30	-	-	-	-	-	-	-	1	Autostaanplaats
S/P07	30	30	-	-	-	-	-	-	-	1	Autostaanplaats
S/P08	30	30	-	-	-	-	-	-	-	1	Autostaanplaats
S/P09	30	30	-	-	-	-	-	-	-	1	Autostaanplaats
S/P10	30	30	-	-	-	-	-	-	-	1	Autostaanplaats
S/P11	30	30	-	-	-	-	-	-	-	1	Autostaanplaats
S/P12	30	30	-	-	-	-	-	-	-	1	Autostaanplaats
S/P13	30	30	-	-	-	-	-	-	-	1	Autostaanplaats
S/P14	30	30	-	-	-	-	-	-	-	1	Autostaanplaats
S/P15	30	30	-	-	-	-	-	-	-	1	Autostaanplaats
S/P16	30	30	-	-	-	-	-	-	-	1	Autostaanplaats
S/P17	30	30	-	-	-	-	-	-	-	1	Autostaanplaats
S/P18	30	30	-	-	-	-	-	-	-	1	Autostaanplaats
S/P19	30	30	-	-	-	-	-	-	-	1	Autostaanplaats
S/P20	30	30	-	-	-	-	-	-	-	1	Autostaanplaats
S/P21	30	30	-	-	-	-	-	-	-	1	Autostaanplaats
S/P22	30	30	-	-	-	-	-	-	-	1	Autostaanplaats
1e Verdieping											
S/A1	1820	1.820	1.820	-	-	-	1.820	-	1	-	
2e Verdieping											
S/A2	1820	1.820	1.820	-	-	-	1.820	-	1	-	
3e Verdieping											
S/A3	1820	1.820	1.820	-	-	-	1.820	-	1	-	
4e Verdieping											
S/A4	1.490	1.490	1.490	-	-	-	1.490	-	1	-	
TOTAAL	20.085	20.085	9.340	8.500	5.450	5.020	7.040	190	8	55	

1. VARIABELEN OP REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM



VASTGOEDBEHEERDERS W. VAN COILLIE & CO BVBA

ERKENDE VASTGOEDMAKELAARS BIV 204 548 & 204 662 * LID KAVEX & UVS * KBO 0 456.165.165 - Niet BTW-plichtig * VDK 891-0142593-13
BOLLEBERGEN 2B/24, BE 9052 GENT(ZW) TEL + 32 (0)9 243 73 30 * FAX + 32 (0)9 243 73 38

E-post: Info@WvcSyndic.com Web: <http://www.WvcSyndic.com>

Verzekering burgerlijke beroepsaansprakelijkheid & waarborg gelden/waarden derden cfr. de BIV-deontologie: Polis AG 03/99526891/03

R E G L E M E N T V A N O R D E

Vereniging van mede-eigenaars

Residentie

*** ELYSIUM ***

(KBO-nr. 0 874 180 628)

Kortrijksesteenweg 1056 - 1068, 9051 GENT (SDW)

VERSIE 01.09.2012

1 Algemene uiteenzetting

Artikel 1 - Algemeen

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien onder artikel 4 van het reglement van mede-eigendom, werd onderhavig "REGLEMENT VAN ORDE" bij onderhandse akte opgesteld,¹ om te dienen als basistekst die overeenkomstig de wet ² van meet af aan op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars werd neergelegd.³

Artikel 2 - Tegenstelbaarheid

Alle bepalingen van dit reglement van orde zijn daarom van bij de aanvang van de uitbating van het gebouw, onmiddellijk tegenstelbaar aan alle eigenaars/bewoners, volgens artikel 20 van het reglement van mede-eigendom, én aan alle huurders of andere rechtverkrijgers te gelijk welken titel, volgens artikel 21 van hetzelfde reglement.⁴

Artikel 3 - Doel van dit reglement van orde

Het gebruik van de gemeenschappelijke delen van een residentieel gebouw, en het leven binnen een gemeenschap, vragen naar enkele duidelijke afspraken en regels, opdat enerzijds op die wijze respect kan betoont worden voor eenieders wooncomfort, en anderzijds het esthetisch geheel wordt gevrijwaard van individuele ingrepen, waardoor afbreuk zou gedaan worden aan de huur- & investeringswaarde van het gebouw.

Artikel 4 - Inlichtingen

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

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

¹ zie Artikel 577-4, § 2, B.W.

² zie Artikel 577-10, § 2, B.W.

³ zie Artikel 48 van het Reglement van Mede-eigendom.

⁴ zie eveneens artikel 577-10, § 4, B.W.

Artikel 5 - Aanvullingen / wijzigingen

Alle wijzigingen en/of aanvullingen aan onderhavig reglement van orde dienen opgenomen te worden in de notulen van de algemene vergaderingen (zie artikel 47.1 van het Reglement van Mede-eigendom). Zij worden vervolgens genoteerd in het register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.⁵

Artikel 6 - Gecoördineerde tekst

De syndicus zal steeds een volledig aangepast reglement van orde, in aaneensluitende tekst, beschikbaar hebben ⁶ op de zetel van de vereniging van mede-eigendom.

(zie Art. 48 van het Reglement van Mede-eigendom).

Deze laatste versie zal in hoofding steeds de datum dragen van de laatste algemene vergadering waarin tot één of meerdere wijzigingen werd besloten.

Artikel 7 - Huurders

De eigenaar / verhuurders zijn verplicht hun huurders kennis te geven van de statuten, en van onderhavig reglement van orde in het bijzonder.

De verhuurder verbindt zich er daarom toe om steeds een kopie van de meest recente versie van het reglement van orde te hechten aan het huurcontract dat aan de huurder wordt afgeleverd.

Zij zijn aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.⁷

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

Artikel 7 bis - Relevante wettelijke bepalingen

Artikel 577-8, §2 B.W.: *"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 ondernemings-nummer 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 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."

Artikel 577-8, §4, 6° en 8° B.W.: *"Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:*
(...)

6° de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars
(...)

8° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stem-recht heeft, de datum van de vergade-

⁵ zie Artikel 577.10, § 3, B.W.

⁶ zie Artikel 577-10, § 2, 2^{de} & 3^{de} alinea B.W.

⁷ zie Artikel 577-10, § 4, ten 1^{ste}, B.W.

ringen 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."

Artikel 577- 10 B.W. :

"§ 1. 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 in mede-eigendom.

§ 1/1. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaat deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

§ 2. Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus, of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

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

§ 3. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

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

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

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register bedoeld in § 3, of bij gebreke daarvan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

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

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

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

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

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

Algemeen :

Al hetgeen opgenomen is in onderhavig Reglement van orde dat strijdig is met de Wet van 2 juni 2010 houdende de aanpassing van de regels inzake mede-eigendom, wordt voor niet geschreven gehouden. De bepalingen van de Wet op de Mede-eigendom zijn immers van dwingend recht.

De niet met de vigerende wetgeving strokende bepalingen worden vanaf hun datum van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen.

Ingeval een hernummering van de artikelen van de Wet op de Mede-eigendom zou geschieden, dan zullen de in dit Reglement aangehaalde artikelnummers moeten gelezen worden als de nieuwe artikelnummers ingevolge hernummering.

Alle bepalingen in dit Reglement die herhalingen zijn van wat vermeld staat in de Wet op de Mede-eigendom worden bij een wetswijziging van rechtswege als vervangen beschouwd door de nieuwe bepalingen van de Wet op de Mede-eigendom. In deze herhalingen dienen de erin vervatte verplichtingen niet als conventionele, doch louter als wettelijke verplichtingen aanzien te worden.

De syndicus neemt de taak en verantwoordelijkheid op zich om nieuwe wetswijzigingen binnen redelijke termijn mee te delen aan alle mede-eigenaars en organen van de vereniging van mede-eigenaars.

2 Inlichtingen en aanbevelingen

Artikel 8 - Vereniging van mede-eigenaars

8.1 - Jaarlijkse statutaire algemene vergadering.

Overeenkomstig het Reglement van Mede-eigendom,⁸ en om meteen eveneens te voldoen aan de verplichting van de syndicus cfr. art. 577-8, § 4 ten 8° B.W.,⁹ werd door de Algemene Vergadering besloten dat de jaarlijkse statutaire algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars in principe elk jaar doorgaat de

3de woensdag van de maand MAART

Mocht deze dag samenvallen met een wettelijke feestdag, of zich situeren tijdens het (school)verlof, of om enige andere geldige reden onmogelijk zijn voor de syndicus, dan zal een andere nabij gelegen datum tijdig worden meegedeeld, binnen de periode van veertien dagen na genoemde dag.

8.2 - Zetel van de vereniging

Verwijzend naar het Reglement van Mede-eigendom,¹⁰ werd door de Algemene Vergadering van de vereniging van mede-eigenaars besloten dat haar zetel zal gevestigd zijn in het gebouw :

Nog te bepalen op de Algemene Vergadering

Artikel 9 - Syndicus

Het administratief/juridisch, financieel en technisch beheer van het gebouw werd door de algemene vergadering van mede-eigenaars toevertrouwd aan :



VASTGOEDBEHEERDERS W. VAN COILLIE & CO BVBA

ERKENDE VASTGOEDMAKELAARS BIV 204 548 & 204 662 * LID KAVEX & UVS * KBO 0 458.165.165 - Niet BTW-plichtig * VDK 891-0142593-13
BOLLEBERGEN 2B / 24, BE 9052 GENT (ZW) TEL + 32 (0)9 243 73 30 * FAX + 32 (0)9 243 73 38
E-post: Info@WvcSyndic.com Web: <http://www.WvcSyndic.com>
Verzekering burgerlijke beroepsaansprakelijkheid & waarborg gelden/waarden derden cfr. de BIV-deontologie: Polis AG 03/99526891/03

Artikel 10 - Raad van Mede-eigendom

De Algemene Vergadering wenst geen raad van mede-eigendom op te richten, hetgeen toegelaten is daar dit gebouw minder dan 20 kavels omvat.

⁸ zie artikel 40.1

⁹ ...heeft de syndicus tot opdracht: 8° "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 vergadering 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 meegedeeld."

¹⁰ zie artikel 7

Artikel 10 bis - Commissaris van de rekeningen

Door de algemene vergadering werd een Commissaris van de Rekeningen aangeduid, die toezicht houdt op het boekhoudkundig beheer :
Nog te bepalen op de Algemene Vergadering

Artikel 11 - Betalingen & Bankrekeningen van de Vereniging Mede-eigenaars

11.1 - VM-rekening - Werkkapitaal

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

Uw VM-rekening - Werkkapitaal is :

VM ELYSIUM / GENT (SDW)

891 – 0145228 – 29

11.2 - VM-rekening - Reservekapitaal (niet voor bijzondere provisie)

De vereniging van mede-eigenaars besliste om een reservekapitaal samen te stellen om, naar de toekomst toe, het hoofd te kunnen bieden aan de financiële gevolgen van mogelijke investeringskosten. Hierdoor blijft het werkkapitaal onaangeroerd, en komen de verworven intresten ten goede aan de mede-eigenaars.

Uw VM-spaarrekening - Reservekapitaal is :

VM ELYSIUM / GENT (SDW)

893 – 0107828 – 29

11.3 - VM-spaarrekening - Bouwfonds (enkel voor bijzondere provisie en per verdeelsleutel)

De vereniging van mede-eigenaars besliste om eveneens een bouwfondsrekening te openen voor de opvraging, en het voorlopig parkeren, van gelden die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van éénmalige, doch grotere investeringswerken, buiten deze waarvoor een afschrijvingstabel werd opgemaakt. Deze werkwijze moet garant staan dat de normale werkmiddelen niet worden aangetast, en komen de verworven intresten ten goede aan de mede-eigenaars.

Uw VM-spaarrekening - Bouwfonds is :

VM ELYSIUM / GENT (SDW)

893 – 0117528 – 29

11.4 - Referentienummer

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

Dit zelfde referentienummer zal Uw code zijn om toegang te krijgen tot het digitale 'archief' van de vereniging.

Artikel 12 - Het geven van opdrachten

12.1 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.

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

12.3 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.

12.4 De bewoners die geen eigenaar zijn van hun kavel dienen, voor aangelegenheden waar geen hoogdringendheid is, steeds vooraf hun eigenaar op de hoogte te stellen.

12.5 De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden namens en ten laste van de gemeenschap, kunnen voor betaling geweigerd worden. In voorkomend geval zal de opdrachtgever de rekening(en) zelf moeten betalen.

Artikel 13 - Onderhoud lift(en)

Van zodra de waarborgperiode van de lift(en) is verstreken, staat een onderhoudsfirma in voor het periodieke nazicht en onderhoud van deze installatie(s). Ook zal zij instaan voor het dringend depanneren, waarvoor zij rechtstreeks door de gebruikers mag gecontacteerd worden.

ONDERHOUDSFIRMA	NV COSMOLIFT
ADRES	Maaltemeers 5 9052 ZWIJNAARDE
TEL	09/243.85.85
FAX	09/243.85.86

Artikel 14 - Technische controle lift(en)

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

CONTROLEORGANISME	vzw AIB VINCOTTE
ADRES	Bollebergen 2A/ 12 9052 ZWIJNAARDE
TEL	09/244.77.11
FAX	09/244.77.15

Artikel 15 - Onderhoud centrale verwarming

Als vitaal deel van het wooncomfort, moet de centrale verwarming te allen tijde functioneren. Daarom werd een onderhoudscontract afgesloten met :

ONDERHOUDSFIRMA	bvba KLIMATEC
ADRES	Klossestraat 2B 9052 ZWIJNAARDE
TEL	09/329.02.02
FAX	09/220.20.30

Voor het 'dringend' depanneren :

FIRMA	bvba KLIMATEC
ADRES	Klossestraat 2B 9052 ZWIJNAARDE
TEL	09/329.02.02
FAX	09/220.20.30

Artikel 16 - Toeleveringsbedrijven

16.1 Brandstof

LEVERANCIER	ELECTRABEL
ADRES	Franklin Rooseveltlaan 1 9000 GENT
TEL	07/805.05.55
FAX	07/805.44.00

16.2 Opname warmtemeters

Om de herverdeling van de verwarmingskosten toe te laten, werden op de radiatoren verdampingsmeters aangebracht. Deze worden jaarlijks omstreeks hetzelfde tijdstip opgenomen, en de buisjes vervangen. Mocht zich in de loop van een boekjaar een wisseling van bewoner in een kavel voordoen, of mocht om een of andere reden een meterbuisje breken of afgestoten worden, dan dient de syndicus hiervan onmiddellijk ingelicht te worden. Tussenoopname van de meters, of vervanging van het buisje, dient in dergelijke gevallen ten spoedigste te gebeuren.

De jaarlijkse opname en de berekening van de verwarmingskosten, worden uitgevoerd door :

OPNAMEFIRMA	NV ISTA
ADRES	Square Marie Curie 50 1070 ANDERLECHT
TEL	02/523.40.60
FAX	02/523.35.32

De bewoners / huurders worden van elke opname van de meters voorafgaandelijk ingelicht. De toegang tot hun kavel op de gemelde dag en uur dient dan ook verzekerd te zijn. Elke tussenoopname, of nutteloze verplaatsing wegens afwezigheid, wordt afzonderlijk aan de betrokkenen in rekening gebracht.

16.3 Water

DISTRIBUTIEBEDRIJF	WATERLINK
ADRES	Stropkaai 14 9000 GENT
TEL	07/835.35.99 07/835.35.88

De meter voor 4 bepaalde kavels, met name kavels B1, C, D en E, staat evenwel op naam van de vereniging van mede-eigenaars, zodat het waterverbruik van deze kavels door de syndicus wordt betaald in naam en voor rekening van de Vereniging van mede-eigenaars.

Eénmaal per jaar wordt het waterverbruik van deze 4 kavels, in verhouding tot de opnamegegevens van de individuele tussenmeters, herverdeeld over de bewoners van deze 4 kavels.

De opname en de berekening van het waterverbruik worden uitgevoerd door :

OPNAMEFIRMA	NV ISTA
ADRES	Square Marie Curie 50 1070 ANDERLECHT
TEL	02/523.40.60
FAX	02/523.35.32

Voor de andere kavels geldt dat elke bewoner rechtstreeks met de watermaatschappij een abonnementsverbintenis moet aangaan voor zijn privé-verbruik.

16.4 Elektriciteit

DISTRIBUTIEBEDRIJF	ELECTRABEL
ADRES	Franklin Rooseveltlaan 1
	9000 GENT
TEL	07/805.05.55
FAX	07/805.44.00

Hier betreft het elektriciteitsgebruik dat door de syndicus wordt betaald in naam en voor rekening van de Vereniging van Mede-eigenaars, enkel de gemeenschappelijke installaties en algemene verlichting.

Elke bewoner moet rechtstreeks met de elektriciteitsmaatschappij een abonnementsverbintenis aangaan voor zijn privé-verbruik.

16.5 Telefoon

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

Artikel 17 - Andere defecten of herstellingen

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

Artikel 18 - Schoonmaak en dienst huisvuil

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

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

Daarom wordt hier geen adres meegedeeld.

Artikel 19 - Verzekeringen

19.1 Alle verzekeringspolissen van de gemeenschap worden door de syndicus beheerd. Elke mede-eigenaar ontvangt een afschrift van de onderschreven polissen. Inlichtingen kunnen bekomen worden bij de aangestelde verzekeringsmakelaar:

MAKELAAR	bvba DE HAINAUT - BLOMMAERT
ADRES	Putkapelstraat 103 P
	9051 SINT-DENIJS-WESTREM
TEL	09/221.74.47
FAX	09/221.21.36

19.2 Iedere mede-eigenaar en gebruiker/bewoner is ertoe gehouden alle bepalingen van de verzekeringspolissen na te leven, en de eigenaars-verhuurders verplichten er zich toe het respecteren ervan af te dwingen van iedere gebruiker waarmee zij een overeenkomst hebben.

(o.a. in de kelders en ondergrondse garages moet alles 10 cm. van de grond geplaatst te worden.)

19.3 Op te merken valt dat deze verzekeringen slechts de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de gemeenschap dekken.

19.4 Private risico's en daaruit voortvloeiende schade dienen door de eigenaars of gebruikers individueel verzekerd en afgehandeld te worden.

De huurders dienen hun huurrisico's evenals hun inboedel te verzekeren via een polis van het globale type, en daar steeds het bewijs van kunnen leveren.

3 Reglementen

Artikel 20 - Ramen en Balkons

20.1 De mede-eigenaars/bewoners van het gebouw zullen in geen geval aan de ramen of de balkons reclame (behoudens artikelen 24.2, 24.3 en 25), wasgoed, of welke andere voorwerpen ook, aanbrengen.

20.2 De ramen van het gebouw moeten voorzien worden van gordijnen; die zullen van een neutrale lichte kleur en doorschijnend zijn en de volledige hoogte en breedte van het raam bedekken.

20.3 Voorgaande bepaling is niet van toepassing op de promotor zolang niet alle panden verkocht zijn.

20.4 Op de gevels mogen noch koepels, noch tentjes, noch welk ander voorwerp ook aangebracht worden, die aan het uitzicht of de esthetiek van het gebouw enige afbreuk zouden kunnen doen, dit behoudens afwijking toegestaan door de algemene vergadering en mits deze algemeen wordt gesteld voor de gehele gemeenschap.

20.5 Om het even welke affiche, zowel op de gelijkvloerse als op de andere verdiepingen, is verboden, behoudens wanneer het gaat om de normale publiciteit en/of uitstalling voor een commercieel pand.

Er wordt hier eveneens een uitzondering gemaakt voor de affiches die tijdelijk de verhuring of de verkoop van de betrokken kavel beogen, voor zover bedoelde publiciteit achter of aan de ramen van het betrokken pand zelf aangebracht wordt. (Zie ook 25.2 & 3)

Artikel 21 - Verwarming van de kavels

21.1 Stookverplichting

De eigenaars/huurders zullen erover moeten waken dat hun kavel steeds op normale wijze verwarmd wordt, dit zonder in acht te nemen of het al dan niet bewoond is.

Mochten zij in deze verplichting te kort schieten, kan de syndicus de in gebreke blijvende bewoner laten bijdragen in de verwarmingskosten op basis van het aantal aandelen die deze laatste heeft in de gemene delen, dit in afwijking van het betreffende artikel ¹¹ van het Reglement van Mede-eigendom.

21.2 Stookregime & stookseizoen

- Uit energiebesparende- en bezuinigingsoverwegingen werd besloten dat de centrale verwarming buiten gebruik wordt gesteld van 15.05 t/m 15.09 van elk jaar. Zonodig zullen de bewoners in die periode zelf moeten instaan voor een bijverwarming.

- Anderzijds, en voor zover de stookinrichting het toelaat, zal de C.V.-installatie op een verminderd (nacht)regime ingesteld worden vanaf 23 uur 's avonds tot 5 uur 's morgens, behalve tijdens de weekends, verlof- en feestdagen.

Artikel 22 - Lawaaihinder

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

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

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

¹¹ Zie artikel 61.3 van het reglement van mede-eigendom, onder afdeling 6.2.5.5 hiervoor.

22.1 Deuren

Het sluiten van deuren (privé ingangdeur op de overloop) kan bijzonder veel lawaai teweegbrengen door het weergalmen in de trapzaal. Daarom is het verboden om tijdens de nachturen de deuren dicht te 'trekken'; doe ze met gebruik van de sleutel in het slot.

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

22.2. Boven elkaar liggende kavels

Zelfs in gebouwen met een zeer goede geluidsisolatie kan er lawaaihinder ontstaan tussen boven elkaar liggende panden. Inzonderheid het lawaai van hakken op parket en tegelvloeren of van ravottende kinderen, kan vrij hinderlijk overkomen voor hen die er onder wonen.

Een vloerkleed in de woonkamer en eventueel in andere vaak gebruikte lokalen kan dan ook in vele gevallen aangewezen zijn (speelkamer e.d.).

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

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

22.3 Radio, T.V., Klankinstallaties, Machines

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

Uiteraard is het gebruik van niet-ontstoorde elektrische motoren zoals boormachines, slijpmachines, e.d., verboden, evenals elk gebruik van machines tijdens de avond & nacht (20 tot 7 uur). - De telefoonschel steeds op het minimumvolume regelen a.u.b.

Artikel 23 - Overlast

23.1 Indien andere dan normale woonactiviteiten in een pand worden uitgeoefend, dient de eigenaar en/of de gebruiker voorafgaandelijk alle gepaste maatregelen te treffen teneinde de andere bewoners van het gebouw niet te hinderen.

23.2 De gemeenschap kan terzake een bijkomende financiële tussenkomst opleggen i.v.m. onderhoud van de inkomhal, de trappen, het gebruik van de lift... (dit te enuntiatieve titel).

23.3 Voor de onder artikels 22 & 23 opgenomen verplichtingen, blijven de eigenaars van de privatieve kavels altijd verantwoordelijk t.o.v. de andere mede-eigenaars voor de naleving ervan door hun huurders of andere gebruikers van de kavel.

23.4 De niet-naleving door een bewoner/gebruiker van bovenvermelde regels dient door de schadelijder zelf te worden aangekaart. De syndicus, die optreedt in naam en voor rekening van de Vereniging van mede-eigenaars, kan hierin niet tussenkomen aangezien de Vereniging een rechtspersoon is die per definitie geen geluids- of geuroverlast of dergelijke meer kan ondervinden.

Artikel 24 - Lichtreclame en publiciteit :

24.1 In principe zal geen enkele lichtreclame of publiciteit geduld worden aan de gevels noch aan de ramen van het gebouw.

24.2 Aan de binnenzijde van de ramen van de benedenverdieping zullen nochtans luxueuze publiciteit en lichtreclame toegelaten zijn.

24.3 Deze uitzondering geldt eveneens voor het gedeelte van de gevel gelegen boven de ramen van de gelijkvloerse verdieping. De hoogte van deze lichtreclame en/of publiciteit mag niet meer dan zestig centimeter bedragen te rekenen vanaf de bovenkant van de ramen van de gelijkvloerse verdieping, en nooit meer dan tot de onderkant van een mogelijke uitkraging van de gevel.

In geen geval mag het licht of het schijnsel van deze publiciteit de bewoners van de eerste verdieping op ernstige wijze hinderen. In drukke straten moeten de kleuren 'rood en groen' (zoals de verkeerslichten) trouwens verplicht vermeden te worden.

In ieder geval zal steeds een gedetailleerd ontwerp 'voorafgaandelijk' dienen goedgekeurd te worden door de syndicus van het gebouw op basis van de bestaande reglementering in het gebouw hieromtrent. De publiciteit mag niet pinkend zijn en dient ontstoord te zijn.

Artikel 25 - Naamplaten en aanplakbrieven:

25.1 De eigenaars of uitbaters van de gelijkvloerse en de eerste verdieping, alsmede de beoefenaars van een vrij beroep in de andere kavels, zijn gemachtigd een luxeplaat van ten hoogste 30 x 20 cm op de voorgevel of in de inkomhal aan te brengen.

Dit evenwel steeds op grond van voorafgaand akkoord van de syndicus inzake de gelijkvormigheid met andere eventuele platen, en de plaats en aard van de bevestiging.

Van zodra dat er meer dan twee van dergelijke aankondigingen zouden noodzakelijk zijn, wordt geopteerd om deze op een gemeenschappelijke plaat te laten aanbrengen. Een voorafgaandelijk ontwerp zal dan aan de betrokkenen worden voorgelegd.

25.2 Ingeval van te koop- of te huurstelling van een kavel, zullen aanplakbrieven terzake kunnen aangebracht worden aan de ramen van de betrokken kavel.

Deze aanplakbrieven mogen slechts een maximale afmeting van 100 cm x 70 cm behelzen.

25.3 Op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, inzonderheid op de gevel van de gelijkvloerse verdieping, of vlak naast de algemene inkom, of op de inkomdeur en de zijpanelen ervan, is het ten strengste verboden om dergelijke aanplakbrieven aan te brengen.

25.4 Uitzondering op dit alles maakt evenwel de aankondiging van de beheerder van het gebouw, cfr. artikel 577-8, § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Ook op het vast gedeelte van de straatdeur van de grote inkomhal kan een aanplakbrief voor te koop- of te huurstelling worden bevestigd welke niet meer beslaat dan 5 cm x 10 cm.

Artikel 26 - Toegang tot de privatieve kavels

26.1 Iedere mede-eigenaar of gebruiker moet de syndicus (of de door hem daartoe aangestelde personen) vrije toegang tot zijn privatieve kavel verlenen, ongeacht of dit al dan niet wordt bewoond, teneinde hem in de gelegenheid te stellen de toestand van de gemeenschappelijke zaken te onderzoeken en maatregelen van algemeen belang te treffen.

Tevens moet hij, zonder vergoeding, toegang tot zijn privatieve vertrekken verlenen met het oog op herstellingen en werkzaamheden welke in zijn privaat pand ten voordelen van de gemeenschappelijke zaken of andere privatieve kavels of naburige eigendommen uitgevoerd moeten worden.

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

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

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

26.4 Indien het nodig is dient iedere mede-eigenaar, op elk ogenblik, vrije toegang tot zijn privatieve kavel te verschaffen, om de toegang tot de noodladders of -trappen mogelijk te maken. In dit opzicht zijn de terrassen en/of balkons, zelfs de privatieve, belast met een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van alle gebruikers van het gebouw; dit teneinde toegang te kunnen hebben tot de brandtrappen om in geval van nood, tot ontruiming van het gebouw, of tot de nodige herstellings- & onderhoudswerken, zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen, te kunnen overgaan.

26.5 Het is dan ook verboden om welke voorwerpen ook op het terras te plaatsen die een hinder zouden kunnen uitmaken voor de uitoefening van dit recht van doorgang.

Artikel 27 - Dak

27.1 De personen die het gebruik zouden hebben van een dakterras zullen zich moeten onthouden van alle daden of activiteiten die schade aan het dak zouden kunnen toebrengen.

Het dak is belast met een erfdienstbaarheid ten voordele van de privatieve kavels die over een terras beschikken (binnen de perken als op de plannen aangeduidt).

De terrassen zijn belast, zo in het voordeel van de privatieve kavels in het gebouw, als in het voordeel van de gemeenschappelijke delen, met een erfdienstbaarheid van doorgang voor het gebruik van de verhuiskalken en voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemeenschappelijke delen, van het gebouw.

27.2 De verkrijgers van de terrassen zullen te allen tijde moeten instaan voor het onderhoud van het terras.

27.3 De niet privatieve gedeelten van het dak zijn slechts toegankelijk in geval van verhuizing, noodzaak of ramp.

Artikel 28 - Binnenkoeren en tuinen

28.1 De bewoners van privatieve kavels die het genot hebben van een koer of tuin zullen voor het onderhoud en de herstelling ervan instaan.

28.2 Bedoelde bewoners zullen bovendien op ieder ogenblik vrije toegang tot gezegde koeren of tuinen moeten verlenen om werken uit te voeren, hetzij aan de gemeenschappelijke delen, hetzij aan de privatieve kavels, of nog om de verhuizing van medebewoners van het gebouw te vergemakkelijken.

Artikel 29 - Esthetisch uitzicht

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

29.2 Concreet betekent dit het verbod tot het plaatsen van reclameborden, kentekens, aanplakbrieven en andere voorwerpen aan vensters en balkons, in de gemeenschappelijke hall & trapzaal. Ook kinderwagens & rijwielen worden niet toegelaten in de inkomhall.

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

29.4 Zo zonnetenten, ventilators e.d. zouden toegelaten worden, kan op eenvoudig verzoek bij de syndicus documentatie van verschillende typen bekomen worden in verschillende prijsklassen. De definitieve en bindende keuze voor alle eigenaars en gebruikers, wordt bepaald door de algemene vergadering.

29.5 De schilderwerken van geveldelen, buitenschrijnwerk en andere gemeenschappelijke delen dienen steeds gemeenschappelijk en via de syndicus te gebeuren.

29.6 Het plaatsen van om het even welke antenne in of op de gemeenschappelijke delen of op de terrassen is verboden.

Artikel 30 - Netheid

30.1 Het is verboden voorwerpen door de ramen of van de balkons te werpen, of via deze tapijten, matten, tafellakens, stofdoeken enz. uit te schudden. Deze maatregel is begrijpelijk als men bedenkt dat de onderwonenden hiervan grote hinder kunnen ondervinden en gezien de gevaren voor de voorbijgangers op de straat en binnenkoer.

30.2 Er wordt bij alle gebruikers aangedrongen geen advertentiebladen en/of andere publiciteit in de inkomhall achter te laten.

30.3 De gebruikers worden ook verzocht regelmatig hun privé-kelder te onderhouden, vermits anders de gemeenschappelijke delen hieronder te lijden hebben.

30.4 Mocht het hebben van een of ander huisdier oogluikend worden getolereerd, let er dan ook op de gemeenschappelijke delen niet te laten bevuild of lawaaihinder te veroorzaken, teneinde te vermijden er de oorzaak van te zijn dat dit gedogen door de algemene vergadering zou worden ingetrokken.

Artikel 31 - Huisvuil

31.1 Alle vuilniskokers zijn bij wet buiten gebruik gesteld.

31.2 Elke bewoner moet zich ten strengste houden aan de ophaalrondes, en de daarbij gehanteerde voorschriften, van de publieke vuilnisdienst.

- Het huishoudelijk afval moet steeds aangeboden worden op de rooilijn, in de voorgeschreven verpakking, zonder daarbij hinder te zijn voor de bewoners van het gelijkvloers, of de gebruikers van het voetpad.

- Ander afval, dan de soort die op dat ogenblik wordt opgehaald, mag niet buiten geplaatst worden.

- Afval mag voor ophaling slechts buiten geplaatst worden, maximum enkele uren voor de ophaling zelf, en nooit 's nachts of reeds de avond voordien.

31.3 Wordt het voorsorteren van het huishoudelijk afval in gemeenschap gedaan, dan zullen alle bewoners zich, binnen de meest hygiënische voorwaarden, moeten houden aan de gemaakte afspraken.

- De aangeduide recipiënten in de daartoe bestemde lokalen, moeten verplicht gebruikt worden. Niemand zal voor U uw afval sorteren.

- Wat door de gemeentelijke diensten niet wordt opgehaald, mag ook door U ook niet worden aangeboden. Dergelijk vuil zal onvermijdelijk in de kelders achterblijven, oorzaak zijn van vervuiling, ongedierte, en onhygiënische toestanden. U dient zich daarvoor uiteraard persoonlijk tot de gemeentelijke containerdiensten te wenden.

- Herkenbaar afval wordt terug aan de voordeur van de betrokkene geplaatst, en wanneer een dergelijke bewoner er de oorzaak van is dat hetzij de afval van de mede-bewoners niet wordt meegenomen, hetzij er een boete wordt uitgereikt, zal de betrokkene daarvan de financiële gevolgen moeten dragen..

31.4 Respect :

Heb enig respect voor hen die te uwen behoefte voor de dienst huisvuil instaan. Alles dient trouwens verpakt te worden aangeboden.

31.5 Glas :

De Gemeentelijke Reinigingsdienst voorziet (meestal) speciale ophaalbeurten voor glas. Alle glas dient dan ook in de daarvoor bestemde container gedeponneerd te worden.

NIET ER NAAST ! ... OF ELDERS !
--

31.6 Het verwijderen van "groot huisvuil" (apparaten - meubels - e.d.) behoort niet tot de opdracht van de syndicus. De betrokken bewoner moet zelf (laten) instaan voor de afvoer ervan (al dan niet via de gemeentelijke reinigingsdienst).

Artikel 32 - Sanitaire leidingen

32.1 Afvoerleidingen

De sanitaire leidingen van W.C.'s, gootstenen, baden en wastafels zijn slechts voorzien om fecaliën en vuil water af te voeren.

Vermijd verstoppingen en beschadigingen die kunnen ontstaan door :

- doorspoelen van papier; enkel toiletpapier, in beperkte hoeveelheden, kan door de W.C.-leidingen verwerkt worden;
- doorspoelen van hygiënische banden en luiers;
- ingieten van kleverige en/of verhardende producten, zoals lijm, cement, plaaster, verf, olie, frituurvet, e.d.;
- ingieten van bijtende producten.

Bedenk dat het buiten gebruik raken van deze gemeenschappelijke leidingen, ingevolge een verkeerd gebruik, zware gevolgen heeft.

De herstellingswerken kunnen van lange duur zijn, tijdens dewelke uw medegebruikers en uzelf van het comfort van deze voorzieningen geen gebruik meer kunnen maken. Daarnaast zijn dergelijke herstellingswerken gewoonlijk vrij duur en hinderlijk.

VOORKOMEN IS BETER DAN GENEZEN !

32.2 Toevoerleidingen

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

Het aansluiten van ongeacht welke apparatuur dient steeds te geschieden overeenkomstig de voorschriften van het waterbedelingsbedrijf (o.a. nooit een aansluiting op een mengkraan).

Toevoerleidingen mogen nooit gebruikt worden als aarding !

Artikel 33 - Veiligheid

33.1 De gebruikers zijn ertoe gehouden de deur in de hall tussen 22 uur en 7 uur door middel van de sleutel op nachtslot te doen. Dat deze maatregel door veiligheidsoverwegingen is geïnspireerd hoeft geen verder betoog.

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

33.3 De toegankelijkheid tot elke gemeenschappelijke ruimte dient steeds verzekerd.

33.4 Eveneens is het verboden in de kasten waarin zich gemeenschappelijke apparatuur bevindt, o.a. brandhaspels, tellers, enz. persoonlijke voorwerpen te plaatsen. Dit kan slechts een onmiddellijk gebruik van genoemde toestellen verhinderen.

33.5 De *STOP*- & *ALARM*-toets die zich in de lift(en) bevinden mogen enkel gebruikt worden in geval van nood.

Misbruik kan tot zware gevolgen leiden.

33.6 Het is verboden butaangas te gebruiken.

33.7 De conciërge dient in te staan voor het vrijmaken van het voetpad in geval van ijzel of sneeuwval. Bij ontstentenis van een conciërge rust deze plicht op de bewoners van het gelijkvloers. Indien het gelijkvloers onbewoond is, gaat deze plicht over op de bewoners van de eerste verdieping.

Artikel 34 - Garages, parkings & autostaanplaatsen

34.1 Het verkeer op de in- & uitrit, evenals op de rij- & keerstroken en binnenkoeren, mag nooit door ongeacht welk voertuig en/of voorwerp belemmerd worden. Het zal ondermeer verboden zijn een voertuig op gezegde gemeenschappelijke delen te stationneren, zelfs voor de eigen garagepoort.

Voor iedere inbreuk op dit verbod, vastgesteld door de syndicus en twee objectieve getuigen (zoals twee raadsleden van de raad van mede-eigendom), of door een gerechtsdeurwaarder of een politieagent, zal door de overtreder minimaal voor de eerste maal een schadevergoeding verschuldigd zijn van 25 €, van 50 € voor een tweede maal, en zo telkens 25 € méér voor elke volgende overtreding.¹² Deze bedragen dienen te worden vermeerderd met de kosten van de vaststelling en de betekening, die ten laste komen van de overtreder.

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 aan 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.

34.2 Op het hele grondgebied, voorwerp van onderhavige basisakte, **geldt een snelheidsbeperking van 8 km/uur.**

34.3 Om veiligheidsredenen is het aan te bevelen in besloten parkings steeds met ontstoken kruislichten te rijden.

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

34.5 Er dient vermeden te worden de motoren luidruchtig te laten draaien en node-loos rook, gassen of oliën te laten ontsnappen.

34.6 Het is ten strengste verboden onnodig te toeteren.

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

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

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

34.10 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.

34.11 Het is verboden aan niet garage-eigenaars of -gebruikers voertuigen te wassen of te laten wassen.

34.12 Wassen en boenen van voertuigen kan slechts toegestaan worden mits met volgende bepalingen rekening gehouden wordt :

- het wassen gebeurt in de nabijheid van een afvoerputje;
- het waswater en ander vuil bij het beëindigen van de werkzaamheden volledig verwijderd wordt;

¹² Deze bedragen zijn gekoppeld aan de index van de consumptieprijzen met als basis het indexcijfer van augustus 2012, zijnde 121,36 (basis 2004).

- bij het uitvoeren van deze werkzaamheden de privé-poorten of muren van andere garages niet bevuild worden;
- men eigenaar of gebruiker is van een garage ter plaatse;
- het bevuilen van muren en garagepoorten door uitlaatgassen van wagens vermeden wordt;
- de in- en/of uitrit (helling/tunnel) dienen steeds vrij gehouden te worden voor het verkeer in beide richtingen;

Artikel 35 - Elektriciteitsvoorzieningen in garagebox / kelder

De garage-eigenaars/gebruikers die, in afwijking met het Reglement van Mede-eigendom ¹³ voor andere doeleinden beschikken over een elektrische aansluiting in hun garage, dienen hiervoor zelf in te staan, op eigen risico, kosten en lasten. Hierbij dienen zij ermee rekening te houden dat er aan de buitenkant van hun garage, boven de poort, een tussenmeter dient geplaatst te worden waarvan zij de beginstand aan de syndicus dienen mee te delen.

Deze opmerkingen gelden tevens voor alle privatieve kelders of andere ruimten.

Artikel 36 - Schadevergoedingen bij overtreding

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 (zoals twee raadsleden van de raad van mede-eigendom), of door een gerechtsdeurwaarder of politionele overheid, heeft de algemene vergadering besloten, ten laste van de overtreder, een schadevergoeding ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars, te eisen.

Zonder afbreuk te doen aan artikel 34.1 hierboven, wordt bedoelde schadevergoeding bepaald op 3 € per overtreding / inbreuk, én per dag dat de overtreding / inbreuk blijft voortduren.¹⁴ De kosten van vaststelling en betekening zijn ten laste van de overtreder.

Voorafgaande clause 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 de vereniging (als zijnde een rechtspersoon) niet als zodanig als schadelijder kan worden beschouwd, en zij dus ook geen belang heeft, dienen de mede-eigenaars en/of bewoners die persoonlijk schade lijden of overlast ondervinden zelf voor de nodige vaststellingen te zorgen en deze problemen zelf aan te kaarten bij de bevoegde instanties doch kunnen zij zich desgevallend beroepen op de hierboven bepaalde clause teneinde een schadevergoeding te bekomen die alsdan ten voordele van de individuele schadelijder zal zijn.

¹³ Zie artikel 19.4 Reglement van Mede-eigendom.

¹⁴ Deze bedragen zijn gekoppeld aan de index van de consumptieprijzen met als basis het indexcijfer van augustus 2012, zijnde 121,36 (basis 2004).