



Immo Melkert bvba
Zeedijk 631 – 8300 Knokke-Heist
T 050 60 34 71
Btw BE 0809 104 516
E-mail: syndic@immomelkert.be

VERHUUR • LOCATION
VERKOOP • VENTE
BEHEER • GÉRANCE
PROJEKTONTWIKKELING •
PROMOTION IMMOBILIÈRE

V.M.E. Res. Bébé Friand
Blancgarinstraat 1
B – 8300 Knokke-Heist
Ondernemingsnummer 0829.869.543

Knokke, 22 februari 2024

Betreft: Appartement 6 (voorheen Berging 6)

Geachte,

Hierna geef ik u de inlichtingen, bedoeld in art. 3.94 § 1 & 2 van het Burgerlijk Wetboek.

§ 1.

1° Aandeel in het **werkkapitaal**: € 2.820,00.

Totaal bedrag van het werkkapitaal voor het ganse gebouw € 32.520,00. Er is geen **reservekapitaal**.

2° Op heden is er een achterstal groot € 19.790,36 voor Appartement 6 (voorheen Berging 6) en € 1.015,55 voor Appartement A2.

3° Geen oproepen tot kapitaalinbreng.

4° Geen hangende gerechtelijke procedures.

5° In bijlage kopie van de notulen / verslagen van (B.)A.V. d.d. 02/12/2023, 18/11/2023, 19/11/2022, 13/11/2021, 03/08/2021 evenals kopie van afrekening algemene onkosten van 2 Sem 2023, 1 Sem 2023, 2 Sem 2022 en 1 Sem 2022.

6° In bijlage een afschrift van de recentste balans (1^{ste} semester 2023) die door de algemene vergadering werd goedgekeurd.

§ 2.

1° Kosten van uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing ... vóór ...
Nihil.



B.I.V. Erkenningsnummer 500.214
I.P.I. Numéro d'agrément

Lid C.I.B.  Membre C.I.B.
Confederatie der Immobiliënbereopen van België

2° Staat van de oproepen tot kapitaalinbreng ...

Nihil.

3° Staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, ...

Nihil.

4° Staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen

Nihil.

Met vriendelijke groeten,

V.M.E. RES. BÉBÉ FRIAND
Blancgarinstraat 1
B – 8300 Knokke-Heist
Ondernemingsnummer 0829.869.543

NOTULEN VAN DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN DE MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE BÉBÉ FRIAND

Op datum van 02 december 2023 heeft de vereniging van de mede-eigenaars van de residentie BÉBÉ FRIAND haar jaarlijkse statutaire algemene vergadering gehouden. Deze wordt om 08.00 uur geopend.

1. Ondertekening aanwezigheidslijst en nazicht volmachten.

Privatief	Eigenaar	1.084 ^{sten}	Aanwezig	Afwezig	Volmacht à	Totaal
A1		85	85	---		85
A2		70	70	---		70
A3		70	---	---		70
A4		70	---	---		70
A5		85	85	---		85
B1		45	45	---		45
B2		30	30	---		30
B3		30	---	30		---
B4		30	30	---		30
B5		40	40	---		40
Berging 5		5	5	---		5
A6		94	---	94		---
C1		35	---	35		---
C2		65	---	---		65
C3		65	---	---		65
C4		65	---	65		---
GLV		200	---	200		---
Totaal		1.084	390	424	270	660

De aanwezigheidslijst wordt door de eigenaars ondertekend. Er zijn 660 / 1.084^{sten} van de grondaandelen en meer dan de helft van het aantal mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd. Het quorum volstaat conform de Wet om over alle punten van de dagorde geldig te stemmen.

2. Benoeming van de voorzitter en de secretaris van de algemene vergadering.

Unaniem wordt de Heer verkozen tot voorzitter en wordt de syndicus aangeduid tot secretaris van huidige vergadering.

3. Overweging tot het bepalen en formuleren en het doen van een bindend bod aankoop/verwerving van de eigendoms- en verwante zakelijke rechten van het gebouw "Bébé Friand", gelegen te Blancgarainstraat 1, Knokke aan de curator van het faillissement IMMO KERKHOF, met toepassing en onder de voorwaarden van art. 1193ter Ger W namens en voor rekening van de VME. De overweging en de bepaling van het bod en de beslissing daartoe veronderstellen eveneens de bepaling van alle modaliteiten en de prijs die noodzakelijk zijn om namens en voor rekening van de VME een regelmatig bod te doen naar vorm en inhoud.

$$\vdots$$

Het blijft u vrij namens de VME een onderhands bod uit te brengen.

Nogmaals benadrukt dat deze briefwisseling op geen enkel ogenblik de indruk mag wekken dat er enige exclusiviteit tot aankoop in hoofde van de VME bestaat.

Met oprechte groeten, "

Na beraadslaging ter zake beslist de vergadering unaniem om een bod uit te brengen op de dakrechten en de opstallen onder volgende voorwaarden:

- Mandaat wordt gegeven aan _____ en aan de syndicus om namens V.M.E. Res. Bébé Friand een bod uit te brengen, groot € 300.000,00, op de aankoop van de dakrechten, met inbegrip van de eigendom van de opstallen (voorheen in de statuten Berging 6 vernoemd, thans appartement A6). Indien er afstemming dient te gebeuren omtrent gelijk welk aspect van dit bod beslist de vergadering unaniem dat de regels van de schriftelijke besluitvorming van toepassing zullen zijn, en dit enkel onder de mede-eigenaars die aan huidige transactie participeren;
- Volgende kavels wensen niet mee te doen in huidige transactie: GLV (_____), Appt. B1 (_____), B3 (_____), C1 (_____). Dit impliceert dat zij niet deelnemen in de kosten van aankoop van de dakrechten en opstallen maar dat zij evenmin aanspraak zullen kunnen maken op de eventuele opbrengsten hiervan. Tevens zullen zij als gevolg van hun niet-deelnemen in voormelde kosten geen stemrechten kunnen uitoefenen in huidig dossier;
- Aangenomen mag worden dat de curatele van de faling van Immo Kerkhofs NV niet deelneemt in de aankoop van de dakrechten en de opstallen;
- De opvraging van de nodige fondsen zal gebeuren in verhouding tot de grondaandelen van de mede-eigenaars die aan huidige transactie deelnemen.
- De opvraging van de nodige fondsen zal gebeuren op het ogenblik dat er aanvaarding is van het bod door de curatele en onder voorbehoud van goedkeuring door de Rechtbank. Na opvraging dienen deze gelden binnen de 30 dagen door de betrokken mede-eigenaars betaald te worden. Te dien einde zal de syndicus een aparte bankrekening openen.

Unaniem beslist de vergadering om al voorgaande beslissingen uitvoerbaar te maken bij voorraad.

4. Renovatie gemene delen: Vernieuwing inkomhal. Herschilderen trapzaal. Vervanging verlichtingsarmaturen. Bespreking. Stemming.

Unaniem beslist de vergadering om dit agendapunt momenteel niet te behandelen.

Niets meer aan de dagorde zijnde wordt de vergadering geheven om 10.20u.

Alus opgemaakt te Knokke-Heist op 02 december 2023 in zoveel exemplaren als er mede-eigenaars zijn en waarvan iedere mede-eigenaar een exemplaar ontvangt.

V.M.E. RES. BÉBÉ FRIAND

Blancgarinstraat 1

B – 8300 Knokke-Heist

Ondernemingsnummer 0829.869.543

Jemouli 18/11/2023

NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE BÉBÉ FRIAND

Op datum van 18 november 2023 heeft de vereniging van de mede-eigenaars van de residentie BÉBÉ FRIAND haar jaarlijkse statutaire algemene vergadering gehouden. Deze wordt om 10.00 uur geopend.

1. Ondertekening aanwezigheidslijst en nazicht volmachten.

Privatief	Eigenaar	1.084 ^{sten}	Aanwezig	Afwezig	Volmacht à	Totaal
A1		85	85	---		85
A2		70	---	---		70
A3		70	70	---		70
A4		70	70	---		70
A5		85	85	---		85
B1		45	---	45		---
B2		30	---	---		30
B3		30	---	30		---
B4		30	---	30		---
B5		40	40	---		40
Berging 5		5	5	---		5
A6		94	---	94		---
C1		35	35	---		35
C2		65	65	---		65
C3		65	65	---		65
C4		65	65	---		65
GLV		200	200	---		200
Totaal		1.084	785	199	100	885

De aanwezigheidslijst wordt door de eigenaars ondertekend. Er zijn 885 / 1.084^{sten} van de grondaandelen en meer dan de helft van het aantal mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd. Het quorum volstaat conform de Wet om over alle punten van de dagorde geldig te stemmen.

2. Benoeming van de voorzitter en de secretaris van de algemene vergadering.

Unaniem wordt verkozen tot voorzitter en wordt de syndicus aangeduid tot secretaris van huidige vergadering.

3. Benoeming rekeningscommissaris. Stemming.

Unaniem wordt verkozen tot rekeningscommissaris.

4. Goedkeuring van de afrekening. Goedkeuring van de balans. Begroting 2024.

De eigenaars hebben de rekeningen ontvangen tot en met het eerste semester 2023. Er worden geen vragen gesteld en met algemene stemmen keurt de vergadering de afrekening en de balans goed.

M.b.t. de verzekeringspolis mocht de syndicus van nieuwe eigenaar van appartement C4, een mail met vergelijkende voorstellen ontvangen. Na bespreking ter zake beslist de

vergadering om de polis bij AG Insurance te laten aan hun nieuwe voorstel. De syndicus zal nagaan indien AG Insurance bereid is om indirect verlies gratis bij te dekken. → MAIL FOS 18/11/23

Begroting 2024 : Als werkingsbudget voor het komende werkjaar wordt voor de periodieke uitgaven een bedrag gelijkaardig aan dat van het voorbije jaar, vermeerderd met maximaal de indexaanpassing voorgesteld en unaniem goedgekeurd.

5. Decharge aan syndicus en de rekeningscommissaris.

Met algemene stemmen verleent de vergadering kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris na het beheer tot en met het 1^{ste} semester 2023 te hebben goedgekeurd.

6. Renovatie gemene delen: Vernieuwing inkomhal. Herschilderen trapzaal. Vervanging verlichtingsarmaturen. Bespreking. Stemming.

Na beraadslaging ter zake beslist de vergadering om dit punt op de agenda te plaatsen van de buitengewone algemene vergadering die op **zaterdag 02 december 2023 om 08.00u** gehouden zal worden.

7. Vraag tot toelating plaatsen airco-toestel door eigenaars van appartement A3. Bespreking. Stemming.

Na beraadslaging ter zake beslist de vergadering om dit punt te verdagen tot er meer duidelijkheid is inzake het dossier dakopbouw / dakrechten.

8. Stand van zaken dossier opbouw. Bespreking.

Het faillissement van Immo Kerkhofs is lopende. Op heden zijn er € 1.015,55 achterstallen voor Appartement A2 en € 19.470,35 voor Appartement A6. Na beraadslaging ter zake beslissen de mede-eigenaars dat er op **zaterdag 02 december 2023 om 08.00u** een buitengewone algemene bijeenroepen zal worden die al dan niet zal beslissen over de terugkoop van de dakrechten.

9. Gebruik van de inkom, trapzaal, overlopen en gangen. Verbod tot stallen van private goederen. Mededeling.

Artikel 2.2 van de huishoudelijke regels in het Reglement van Interne Orde stipuleert:

Gebruik van de inkom, trapzaal, overlopen en gangen

In de inkom, trapzaal, overlopen en gangen mogen geen private goederen worden gestald of achtergelaten en deze moeten steeds volledig vrij zijn (dus geen (kinder-)fietsen, kindwagens, rolstoelen, rollators, schoenen, ...). Het is er strikt verboden te roken. Er mag geen huishoudelijk werk worden verricht (uitborstelen van tapijten, poetsen van schoenen, wassen en/of uithangen van was, ...).

De bewoners van het gebouw worden vriendelijk verzocht hiermee rekening te willen houden.

10. Vaststelling datum volgende algemene vergadering.

De volgende algemene vergadering zal, behoudens onvoorziene omstandigheden, doorgaan op **zaterdag 16 november 2024** om 10.00u. → MAIL NASSO 18/11/23

Niets meer aan de dagorde zijnde wordt de vergadering geheven om 12.00u.

Aldus opgemaakt te Knokke-Heist op 18 november 2023 in zoveel exemplaren als er mede-eigenaars zijn en waarvan iedere mede-eigenaar een exemplaar ontvangt.

- De mogelijkheid om de achtergevel na te isoleren zal onderzocht worden.
- De inkomdeur van het gebouw zou niet goed sluiten. De syndicus zal dit laten nagaan → MAIL WEN-IT



Immo Melkert bvba
Zeedijk 631 – 8300 Knokke-Heist
T 050 60 34 71
Btw BE 0809 104 516
E-mail: syndic@immomelkert.be

VERHUUR • LOCATION
VERKOOP • VENTE
BEHEER • GÉRANCE
PROJEKTONTWIKKELING •
PROMOTION IMMOBILIÈRE

V.M.E. RES. BÉBÉ FRIAND

Blancgarinstraat 1
B – 8300 Knokke-Heist
Ondernemingsnummer 0829.869.543

NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE BÉBÉ FRIAND

Op datum van 19 november 2022 heeft de vereniging van de mede-eigenaars van de residentie BÉBÉ FRIAND haar jaarlijkse statutaire algemene vergadering gehouden. Deze wordt om 10.00 uur geopend.

1. Ondertekening aanwezigheidslijst en nazicht volmachten.

Privatief	Eigenaar	1.084 ^{sten}	Aanwezig	Afwezig	Volmacht à	Totaal
A1		85	85	---	---	85
A2		70	70	---	---	70
A3		70	70	---	---	70
A4		70	70	---	---	70
A5		85	85	---	---	85
B1		45	45	---	---	45
B2		30	30	---	---	30
B3		30	---	30	---	---
B4		30	30	---	---	30
B5		40	40	---	---	40
Berging 5		5	5	---	---	5
A6		94	---	94	---	---
C1		35	35	---	---	35
C2		65	65	---	---	65
C3		65	65	---	---	65
C4		65	---	65	---	---
GLV		200	200	---	---	200
Totaal		1.084	895	189	---	895

De aanwezigheidslijst wordt door de eigenaars ondertekend. Er zijn 895 / 1.084^{sten} van de grondaandelen en meer dan de helft van het aantal mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd. Het quorum volstaat conform de Wet om over alle punten van de dagorde geldig te stemmen.

2. Benoeming van de voorzitter en de secretaris van de algemene vergadering.

Unaniem wordt verkozen tot voorzitter en wordt de syndicus aangeduid tot secretaris van huidige vergadering.

3. (Her)benoeming syndicus. Bespreking. Stemming. Ondertekening schriftelijk contract.

Art. 3.94-8. §1 ten tweede stipuleert: "De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst."

Kopie van voormelde schriftelijke overeenkomst tot syndicus werd bij de convocaties tot huidige algemene vergadering gevoegd.

Unaniem beslist de vergadering om het mandaat van Immo Melkert bvba te verlengen, dit voor de termijn van drie jaar en tot aan de algemene vergadering van het desbetreffende jaar.



B.I.V. Erkenningsnummer 500.214

Lid C.I.B.



Membre C.I.B.

De voorzitter, , ondertekent het contract met de syndicus namens V.M.E. Res. Bébé Friand.

4. Benoeming rekeningscommissaris. Stemming.

Unaniem wordt verkozen tot rekeningscommissaris.

5. Goedkeuring van de afrekening. Goedkeuring van de balans. Begroting 2023.

De eigenaars hebben de rekeningen ontvangen tot en met het eerste semester 2022. Er worden geen vragen gesteld en met algemene stemmen keurt de vergadering de afrekening en de balans goed.

Daar nagenoeg alle leidingen in het gebouw vernieuwd werden zal de syndicus hiervan melding maken aan AG Insurance met de vraag indien de premie en de vrijstelling niet aangepast kunnen worden.

Begroting 2023 : Als werkingsbudget voor het komende werkjaar wordt voor de periodieke uitgaven een bedrag gelijkaardig aan dat van het voorbije jaar, vermeerderd met maximaal de indexaanpassing voorgesteld en unaniem goedgekeurd.

6. Decharge aan syndicus en de rekeningscommissaris.

Met algemene stemmen verleent de vergadering kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris na het beheer tot en met het 1^{ste} semester 2022 te hebben goedgekeurd.

7. Oversteek ter hoogte van gevel 1^{ste} verdieping. Behandelen en herschilderen zwee. Herschilderen oversteek en vervangen geroeste box. Bespreking. Stemming.

De syndicus legt prijsofferte voor behandelen en herschilderen van de zwee, herschilderen van de oversteek en vervangen geroeste box, ad € 3.185,00 + b.t.w., aan de vergadering voor.

Unaniem beslist de vergadering om deze werken uit te laten voeren. De geroeste box zal verwijderd worden.

De eigenaar van de gelijkvloerse verdieping zal nagaan indien de volledige wand kant zijgevel niet herschilderd kan worden. Als kleur wordt gekeken naar een iets lichtere tint. De kleur zal bepaald worden in samenspraak met de eigenaar van de gelijkvloerse verdieping.

8. Vernieuwing inkomhal. Herschilderen trapzaal. Vervanging verlichtingsarmaturen. Bespreking. Stemming.

De syndicus legt volgende prijsoffertes aan de vergadering voor:

- Schilderen inkom:
 - o Houtwerk: € 822,30 + b.t.w.
 - o Brievenbussengeheel: € 258,70 + b.t.w.
 - o Inkomdeur aan weerszijden: € 250,00 + b.t.w.
 - o Schilderen plafond: € 219,40 + b.t.w.
 - € 1.550,40 + b.t.w.**
- Schilderen inkomhall:
 - o Schilderen muren gelijkvloers: € 612,10 + b.t.w.
 - o Schilderen muren langs trap naar -1: € 353,70 + b.t.w.
 - o Schilderen plafond langs trap van -1 naar +1: € 322,60 + b.t.w.
 - € 1.288,40 + b.t.w.**
- Schilderwerken overlopen van 1^{ste} tot 6^{de} verdieping: **€ 4.977,50 + b.t.w.**
- Schilderen plafonds in gemene haldelen: **€ 1.611,40 + b.t.w.**
- Schilderen van ijzeren balustrade: **€ 961,80 + b.t.w.**

Ter zake mocht de syndicus van Christophe Martin op 18 november onderstaande mail ontvangen:

"Zonder te willen vooruitlopen op de vergadering van aanstaande zaterdag (morgen dus) zou ik evenwel graag mijn visie willen delen.

Ik ben voorstander van een heropfrissing van de inkomhal. Uiteraard komt dit met een aantal "voorwaarden".

1. *Wetende dat er zijn reeds vele verbouwingen geweest die telkens aanzienlijke visuele beschadigingen hebben aangericht (zie maar toestand van de destijds "vernieuwde" lift) en dat er nog een*

verbouwing/nieuwbouw voor het bijkomende verdiep op stapel staat lijkt het mij eigenlijk zonde van het geld, want het zal snel terug beschadigd zijn.

2. Naar mijn (bescheiden) mening is de volledige inkomhal niet toe aan een schilderbeurt, maar aan een volledige vernieuwing. De deuren sluiten nagenoeg nooit, de brievenbussen zijn versleten, het parlofoniesysteem is achterhaald en onoverzichtelijk. De afgelopen jaren zijn door vele eigenaars veel inspanningen gedaan voor vernieuwing van de individuele appartementen, maar ook voor de gemeenschappelijke delen. De gevel werd aangepakt, de ramen vernieuwd of geschilderd, balustrades aangepast, ... Het lijkt mij dan ook beter om de inkom in globaliteit te bekijken.

Mijn voorstel gaat als volgt:

- Opengooien ruimte achter oude transfo's.
- Vernieuwing voordeur/inkom.
- Herwerking grotere ruimte (bestaand + transfo's) met inwerking van brievenbussen
- Inwerking van degelijk (video)parlofoonsysteem
- Vernieuwde (automatische) tussendeur.
- Termijn: in functie van verbouwingen
- Toekomst: plaatsbeschrijving (via onafhankelijke bureau) door "verbouwers" van gemeenschappelijke delen voor start verbouwingen.
- Om dit te verwezenlijken stel ik voor een werkgroep op te richten die volgende taken kan opnemen:
 - o Ontwerp in samenspraak met binnenhuisarchitect
 - o Opmaak bestek:
 - Werken elektriciteit en parlofonie
 - Verbouwingswerken (uitbraak/nieuwbouw)
 - Tegelwerken
 - Schrijnwerk (brievenbussen, aankleding, ..)
 - Deuren (voordeur, tussendeur)
 - Verlichting
 - ...
 - o Voorleggen dossier op (al dan niet bijzondere) vergadering.
 - o Beslissing

Samenvattend:

- Zaterdag: geen keuze over het al dan niet beslissen om te schilderen, maar
 - o Beslissing over het uit dienst nemen van de "transforuimte" (die toch al te klein is voor het stallen van fietsen van elk appartement en waar zeker niet de (theoretische) regel van 1 fiets per appartement wordt nageleefd)
 - o Beslissing over het al dan niet aanstellen van binnenhuisarchitect."

Na beraadslaging ter zake beslist de vergadering het volgende:

- Er wordt een werkgroep opgericht, bestaande uit die volgende opdrachten heeft:
 - o Opvragen prijsoffertes voor vervanging van alle gemeenschappelijke verlichtingsarmaturen door led-armaturen, al dan niet met ingebouwde detectie en noodverlichting;
 - o Nagaan hoe het tracé van het glasvezelnetwerk van Proximus geïntegreerd kan worden vóór aanvang van de schilderwerken;
 - o Een binnenhuisarchitect / renovatiefirma onder de arm te nemen teneinde een aantal visualisaties van de nieuwe inkomhall op te laten maken
 - o Een voorstel te formuleren voor vervanging van de inkomdeuren van de appartementen (door branddeuren of door inbraakwerende deuren).

Qua timing wordt gekeken naar 6 maanden voor het concept en 12 maanden voor de uitvoering.

9. Vraag tot toelating plaatsen airco-toestel door eigenaars van appartement A3. Bespreking. Stemming.

Op vraag van de eigenaars van appartement A3 werd huidig punt geagendeerd. Per mail d.d. 21 oktober 2022 werd hetgeen volgt gevraagd:

"Bij deze vragen wij de toelating om de aircomotor te mogen monteren op het dak van het appartementsgebouw. De leidingen van de airco lopen door de koker, die zich bevindt tussen toilet en kleine badkamer van het appartement. In deze koker werd er in het voorjaar 2021 een nieuwe verluchtingsbuis gemonteerd voor de boiler. Deze verluchtingsbuis komt uit op het dak. Ernaast, op het platform, is er ruimte voldoende voor meerdere aircomotors.

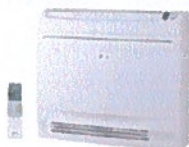
Gelieve onze vraag te bespreken op de vergadering met de Mede-eigenaars op zaterdag 19 november 2022."

Na beraadslaging ter zake beslist de vergadering om dit punt te verdagen tot er meer duidelijkheid is inzake het dossier dakopbouw / dakrechten.

toestellen:

LG console: 1x UQ18F.NAO – LG consolemodel 5kW R32

- * Qkoel= 5,0kW
- * Qwarm= 5,8kW
- * Afmetingen: 700x210x600mmH
- * Aansluitingen 1/2"x1/4"
- * infrarood afstandsbediening
- * uitgerust met wifi-controller



LG buitentoeestel: 1x UUB1.U20 LG Buitenunit 18-24-30 R32

- * Qkoel= 5 kW
- * Qwarm= 5,8 kW
- * afmetingen: 650 x 870 x 330 (HxDxD)
- * Spanning 230V/1/50Hz



COMBINATIE				18
Capaciteit	Koelen	Min - Nom - Max	kW	2.0 / 5.0 / 5.8
	Verwarmen	Min - Nom - Max	kW	2.0 / 4.9 / 5.4
Stroomverbruik (Set)	Koelen	Min - Nom - Max	kW	0.40 / 1.75 / 2.45
	Verwarmen	Min - Nom - Max	kW	0.30 / 1.56 / 2.11
Stroomsterkte	Koelen	Nom	A	8.3
	Verwarmen	Nom	A	8.0
EER / COP			kWh/kWh	2.85 / 3.14
SEER / SCOP			kWh/kWh	5.8 / 3.8
Pdesign	Koelen @ 35°C		kW	5
	Verwarmen @ -10°C		kW	3.8
Energiebeheer				A+ / A
Jaarlijk energieverbruik			kWh	302 / 1,396
Luchtsnelheidsklasse			Pa	2.4
Geluidsdrukverval			dB(A)	47 / 52
Geluidvermogen			dB(A)	63
Leidingdiameters	Vlaastof	mm (inch)		0.635 (1/4)
	Gas	mm (inch)		0.717 (1/2)
Bevestigingsmethode				Flar
Bereik (binnen)	Koelen	Min - Max	°C	-15 - 50
	Verwarmen	Min - Max	°C	-20 - 18
BINNEN				UQ18F NAO
Voeding			ELV Hz	1, 220-240, 50
Opgenomen vermogen			W	44 / 39 / 35
Luchtdruk			mm Hg	1011 / 86 / 7.2
Afmetingen			mm	700 x 600 x 210
Gewicht			kg	16.3
Geluidsdrukverval			dB(A)	44 / 39 / 35
Geluidvermogen			dB(A)	60
Leidingdiameters			Afvoer	O.D. / I.D. mm ø 16.7 / 12.2
BUITEN				UUB1 U20
Voeding			ELV Hz	1, 220-240, 50
Zekering			A	20
Voedingkabel (gevaar)			No x mm²	3C x 2.5
Afmetingen			mm	670 x 650 x 330
Gewicht			kg	44.5
Compressor			Type	Twin Rotary
			Type	R32
			GWP (Global Warming Potential)	675
Koelmiddel			Geslacht tot 7.5 m	1.2
			t-CO ₂ eq	0.81
			Extra vulhoeveelheid (na 7.5 m)	g/m
Verstelbaar			Luchtdruk	Nom mm Hg x Pa
Totale leidinglengte			Min / Max	m 5 / 30
Hoogteverschil			Binnendef / Buitendef	Max m 30

10. Voorlegging EPC (EnergiePrestatieCertificaat) gemeenschappelijke delen.

Vanaf 2022 moet er voor de grote appartementsgebouwen een energieprestatiecertificaat van de gemeenschappelijke delen (EPC GD) beschikbaar zijn. Deze verplichting staat los van verkoop of verhuur. Het EPC van de gemeenschappelijke delen geeft aan hoe energiezuinig het gebouw en de collectieve installaties zijn. Er staan ook aanbevelingen in om de energieprestatie te verbeteren. De info uit het EPC voor gemeenschappelijke delen wordt gebruikt als een [EPC bij verkoop of verhuur van een appartement](#) wordt opgesteld. De 2 certificaten vullen elkaar aan. De verplichting wordt gefaseerd ingevoerd in functie van de grootte van het appartementsgebouw. Wanneer het EPC moet aanwezig zijn, wordt dus bepaald door het aantal aanwezige gebouweenheden in het gebouw.

- o De grote appartementsgebouwen met minstens 15 gebouweenheden moeten op 1 januari 2022 beschikken over een EPC voor de gemeenschappelijke delen.
- o Appartementsgebouwen met 5 t/m 14 gebouweenheden moeten op 1 januari 2023 beschikken over een EPC voor de gemeenschappelijke delen.
- o Kleine appartementsgebouwen met 2 wooneenheden t/m 4 gebouweenheden moeten op 1 januari 2024 beschikken over een EPC voor de gemeenschappelijke delen.

Onder gebouweenheden worden **zowel appartementen als kleine niet-residentiële eenheden** verstaan (winkels, medische praktijken, kantoren,...) Bij de bepaling van het aantal eenheden in het gebouw dient steeds gekeken te worden naar de feitelijke toestand. Deze kan mogelijk verschillen van de vergunde situatie.

Kopie van voormeld EPC GD werd bij de convocaties tot huidige vergadering gevoegd.

11. Stand van zaken dossier opbouw. Bespreking.

De syndicus mocht niets meer vernemen inzake dit dossier. Talloze pogingen om in contact te komen met (Immo Kerkhofs) bleven onbeantwoord. Op datum van huidige vergadering heeft Immo Kerkhofs een achterstal groot € 990,55 voor Appartement A2 en € 16.585,85 voor Appartement A6. Unaniem beslist de vergadering om deze achterstallen bij Immo Kerkhofs met alle middelen van recht in te vorderen. Hiertoe wordt door de vergadering als advocaat benoemd.

12. Vaststelling datum volgende algemene vergadering.

De volgende algemene vergadering zal, behoudens onvoorziene omstandigheden, doorgaan op **zaterdag 18 november 2023** om 10.00u.

De aanwezigheidslijst en de stemmingslijst wordt door de voorzitter, voor akkoord ondertekend. Niets meer aan de dagorde zijnde wordt de vergadering geheven om 12.00u.

Aldus opgemaakt te Knokke-Heist op 19 november 2022 in zoveel exemplaren als er mede-eigenaars zijn en waarvan iedere mede-eigenaar een exemplaar ontvangt.

- De syndicus zal de aannemer nogmaals rappelleren om de oorzaak van de waterinfiltratie op studio B5 dringend op te zoeken.
- De deur van de oude berging 6 zou geforceerd zijn. De syndicus zal deze dringend laten herstellen.
- Bij huidige notulen wordt een eigenaarslijst met aangepaste mailadressen gevoegd.



Immo Melkert bvba
Zeedijk 631 – 8300 Knokke-Heist
T 050 60 34 71
Btw BE 0809 104 516
E-mail: syndic@immomelkert.be

VERHUUR • LOCATION
VERKOOP • VENTE
BEHEER • GÉRANCE
PROJEKTONTWIKKELING •
PROMOTION IMMOBILIÈRE

V.M.E. RES. BÉBÉ FRIAND
Blancgarinstraat 1
B – 8300 Knokke-Heist
Ondernemingsnummer 0829.869.543

NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE BÉBÉ FRIAND

Op datum van 13 november 2021 heeft de vereniging van de mede-eigenaars van de residentie BÉBÉ FRIAND haar jaarlijkse statutaire algemene vergadering gehouden. Deze wordt om 10.00 uur geopend.

1. Ondertekening aanwezigheidslijst en nazicht volmachten.

Privatief	Eigenaar	1.000 ^{sten}	Aanwezig	Afwezig	Volmacht à	Totaal
A1		85	85	---		85
A2		70	70	---		70
A3		70	---	70		---
A4		70	---	---		70
A5		85	85	---		85
B1		45	---	45		---
B2		30	---	30		---
B3		30	---	30		---
B4		30	30	---		30
B5		40	40	---		40
Berging 5		5	5	---		5
A6		34	---	34		---
C1		35	---	---		35
C2		65	65	---		65
C3		65	---	65		---
C4		65	---	65		---
GLV		200	200	---		200
Totaal		1.084	580	399	105	685

De aanwezigheidslijst wordt door de eigenaars ondertekend. Er zijn 685 / 1.084^{sten} van de grondaandelen en meer dan de helft van het aantal mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd. Het quorum volstaat conform de Wet om over alle punten van de dagorde geldig te stemmen.

2. Benoeming van de voorzitter en de secretaris van de algemene vergadering.

Unaniem wordt verkozen tot voorzitter en wordt de syndicus aangeduid tot secretaris van huidige vergadering.

3. Benoeming rekeningscommissaris. Stemming.

Unaniem wordt in verkozen tot rekeningscommissaris.

4. Goedkeuring van de afrekening. Goedkeuring van de balans. Begroting 2022.

De eigenaars hebben de rekeningen ontvangen tot en met het eerste semester 2021. Er worden geen vragen gesteld en met algemene stemmen keurt de vergadering de afrekening en de balans goed.

Begroting 2022 : Als werkingsbudget voor het komende werkjaar wordt voor de periodieke uitgaven een bedrag gelijkaardig aan dat van het voorbije jaar, vermeerderd met maximaal de indexaanpassing voorgesteld en unaniem goedgekeurd.

5. Decharge aan syndicus en de rekeningscommissaris.

Met algemene stemmen verleent de vergadering kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris na het beheer tot en met het 1^{ste} semester 2021 te hebben goedgekeurd.

6. Goedkeuring verdeelsleutel inzake de aanrekening van de kosten voor vervanging van de druk- en afvoerleidingen. Bespreking. Stemming.

Onder agendapunt 4 van de buitengewone algemene vergadering d.d. 03 augustus 2021 werd het volgende beslist:

"Conform de beslissing van de B.A.V. d.d. 14 december 2019, agendapunt 3, zal de syndicus de reeds uitgevoerde werken en aangerekende voorschotten terugbetalen aan de mede-eigenaars volgens de oude grondaandelen (1.000^{sten}) en zal de totaliteit van deze werken retroactief aangerekend worden volgens de nieuwe grondaandelen (1.084^{sten}). Dit was van bij aanvang van het dossier de integrale bedoeling van de mede-eigenaars. Om redenen van allerhande vertragingen bij de aanvraag van de bouwvergunning en daar de aanpassingswerken urgent waren, werden deze reeds aangevangen, en werden de voorschotfacturen bijgevolg opeisbaar alvorens huidige akte houdende verkoop/vestiging van een zakelijk recht verleden was. De syndicus zal hiertoe eind augustus een tussentijdse afrekening maken en de reeds uitgevoerde werken crediteren volgens de oude grondaandelen (1.000^{sten}) en kostprijs hiervan toewijzen / herverdelen volgens de nieuwe grondaandelen (1.084^{sten})."

Unaniem bekrachtigt de algemene vergadering deze aangepaste verdeelsleutel.

7. Aanpassing statutaire verdeelsleutel m.b.t. de tussenkomst van de gelijkvloerse verdieping in de liftkosten (Vraag eigenaar GLV). Bespreking. Stemming.

De eigenaar van de gelijkvloerse verdieping heeft verzocht dit punt te agenderen. Statutair komt de gelijkvloerse verdieping tussen voor 200 / 1.000^{sten} in de liftkosten. Vermits de gelijkvloerse verdieping geen rechtstreeks verbinding heeft met de kelder van Res. Bébé Friand en vermits de gelijkvloerse verdieping de lift niet gebruikt of kan gebruiken vraagt de eigenaar van de gelijkvloerse verdieping aan de vergadering de wijziging van de statutaire verdeelsleutel ter zake waardoor de gelijkvloerse verdieping niet meer tussen komt in voormelde liftkosten.

Unaniem (appartementen A1, A5, B5 en berging 5 onthouden zich van deze stemming) beslist de vergadering dat de gelijkvloerse verdieping vanaf 2022 niet meer dient tussen te komen in de liftkosten.

8. Voorstel Proximus tot binnenbrengen en installeren van het Proximus glasvezelnetwerk. Bespreking. Stemming.

Operator Proximus vernieuwt haar volledige kopernetwerk naar glasvezelbekabeling in Knokke-Heist. Onlangs hebben vertegenwoordigers van operator Proximus een plaatsbezoek gebracht aan Res. Bébé Friand om een voorstel op te maken voor het binnenbrengen en installeren van het Proximus glasvezelnetwerk. Het voorstel van Proximus werd bij de convocaties tot huidige vergadering gevoegd.

heeft via mail gevraagd indien het niet mogelijk zou zijn om de nieuwe opgaande leidingen in de nieuwe kokers van de waterleidingen / afvoeren op elke verdieping aan te brengen in plaats van in opbouw naast de liftdeuren.

Unaniem beslist de vergadering dit voorstel van Proximus goed te keuren.

Qua tracés verleent de vergadering unaniem volmacht aan _____ om deze te bepalen.

9. Voorlegging prijsofferte firma Techem voor vervanging van de elektronische warmteverdelers (daar de maximale levensduur van 10 jaar bereikt is). Bespreking. Stemming.

Daar firma Techem de syndicus per mail gemeld heeft dat het gebouw nog voorzien was van elektronische warmteverdelers waarvan de maximale levensduur van 10 jaar bereikt was heeft de syndicus de vervanging dezer besteld.

10. Stand van zaken van de druk- en afvoerleidingen. Bespreking.

Op datum van de vergadering werden de werken aan de A-kolom (hoekappartementen) en de B-kolom (studio's) beëindigd.

Loodgieter – Firma Creasen (0473/355.398 – info@creasan.be) staat klaar om de laatste fase (C-kolom) aan te pakken. De voorbereidings- en afbraakwerken zullen uitgevoerd worden door

(). zal elke mede-eigenaar individueel contacteren teneinde de nodige zaken door te nemen en de nodige afspraken te maken.

De syndicus zal kortelings de timing van het verdere verloop van de werken aan de mede-eigenaars communiceren.

Voor de C-kolom dienen nog volgende werkzaamheden uitgevoerd te worden:

- 2 afvoerkolommen in de badkamers vervangen;
- 1 afvoerkolom in de technische koker achter de berging vervangen;
- 1 (mogelijks 2) afvoerkolommen in de berging vervangen;
- CLV-schouw vervangen. Dit laatste wordt wel pas na de Kerstvakantie uitgevoerd.

11. Stand van zaken dossier opbouw. Bespreking.

De wijzigende basisakte en de akte houdende verkoop / vestiging van een zakelijk recht werd door de syndicus ondertekend.

Van zodra de concrete planning door de syndicus gekend is zal deze aan de mede-eigenaars gecommuniceerd worden.

12. Vaststelling datum volgende algemene vergadering.

De volgende algemene vergadering zal, behoudens onvoorziene omstandigheden, doorgaan op **zaterdag 19 november 2022** om 10.00u.

De aanwezigheidslijst en de stemmingslijst wordt door de voorzitter, , voor akkoord ondertekend. Niets meer aan de dagorde zijnde wordt de vergadering geheven om 12.00u.

Aldus opgemaakt te Knokke-Heist op 13 november 2021 in zoveel exemplaren als er mede-eigenaars zijn en waarvan iedere mede-eigenaar een exemplaar ontvangt.

- Aan de volgende algemene vergadering zal een contract voorgelegd worden voor gezamenlijk onderhoud van de verwarmingsketels.
- De vloer op de overloop van de eerste verdieping zal dringend hersteld worden.



Immo Melkert bvba
Zeedijk 631 – 8300 Knokke-Heist
T 050 60 34 71
Btw BE 0809 104 516
E-mail: syndic@immomelkert.be

VERHUUR • LOCATION
VERKOOP • VENTE
BEHEER • GÉRANCE
PROJEKTONTWIKKELING •
PROMOTION IMMOBILIÈRE

V.M.E. RES. BÉBÉ FRIAND
Blancgarinstraat 1
B – 8300 Knokke-Heist
Ondernemingsnummer 0829.869.543

NOTULEN VAN DE DIGITALE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN DE MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE BÉBÉ FRIAND

Op datum van 03 augustus 2021 heeft de vereniging van de mede-eigenaars van de residentie BÉBÉ FRIAND een digitale BUITENGEWONE algemene vergadering gehouden. Deze wordt om 11.00 uur geopend.

1. Ondertekening aanwezigheidslijst en nazicht volmachten.

Privatief	Eigenaar	1.000 ^{sten}	Aanwezig	Afwezig	Volmacht à	Totaal
A1		85	---	---		85
A2		70	70	---		70
A3		70	---	70		---
A4		70	70	---		70
A5		85	85	---		85
B1		45	---	45		---
B2		30	---	30		---
B3		30	30	---		30
B4		30	---	30		---
B5		40	40	---		40
Berging 5		5	5	---		5
Berging 6		10	---	10		---
C1		35	---	---		35
C2		65	65	---		65
C3		65	65	---		65
C4		65	---	---		65
GLV		200	200	---		200
Totaal		1.000	630	185	185	815

De aanwezigheidslijst wordt door de eigenaars ondertekend. Er zijn 810 / 1.000^{sten} van de grondaandelen en meer dan de helft van het aantal mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd. Het quorum volstaat conform de Wet om over alle punten van de dagorde geldig te stemmen.

2. Benoeming van de voorzitter en de secretaris van de algemene vergadering.

Unaniem wordt verkozen tot voorzitter en wordt de syndicus aangeduid tot secretaris van huidige vergadering.

3. Machtiging tot het verlijden van de wijzigende basisakte VME BÉBÉ FRIAND in naam en voor rekening van de VME conform het meegedeelde ontwerp. Bespreking. Stemming.

Unaniem verklaart de vergadering zich akkoord met het voorstel van wijzigende basisakte zoals voorgelegd, dit onder voorbehoud van volgende opmerkingen:



B.I.V. Erkenningsnummer 500.214
I.P.I. Numéro d'agrégation

Lid C.I.B. Membre C.I.B.
Confederatie der Immobiliënberoepen van België

- HOOFDSTUK II:

Het appartement A2 met 70/1.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond
is eigendom van _____, _____, samen voor 1/5^{ste} in volle eigendom en ...

Het appartement C2 met 65/1.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond
is eigendom van _____ ... en _____, ... wonende te

In de documenten van de pré-kadastratie wordt voor het nieuw te creëren appartement vermeld met als aandelen in de mede-eigendom: 94/1.094sten. Maar aangezien de koper al 10 aandelen had, dient het totaal van de aandelen gebracht te worden op 1.084sten.

Eveneens unaniem machtigt de vergadering de syndicus om voormelde wijzigende basisakte in naam en voor rekening van de VME conform het meegedeelde ontwerp te ondertekenen.

4. Machtiging tot het verlijden van de akte van verkoop/vestiging van een zakelijk recht in naam en voor rekening van de VME conform het meegedeelde ontwerp. Bespreking. Stemming.

Unaniem verklaart de vergadering zich akkoord met het voorstel van akte van verkoop/vestiging van een zakelijk recht zoals voorgelegd, dit onder voorbehoud van volgende opmerkingen:

- Onder "PRIJS" dient te verschijnen:

"De koper, voornoemd, zal de verkoopprijs van de grondaandelen voldoen door ~~het leveren van werken en diensten aan het gebouw Vereniging van Mede-Eigenaars residentie BÉBÉ FRIAND, zoals beschreven in de verslagen van de algemene vergadering en de bijlagen alsook~~ het betalen op datum van akte van een netto bedrag in speciën van tweehonderd twintigduizend euro (220.000,00 €) ~~welke toekomt aan het reserve kapitaal van de Vereniging van mede-eigenaars.~~ De koper voormeld neemt alle beslissingen en overeenkomsten genomen door de algemene vergadering omtrent het bouwen van de privatieven ~~en uit te voeren werken~~ en verbintenissen ook ten opzichte van de Vereniging van Mede-eigenaars over."

De vergoeding van € 220.000 zal verdeeld worden over de mede-eigenaars volgens de oude grondaandelen (1.000sten).

Conform de beslissing van de B.A.V. d.d. 14 december 2019, agendapunt 3, zal de syndicus de reeds uitgevoerde werken en aangerekende voorschotten terugbetalen aan de mede-eigenaars volgens de oude grondaandelen (1.000sten) en zal de totaliteit van deze werken retroactief aangerekend worden volgens de nieuwe grondaandelen (1.084sten). Dit was van bij aanvang van het dossier de integrale bedoeling van de mede-eigenaars. Om redenen van allerhande vertragingen bij de aanvraag van de bouwvergunning en daar de aanpassingswerken urgent waren, werden deze reeds aangevangen, en werden de voorschotfacturen bijgevolg opeisbaar alvorens huidige akte houdende verkoop/vestiging van een zakelijk recht verleden was. De syndicus zal hiertoe eind augustus een tussentijdse afrekening maken en de reeds uitgevoerde werken crediteren volgens de oude grondaandelen (1.000^{sten}) en kostprijs hiervan toewijzen / herverdelen volgens de nieuwe grondaandelen (1.084^{sten}).

Eveneens unaniem machtigt de vergadering de syndicus om voormelde akte van verkoop/vestiging van een zakelijk recht in naam en voor rekening van de VME conform het meegedeelde ontwerp te ondertekenen.

Niets meer aan de dagorde zijnde wordt de vergadering geheven om 12.15u.

Aldus opgemaakt te Knokke-Heist op 03 augustus 2021 in zoveel exemplaren als er mede-eigenaars zijn en waarvan iedere mede-eigenaar een exemplaar ontvangt.

- De syndicus zal de afvalkalender (rode zone 1) in de kelder laten ophangen. De link hiertoe is <https://www.agsoknokke-heist.be/afval/afvalinzameling/mijn-afvalkalender>
- Loodgieter Dirk Reubens zal een nauwkeurige planning gevraagd worden van het verdere verloop van de werken.



Immo Melkert bvba
Zeedijk 631 – 8300 Knokke-Heist
T 050 60 34 71
Btw BE 0809 104 516
E-mail: syndic@immomelkert.be

VERHUUR • LOCATION
VERKOOP • VENTE
BEHEER • GÉRANCE
PROJEKTONTWIKKELING •
PROMOTION IMMOBILIÈRE

V.M.E. RES. BÉBÉ FRIAND
Blancgarinstraat 1
B – 8300 Knokke-Heist
Ondernemingsnummer 0829.869.543

NOTULEN VAN DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN DE MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE BÉBÉ FRIAND

Op datum van 14 december 2019 heeft de vereniging van de mede-eigenaars van de residentie BÉBÉ FRIAND een BUITENGEWONE algemene vergadering gehouden. Deze wordt om 10.00 uur geopend.

1. Ondertekening aanwezigheidslijst en nazicht volmachten.

Privatief	Eigenaar	Quotiteiten	Aanwezig	Afwezig	Volmacht à	Totaal
A1		85	85	---		85
A2		70	---	---		70
A3		70	70	---		70
A4		70	70	---		70
A5		85	85	---		85
B1		45	---	---		45
B2		30	---	30		---
B3		30	---	30		---
B4		30	30	---		30
B5		40	40	---		40
Berging 5		5	5	---		5
Berging 6		10	---	---		10
C1		35	35	---		35
C2		65	---	---		65
C3		63,70	63,70	---		63,70
		0,65	0,65	---		0,65
		0,65	0,65	---		0,65
C4		65	---	65		---
GLV		200	200	---	---	200
Totaal		1.000	685	125	190	875

De aanwezigheidslijst wordt door de eigenaars ondertekend. Er zijn 875 / 1.000^{sten} van de grondaandelen en meer dan de helft van het aantal mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd. Het quorum volstaat conform de Wet om over alle punten van de dagorde geldig te stemmen.

2. Benoeming van de voorzitter en de secretaris van de algemene vergadering.

Unaniem wordt de Heer tot voorzitter en wordt de syndicus aangeduid tot secretaris van huidige vergadering.

3. Toewijzing van de werken inzake de vervanging van de drukleidingen (koud en warm water en c.v.-leidingen) en de afvoerbuizen in het gebouw. Bespreking. Stemming.

Ter zake wordt verwezen naar agendapunt 13 van de algemene vergadering d.d. 23 november 2019.

De syndicus legt de prijsofferte van firma
deze er als volgt uit:

aan de vergadering voor. Concreet ziet



Algemeen sanitair en CV,
renovatie en nieuwbouw
Specialiteit: totale badkamerrenovatie

Onze ref. 19/bebefriand/74

Geachte,

Betreft : Residentie Bébé Friand, Blancgarinstraat 1 te 8300 Knokke-Heist
Algemene afvoerleidingen, toevoerleidingen, gas- en cv leidingen

Wij danken u voor uw geëerde prijsaanvraag en hebben het genoegen u hierbij onze beste voorwaarden te laten geworden.

Vooraf :

- In deze residentie zijn er reeds diverse verstoppingen geweest in de algemene afvoerleidingen. Ook hebben we reeds herstellingen uitgevoerd aan de toevoerleidingen. Recent is er nog een oproep geweest voor verstopping aan de toiletten...
- De keuken in apt 5C () is deels uitgebroken n.a.v. verstoppingen. De keuken is nu dus niet bruikbaar.

Hierbij een omschrijving voor de vervanging van de diverse leidingsdelen.

1. AFVOERLEIDINGEN

In de kelder, Geberit diameter 160 met 2 aftakkingen voor stijgleiding diameter 160 en verder, vermoedelijk verloop in plafond gelijkvloers.

Verdere opsplitsing naar 10 of 11 afvoerkolommen in gietijzer.

Achter de spiegel op de wand gelijkvloers bevinden zich 2 afvoerleidingen.

Appartementen A

1 afvoerkolom in kast van slaapkamer palend aan de keuken voor opvang afvoer gootsteen

2 afvoerkolommen in berging voor opvang afvalwater toestellen in badkamer

2 afvoerkolommen in technische koker voor douchekamer en wc hall

Appartementen B

1 afvoerkolom in technische koker voor opvang gootsteen

afvoerkolommen in technische koker voor badkamer

et op ! Het is ook mogelijk dat de afvoer van de gootsteen verloopt naar de badkamer t.t.z. dat er dus 1 kolom minder

.

Appartementen C

afvoerkolom in technische koker voor gootsteen

afvoerkolommen in technische koker voor badkamer

voor de A appartementen dienen we de omkasting rondom de gemeenschappelijke afvoerkolom weg te nemen zodat deze kolommen kunnen vervangen worden door Geberit buis.

Eveneens dienen dan per niveau de aftakkingen naar de toestellen plaatselijk vrijgemaakt te worden zodat we een verbinding kunnen maken op het oude lood of reeds aangepaste afvoeren.

I.a.w. kapwerk in bodem van kast en deels in chape.

Indien het verder verloop van de oude leiding in zeer slechte staat is, zodat het maken van een vakkundige verbinding niet mogelijk is, worden verdere privé werken uitgevoerd na overleg met de betrokken eigenaar.

Indien de afvoerkolommen volledig zijn weggewerkt in een gemetselde technische koker, zal hier de koker opengebroken moeten worden. Ook dit gebeurt aan de muur waar de herstelling het simpelst is. Eveneens na overleg met de eigenaar.

Voor de B appartementen zijn de 2 afvoerkolommen opgesteld in de technische koker ter hoogte van de gemeenschappelijke hall. De aftakkingen naar de aanpalende badkamer zal hier eenvoudiger kunnen gebeuren via deze technische koker.

Voor de C appartementen is er een algemene afvoerkolom opgesteld tegen een gemeenschappelijke muur. Dit is nu duidelijk te zien ter hoogte van keuken appt 5C (hier is de keuken deels uitgebroken n.a.v. een verstopping in de afvoerleiding, dus herstellingswerken zijn hier dringend !)

Oplossing :

De oude gietijzeren afvoerkolommen worden uitgebroken en vervangen door Geberit buis (PE) met de nodige uitzettingsmoffen, vaste bevestigingspunten en aftakkingen.

Voor het wegnemen van enkele kastdelen, openbreken van de muren en eventueel deels ook van vloer of chape, vals plafond,... kunnen we geen prijsopgave maken. Er zijn nadien ook nog de nodige herstellingen.

Daarom deze richtprijs, niet bindend !

Na de uitvoering geven we een detail van de gepresteerde werkuren en gebruikte materialen.

We stellen ook voor om een eigenaar of een technisch comité aan te stellen waarmee er regelmatig overleg is over de stand van zaken van de werken, de planning, de opvolging.

Raming excl. BTW en excl. herstellingen : 60350 euro

2. TOEVOERLEIDINGEN

Vooraf :

- De algemene stadsteller bevindt zich in de kelder niveau -1. Van hieruit is er een aftakking met stalen buis galva 2" voor de voeding van de tellerboom met 9 tussentellers. Verder nog aftakkingen voor een dienstkraan gelijkvloers en tussenteller van winkel. Eveneens een aftakking met Mepla buis dia 50 voor de voeding van de boiler op de 6^{de} verdieping alsook van de appartementen in de studio's.
- Wij voorzien een kunststof tellerboom met 11 aftakkingen en een aftakking naar de boiler op de zolder. Op iedere aftakking een nieuwe tussenteller ¾" met 2 afsluitkranen voor en na de teller en een terugslagklep. Verder verloop met Mepla buis dia 32 voor de voeding van de diverse appartementen.
- De koud- en warmwater tellers voor de studio's worden opgesteld in de technische koker ter hoogte van de gemeenschappelijke hall.

Het is dus noodzakelijk om de bestaande kastdeuren van de technische koker veel groter te maken zodat er een maximum toegankelijkheid gecreëerd wordt.

Richtprijs, niet bindend, excl. BTW : +/- 40000 euro

De huidige privatieve tussentellers kunnen ook vervangen worden door individuele stadstellers zodat de watermaatschappij rechtstreeks de verbruiken kan aanrekenen.

Voor de voeding van de gemeenschappelijke cv boiler warm water op zolder is de gemeenschappelijke grote stadsteller wel nog van toepassing. Dit voor de B appartementen (studio's)

. CV LEIDINGEN

De technische koker op de gemeenschappelijke hall moet groter gemaakt worden.

Hierdoor zullen de daar opgestelde cv leidingen die gemeenschappelijk zijn, zeer gemakkelijk bereikbaar en eventueel vervangbaar zijn. Dit kan later ook uitgevoerd worden.

. GASLEIDINGEN

De bestaande gasleidingen 4/4" zijn uitgevoerd in stalen buis met de juiste gasverdichting. Dus geen gebreken vastgesteld. Enkel ter hoogte van de gastellers in het tellerlokaal zijn er geen controle meetpunten ½" voorzien. Is noodzakelijk om druktesten te kunnen uitvoeren.

Eenhedsprijs voor een meetpunt geplaatst : +/- 180 euro

Algemene opmerking :

- Elektriciteit dient ter beschikking gesteld te worden.
- We dienen toegang te hebben tot alle appartementen.

- Tijdens de werken is het lozen van afvalwater niet mogelijk daar waar de werken op dat moment bezig zijn.
- Het wegnemen van kast(delen) alsook het terugplaatsen ervan dient te worden uitgevoerd door een timmerman en is dus niet inbegrepen in deze richtprijs.

Unaniem beslist de algemene vergadering voormelde werken aan firma Creasan – Loodgieter Dirk Reubens toe te wijzen.

Teneinde de werken in goede banen te leiden en toezicht te houden op de vooruitgang van de werken, al dan niet dringende (technische) beslissingen te kunnen nemen en de vorderingsstaten en afrekeningen / facturen te controleren beslist de algemene vergadering unaniem om een technisch comité op te richten, bestaande uit de Heer de Heer en de Heer

Bij de afrekening van de algemene onkosten van het 2^{de} semester 2019 (te ontvangen begin 2020) zal een gedetailleerde planning van voormelde werken gevoegd worden. Aanvang der werken is voorzien begin januari 2020.

De werken zullen kolom per kolom uitgevoerd dienen te worden en appartement per appartement, dit samen met de werken onder agendapunt 4. Er zal begonnen worden met de appartementen in het A-blok (C.V.) en C-blok.

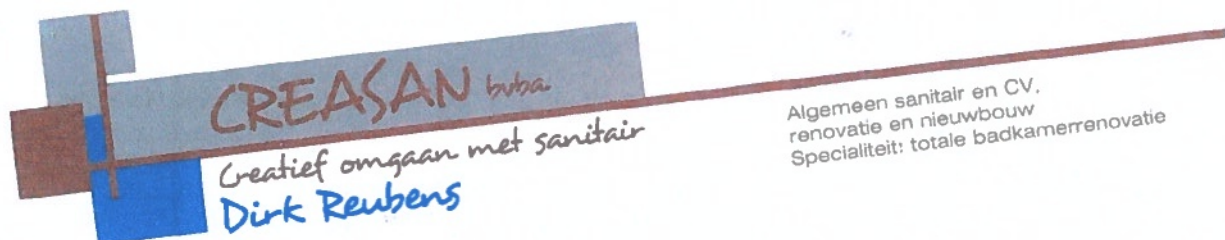
De aanrekening van voormelde kosten zal op de eerstvolgende algemene vergadering gestemd worden.

De (gedetailleerde) uren die de syndicus aan huidig dossier besteed zullen het voorwerp van een aparte verloning uitmaken, dit volgens het syndicuscontract.

De eigenares van Studio B4 zal tijdens de werken een radiator in haar living laten verwijderen.

4. Toewijzing van de werken inzake de levering en plaatsing van CLV-condensatieschouwen en nieuwe condenserende verwarmingstoestellen. Bespreking. Stemming.

De syndicus legt de prijs offerte van firma Creasan – Dirk Reubens aan de vergadering voor. Concreet ziet deze er als volgt uit:



Onze ref. 19/bébéfriand/82

Geachte,

Betreft : residentie Bébé Friand, Blancgarinstraat 1 te Knokke-Heist
Cv ketel en CLV schouw

Wij danken u voor uw geëerde prijsaanvraag en hebben het genoegen u hierbij onze beste voorwaarden te laten geworden n.a.v. ons plaatsbezoek.

Appartementen blok A

- De bestaande cv ketels voor de productie van verwarming en sanitair warm water zijn opgesteld in een kast tegen de technische koker ter hoogte van het wc lokaal. Het betreft hier open toestellen type B aangesloten op een gemetselde (Bemal) schouw, d.w.z. dat de nodige zuurstof voor de verbranding komt uit het lokaal met toevoer van verse lucht via het luchtkanaal.
- Om deze toestellen te vervangen door C toestellen condenserend (gesloten type) dienen we de bestaande schouw te vervangen door een CLV schouw met PP binnenbuis. Via de schouw worden de rookgassen afgevoerd én wordt de luchttoevoer aangebracht tot in de nieuwe ketel, dus geen CO gevaar meer !

- De bestaande cv ketel wordt weggenomen en de gemetselde muur waartegen die ketel is opgesteld wordt afgebroken. Eveneens wordt de oude schouw uitgebroken.

Belangrijk !

De muur moet toch opengebroken worden om de gemeenschappelijke afvoerkolommen te vervangen – zie vorige offerte van 7/11/2019

- Wij voorzien een Bosch (Junkers) gaswandketel type Cerapur Smart A TOP 22/28 – 3CE ZWB. Ook de kamerthermostaat wordt vervangen door een Bosch thermostaat type CR10.
- De nieuwe CLVschouw diameter 160/250 uitwendig is voorzien van 5 aansluitpunten voor de cv ketels op 1^{ste} t.e.m. 5^{de} verdieping. De schouw wordt wel voorzien om later op te trekken tot door het dak van het 7^{de} niveau. De schouw van de ketels die dan zullen opgesteld worden in de 2 bijkomende bouwlagen dient dan rechtstreeks door het dak geplaatst te worden. Dit in overleg met de architect.
- Indien er in de technische koker nog andere leidingen zijn opgesteld, raden we aan deze eveneens te vervangen.
- Na de plaatsing van de nieuwe technieken in de technische koker, dient een aannemer deze terug dicht te metselen of kunnen wij deze dichtmaken met metalen profielen, OSB platen en gipsplaat afwerking. Dit kan later nog besproken worden.

Nota :

- De bestaande ketels blijven ter plaatse op het appartement tenzij de eigenaar vooraf meldt dat ze mogen verwijderd worden.
- De werken in de technische koker waar de schouwen moeten vervangen worden, impliceert dus dat er vanaf het begin van deze werken geen cv en geen warm water ter beschikking is voor dit appartement.
- De werken worden uitgevoerd in regie tegen 45 euro per uur. Na de werken wordt een detail gegeven van de gepresteerde werkuren en gebruikte materialen.

Enkele eenheidsprijzen

1 Bosch gaswandketel Cerapur TOP 22/28	€ 1494.91
1 montageplaat 997N	€ 110.08
1 schouwaansluiting tussen ketel en CLV schouw	€ 226.00
1 kamerthermostaat CR10	€ 50.44

Daarbij nog de nodige aansluitmaterialen van de gasleiding, water- en cv leidingen.

RAMING per ketel, in functie van de opstelling, materialen en werkuren : +/- 2580 euro

Indien gewenst, in optie

1 magnetische vuilafscheider	€ 181.10
1 kamerthermostaat met klok CR50	€ 160.00

Appartementen blok C

Hier is de cv ketel opgesteld in een grote berging tegenaan de gemetselde schouw
Jitvoering idem als voor de appartementen blok A

CLV Schouwen

- Wij voorzien de opstelling van een CLV schouw 160/250 met reinigingsstuk ter hoogte van de 1^{ste} verdieping.
- Aansluitingen op 1^{ste}, 2^{de}, 3^{de}, 4^{de} en 5^{de} verdieping
- Mogelijkheid tot verhogen van de schouw tot boven niveau 7^{de} verdieping

Materiaal 1 CLV schouw = +/- 3500 à 3700 euro

Jitvoering in regie tegen 45 euro per uur

BELANGRIJK !!

Indien er eigenaars zijn die beslissen om extra werken uit te voeren aan bv. wc lokaal of aanpalende douchekamer, worden deze werkzaamheden afzonderlijk besproken met die eigenaar en afzonderlijk gefactureerd.

Het is van groot belang om dit vooraf te weten voor de continuïteit van de werken

Tijdens onze controle hadden we slechts toegang tot appt C3 & C4, A1 & A3

Alle prijzen exclusief BTW

Unaniem beslist de algemene vergadering voormelde werken aan firma Creasan – Loodgieter Dirk Reubens toe te wijzen.

De aanrekening van voormelde kosten zal op de eerstvolgende algemene vergadering gestemd worden.

De aanwezigheidslijst en de stemmingslijst wordt door de voorzitter, de Heer _____ voor akkoord ondertekend. Niets meer aan de dagorde zijnde wordt de vergadering geheven om 12.15u.

Aldus opgemaakt te Knokke-Heist op 14 december 2019 in zoveel exemplaren als er mede-eigenaars zijn en waarvan iedere mede-eigenaar een exemplaar ontvangt.

Immo Melkert bvba

Frederic Melkert

Syndicus V.M.E. Res. Bébé Friand

**Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Bébé Friand
te 8300 Knokke-Heist (Knokke), Blancgarinstraat 1
Ondernemingsnummer 0829.869.543**

Reglement van interne orde

Aangenomen op de algemene vergadering van 23/11/2019

Inhoudstafel:

- I. ALGEMENE BEPALINGEN
- II. WERKING VAN DE ORGANEN VAN DE VME
- III. HUISHOUDELIJKE REGELS
- IV. PRIVACYBELEID

I. ALGEMENE BEPALINGEN

1. DOEL EN INHOUD VAN HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

- 1.1. Dit Reglement van Interne Orde bevat vier delen. Het eerste deel bevat enkele algemene bepalingen omtrent dit Reglement zelf en omtrent de Vereniging van Mede-eigenaars (hierna aangeduid als “VME”). Het tweede deel betreft de werking en bevoegdheden van de organen van de VME. Het derde deel handelt over de leefregels in het gebouw. Het laatste deel betreft het privacy-beleid en afspraken omtrent eventuele camerabewaking binnen de VME.
- 1.2. Onderhavig Reglement werd opgesteld naar aanleiding van de wet van 18 juni 2018 (BS 2 juli 2018). Voor wat betreft de bepalingen die volgens deze wet verplicht in het reglement van interne orde moeten worden opgenomen, primeren onderhavige bepalingen op mogelijks strijdige bepalingen in de statuten, die, behoudens strijdigheid met de wet, verder volledig uitwerking behouden. Het vervangt een eventueel eerder reglement van interne orde, ongeacht de benaming ervan (reglement van orde, huishoudelijk reglement, ...).

2. TEGENSTELBAARHEID

- 2.1. Door de aanneming van onderhavig Reglement of aanpassingen ervan is het tegenstelbaar aan alle stemgerechtigde titularissen van een zakelijk recht op een kavel (mede-eigenaars).
- 2.2. Zij moeten dit binnen de dertig dagen na ontvangst van de notulen die de beslissing bevatten tot aanneming van onderhavig Reglement of aanpassingen daaraan, dit aan de andere titularissen van enig zakelijk of persoonlijk recht op de kavel (zoals de huurder) ter kennis brengen per aangetekende brief. De stemgerechtigde titularis alleen en niet de VME is

aansprakelijk voor de schade ten gevolge van een vertraging of afwezigheid van deze kennisgeving.

- 2.3. Tijdelijke gedoogzaamheden die van dit reglement afwijken kunnen niet als een verworven recht worden ingeroepen.

3. NEERLEGGING, RAADPLEGING EN BIJWERKING

- 3.1. Het Reglement van Interne Orde wordt binnen een maand na de opstelling ervan op de zetel van de VME neergelegd op initiatief van de syndicus. Het kan zonder kosten ter plaatse alsook na afspraak op het kantoor van de syndicus door iedere belanghebbende worden geraadpleegd.
- 3.2. De syndicus werkt zonder verwijl onderhavig Reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. De syndicus heeft ook de verplichting om het Reglement aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. Hij deelt het dan mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

4. ALGEMENE WERKING VAN DE VME

4.1. Betalingen aan de VME

- 4.1.1. Alle betalingen (voorschotten, afrekeningen en stortingen voor het reservekapitaal) gebeuren steeds op de door de syndicus aangeduide rekeningen van de VME met vermelding van het referentienummer aangegeven door de syndicus.

4.2. Verzekeringen

- 4.2.1. Alle verzekeringspolissen van de VME en de schadegevallen die hieronder vallen worden door de syndicus beheerd. Elk schadegeval dient bij de syndicus te worden aangegeven.
- 4.2.2. De mede-eigenaars kunnen bij de syndicus of bij de verzekeringsmakelaar navraag doen omtrent de omvang van de dekking, de uitsluitingen en vrijstellingen.
- 4.2.3. Het door de verzekeringsmaatschappij uitgekeerde bedrag of schadevergoedingen betaald door derden worden geïnd door de syndicus die er kwijting van geeft. Indien voor een schade aan de gemeenschappelijke delen de uitbetaling vanwege de verzekeringsmaatschappij onvoldoende is voor herstel van alle schade, dan wordt het tekort bijgepast door de mede-eigenaars, elk naar rato van hun onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij de statuten een andere regeling voorzien. De vrijstelling wordt gedragen door de eigenaar in wiens kavel de oorzaak van de schade ligt.

4.3. Communicatie met de syndicus – opdrachten en bestellingen

- 4.3.1. Mede-eigenaars/bewoners kunnen steeds (dringende) zaken zoals defecten, storingen, gebrekkige werking van de poetsdienst of tuinonderhoud en andere anomalieën met betrekking tot de gemeenschappelijke delen doorgeven aan de syndicus. De syndicus beslist dan autonoom of en welke maatregelen er worden genomen.
- 4.3.2. Bij brand of andere calamiteiten dient rechtstreeks contact te worden opgenomen met het noodnummer 112 en met de eventuele noodlijn van de syndicus.
- 4.3.3. Mede-eigenaars/bewoners kunnen zelf geen opdrachten geven aan de syndicus. Als ze van oordeel zijn dat er zaken moeten gebeuren andere dan degene waartoe de syndicus autonoom heeft beslist, dan kunnen zij steeds vragen om een bijzondere algemene vergadering bijeen te roepen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

- 4.3.4. Alle bestellingen voor de VME gebeuren via de syndicus. Bestellingen die door mede-eigenaars/bewoners zouden worden gedaan, zijn ongeldig. Zij dienen zelf in te staan voor de gevolgen ervan zonder mogelijkheid van verhaal op de VME of op de syndicus.
- 4.3.5. Er worden door de mede-eigenaars/bewoners geen instructies gegeven aan de dienstverleners van het gebouw (poetsdienst, onderhoudsfirma tuin, techniekers, ...).
- 4.3.6. De mede-eigenaars en bewoners worden geacht woonstkeuze te doen op het laatste adres dat door hen is meegedeeld aan de syndicus. Adreswijzigingen dienen terstond schriftelijk worden gemeld.
- 4.4. Bedrag waarvoor beroep op de mededinging is vereist
- 4.4.1. Volgend bedrag werd vastgelegd vanaf welk voor opdrachten en contracten mededinging verplicht is € 2.500,00. Voor opdrachten en contracten boven dit bedrag zal de syndicus meerdere prijsoffertes voorleggen op grond van een vooraf opgemaakt bestek.
- 4.4.2. Deze regel geldt niet voor opdrachten en contracten die de syndicus mag afsluiten in het kader van zijn bevoegdheid m.b.t. bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer.
- 4.5. Inzagerecht
- 4.5.1. De mede-eigenaars hebben het recht op inzage van alle niet-privatieve documenten of gegevens over de mede-eigendom. Zij kunnen inzage krijgen na afspraak op het kantoor van de syndicus dan wel via digitale raadpleging via de website van de syndicus.

5. TAAL EN VERTALING BINNEN DE VME

- 5.1. Taal van de vergaderingen en de notulen ervan
- 5.1.1. De taal van de vergaderingen van de organen van de VME en van de notulen ervan is het Nederlands.
- 5.2. Vertaling
- 5.2.1. Indien op de algemene vergadering zou worden gekozen voor een andere taal kan elke mede-eigenaar een vertaling krijgen van elk document uitgaande van de VME naar het Nederlands. De syndicus zorgt er dan voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld op kosten van de VME.

6. GESCHILLEN

- 6.1. Voorafgaande bemiddeling
- 6.1.1. De vorderingen van een mede-eigenaar of bewoner tegenover de VME dienen verplicht voorafgaandelijk aan het opstarten van enige gerechtelijke procedure aan bemiddeling te worden onderworpen. De mede-eigenaar richt zijn verzoek tot bemiddeling aan de VME per aangetekende brief aan het adres van de syndicus. Ten laatste 15 dagen na de kennisgeving van de bemiddelingsaanvraag zal de bemiddeling aanvangen, en behoudens akkoord van partijen zal de duur ervan de 15 dagen niet overschrijden.
- 6.1.2. Het bemiddelingsvoorstel schorst de verjaring van de vordering voor een termijn van één maand. De ondertekening van het bemiddelingsprotocol schorst de verjaringstermijn voor de duur van de bemiddeling.
- 6.1.3. Een akkoord gesloten in het kader van de bemiddeling geldt steeds onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring ervan door de algemene vergadering. Indien nodig kan de syndicus tijdens de bemiddeling een beroep doen op een advocaat. Behoudens andersluidende afspraak worden de kosten van de bemiddelaar en van de eventuele gerechtelijke homologatie van de bereikte overeenkomst, gedragen in gelijke delen tussen de betrokken mede-eigenaar(s) of bewoner(s) en de VME.

- 6.1.4. Deze voorafgaande bemiddelingsverplichting geldt niet voor de vordering van de syndicus tegen een mede-eigenaar aangaande achterstallige bijdragen van gelijk welke aard.
- 6.2. Geen recht van inhouding bij lopende geschillen
- 6.2.1. Een geschil tussen een mede-eigenaar en de VME vormt geen rechtsgrond voor een mede-eigenaar om lopende het geschil enige verschuldigde betaling op te schorten, ook al betreft het geschil de betreffende afrekening of opvraging van voorschotten.

II. WERKING VAN DE ORGANEN VAN DE VME

1. DE ALGEMENE VERGADERING

- 1.1. Wanneer komt de algemene vergadering bijeen
- 1.1.1. De jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de VME plaatsvindt is tussen 15 en 30 november.
- 1.1.2. De syndicus kan steeds een algemene vergadering bijeenroepen telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet genomen worden of 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.
- 1.1.3. Bij gebrek aan 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 om een syndicus aan te wijzen.
- 1.2. Wijze van bijeenroeping
- 1.2.1. De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in dit reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. De bijeenroeping vermeldt volgens nadere regels waar de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.
- 1.2.2. De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel, en meer bepaald per email, te ontvangen. De administratieve kosten voor de oproeping van de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.
- 1.2.3. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.
- 1.2.4. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.
- 1.3. Deelname aan de algemene vergadering
- 1.3.1. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

- 1.3.2. In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met zakelijk recht zoals vruchtgebruik, 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 en diens identiteit schriftelijk aan de syndicus hebben meegedeeld. Vanaf dat moment wordt enkel deze lasthebber opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent hij het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt hij alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars.

1.4. Volmachten

- 1.4.1. Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.
- 1.4.2. 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.
- 1.4.3. 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.
- 1.4.4. 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.

1.5. Aanwezigheidsquorum - aanwezigheidslijst

- 1.5.1. De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering voor meer dan de helft van kavels de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering ook rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.
- 1.5.2. 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.
- 1.5.3. De syndicus (of bij gebrek aan syndicus de perso(o)n(en) die de algemene vergadering heeft/hebben bijeengeroepen) laat de aanwezigheidslijst ondertekenen door de mede-eigenaars of hun lasthebber. De aanwezigheidslijst vermeldt wie zich op de vergadering heeft aangemeld hetzij als eigenaar hetzij als volmachthouder van een eigenaar, alsook welke kavel en aantal aandelen hij vertegenwoordigt. Niemand kan aan de beraadslaging deelnemen zonder vooraf de aanwezigheidslijst te hebben ondertekend. De volmachten worden aan deze lijst gehecht.
- 1.5.4. Na het afsluiten van de aanwezigheidslijst geeft de syndicus aan of de hiervoor vermelde quorums zijn bereikt. De syndicus kan beslissen om de aanwezigheidslijst af te sluiten 15 minuten na het voorziene aanvangsuur van de vergadering.

1.6. Samenstelling van het bureau

- 1.6.1. De algemene vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en eventueel twee stemopnemers te benoemen. De voorzitter dient een mede-eigenaar te zijn.
- 1.6.2. Bij ontstentenis van kandidaten of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren. In dat geval duidt de voorzitter dan ambtshalve de overige bureauleden aan.
- 1.7. Bijstand op de algemene vergadering
 - 1.7.1. 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.
- 1.8. Stemming
 - 1.8.1. Behoudens waar de wet een beperking oplegt, beschikt iedere mede-eigenaar over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.
 - 1.8.2. De beslissingen 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.
 - 1.8.3. Voor het berekenen van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.
 - 1.8.4. 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.
 - 1.8.5. Een lasthebber van de VME of iemand die door haar in dienst is genomen of voor VME 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.
 - 1.8.6. 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.
- 1.9. Notulen
 - 1.9.1. De syndicus stelt de notulen van de beslissingen van de algemene vergadering op met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.
 - 1.9.2. Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter en de secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.
- 1.10. Schriftelijke besluitvorming
 - 1.10.1. De leden van de algemene vergadering kunnen schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden behoren van de algemene vergadering. Om geldig te zijn moeten alle stemgerechtigde mede-eigenaars aan de stemming deelnemen en tot een eenparig besluit

komen. Het besluit moet schriftelijk zijn genomen, nl. per aangetekende brief, per email of per fax, gericht aan de syndicus.

- 1.10.2. Schriftelijke beslissingen zijn niet mogelijk voor beslissingen waarbij een authentieke akte moet worden verleden, nl. een beslissing tot wijziging van de statuten, daden van verkrijging en beschikking van onroerende goederen, de beslissing tot ontbinding van de VME en het afsluiten van de vereffening ervan.

1.11. Bevoegdheden van de algemene vergadering

- 1.11.1. De algemene vergadering beslist over alle aangelegenheden aangaande de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars in het gebouw, voor zover die niet tot de exclusieve bevoegdheid van de andere organen van de VME behoren. Tot deze bevoegdheden behoren onder meer de aanstelling van de andere organen van de VME, het geven van kwijting aan hen, goedkeuring van de rekeningen en van de begrotingsramingen.

1.12. Gekwalificeerde meerderheden

- 1.12.1. De vergadering beslist 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;
- 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°;
- 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°, bedoelde daden;
- e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de VME. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

- 1.12.2. De vergadering beslist 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 VME, 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 (oprichting deelvereniging);
- 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 hierna volgende bepalingen.

- 1.12.3. De vergadering beslist met **eenparigheid van de stemmen** van alle mede-eigenaars 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.
- 1.12.4. 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.
- 1.12.5. 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.
- 1.12.6. 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.
- 1.13. Oplevering van werken aan de gemene delen
- 1.13.1. De algemene vergadering beslist met volstrekte meerderheid van stemmen over de oplevering van werken aan de gemene delen. Zij kan deze bevoegdheid delegeren aan de raad van mede-eigendom of aan de syndicus.

2. DE SYNDICUS

2.1. Wijze van benoeming

- 2.1.1. De syndicus, zijnde een natuurlijke of een rechtspersoon, wordt benoemd door de algemene vergadering bij volstrekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.
- 2.1.2. Indien de syndicus is aangesteld in het reglement van interne orde, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.
- 2.1.3. De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen de syndicus en de VME worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst, die aan de zijde van de VME ondertekend wordt door de voorzitter van de algemene vergadering waarop de syndicus wordt aangesteld.
- 2.1.4. Een uittreksel uit de akte betreffende zijn aanstelling 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, door de syndicus aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de VME gevestigd is.
- 2.1.5. De aanstelling van de syndicus moet door zijn toedoen, maar op kosten van de VME, tevens in de Kruispuntbank voor Ondernemingen worden bekendgemaakt.

2.2. Omvang van zijn bevoegdheden

- 2.2.1. De syndicus heeft tot opdracht om alle opdrachten uit te voeren die hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering zijn opgelegd.

In het bijzonder dient hij:

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 VME 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 VME worden geplaatst;

4° de VME zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen;

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), 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 VME 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 VME en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende

in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de VME 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 in de zin van art. 1, eerste lid, Hyp.W., de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15° de boekhouding van de VME te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.

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 VME; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

- 2.3. Verder dient de syndicus alles te doen wat een goed beheer behelst van het gebouw en van het vermogen van de VME, zonder daarmee aan de bevoegdheden van de andere organen te raken.

2.4. Invordering van de lasten

- 2.4.1. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten. Hij kan zonder toestemming van algemene vergadering een gerechtelijke procedure opstarten tegen een achterstallige mede-eigenaar nadat hij deze in gebreke heeft gesteld per aangetekende brief of per email.
- 2.4.2. De bedingen en de sancties met betrekking tot de niet-of laattijdige betaling van de lasten, staan vermeld in het reglement van mede-eigendom.

2.5. Aansprakelijkheid – delegatie van bevoegdheden

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

2.6. Verbintenissen van lange duur

- 2.6.1. Behoudens een uitdrukkelijke afwijkende beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

2.7. Vergoeding

- 2.7.1. De vergoeding van de syndicus wordt bepaald in de syndicusovereenkomst.
- 2.7.2. Die overeenkomst bevat wat de vergoeding betreft een lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde vergoeding kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering genomen met volstrekte meerderheid van stemmen.

2.8. Duur van zijn mandaat en de regels voor hernieuwing ervan

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

2.9. Opzegging van zijn mandaat door de algemene vergadering

- 2.9.1. De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan bij volstreckte meerderheid van stemmen.
- 2.9.2. De aanwezigheid van de syndicus op de betreffende algemene vergadering geldt als kennisgeving van dit ontslag, bij gebreke waarvan dit dient te gebeuren per aangetekende brief aan het kantooradres van de syndicus en bij gebreke daarvan aan zijn woonplaats.
- 2.9.3. Tenzij de syndicusovereenkomst anders voorziet is bij voortijdig ontslag aan de syndicus een ontslagvergoeding verschuldigd gelijk aan drie maanden van de forfaitaire basisvergoeding. Deze vergoeding geldt onverminderd de gebeurlijke aanspraken van de VME op de syndicus voor zijn fouten die schade hebben veroorzaakt. Compensatie tussen beide aanspraken kan enkel mits akkoord daarover tussen partijen.

2.10. Opzegging van zijn mandaat door de syndicus

- 2.10.1. Wanneer de syndicus zelf lopende de overeenkomst zijn ontslag geeft, moet hij zijn mandaat verder uitoefenen tot wanneer in zijn vervanging is voorzien. Hij zal hiertoe een bijzondere algemene vergadering bijeenroepen.
- 2.10.2. Wanneer de syndicus zich in de onmogelijkheid bevindt om nog langer zijn mandaat verder te zetten, of daartoe ernstige en gewettigde motieven heeft, kan hij zijn mandaat onmiddellijk stopzetten, en dit zonder dat dit een verplichting tot schadeloosstelling van de VME teweegbrengt. Hij dient dit dan schriftelijk te melden aan de mede-eigenaars onder dezelfde vorm als waarmee hij hen uitnodigt voor de algemene vergadering, met aanduiding van de redenen van zijn onmiddellijk ontslag.

2.11. Uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen

- 2.11.1. Indien zijn mandaat om gelijk welke reden is geëindigd, dient de syndicus te handelen zoals bepaald onder 2.2.1. 7° hierboven vermeld.

2.12. Kwijting

- 2.12.1. Op iedere jaarvergadering wordt bij volstreckte meerderheid van stemmen beslist over de kwijting aan de syndicus voor zijn handelingen van het laatste boekjaar.

2.13. Verzekering

- 2.13.1. De syndicus is gehouden om zich te verzekeren overeenkomstig art. 2.2.1., 8° hierboven vermeld.

3. **DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM**

3.1. Oprichting

- 3.1.1. In het geval het gebouw of groep van gebouwen ten minste twintig kavels (met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen) bevat, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.
- 3.1.2. In kleinere gebouwen kan eveneens een raad van mede-eigendom worden opgericht bij beslissing van de algemene vergadering genomen met volstreckte meerderheid van stemmen.

3.2. Samenstelling

- 3.2.1. De raad van mede-eigendom bestaat enkel uit titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering. De syndicus kan er geen deel van uitmaken.
- 3.2.2. Tenzij er onvoldoende kandidaten zijn, bestaat de raad van mede-eigendom uit minstens drie leden.

3.3. Wijze van benoeming – duur van het mandaat

- 3.3.1. De algemene vergadering beslist bij volstreckte meerderheid van stemmen over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk.

- 3.3.2. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone vergadering en is hernieuwbaar.
- 3.4. Opdrachten
 - 3.4.1. De raad van mede-eigendom heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.
 - 3.4.2. Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van de syndicus of die van belang zijn voor de mede-eigendom.
 - 3.4.3. De raad van mede-eigendom kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.
- 3.5. Verslag
 - 3.5.1. De raad van mede-eigendom brengt eenmaal per jaar, tijdens de algemene vergadering, een omstandig verslag uit over de uitoefening van zijn taak. Indien er een schriftelijke nota wordt opgesteld, wordt deze vóór de jaarvergadering meegedeeld aan de syndicus.
- 3.6. Vergoeding
 - 3.6.1. Behoudens andersluidende beslissing bij volstreekte meerderheid van stemmen ontvangen de leden van de raad van mede-eigendom geen vergoeding voor hun prestaties. Bewezen kosten verbonden aan de werking van de raad van mede-eigendom worden terugbetaald door de VME.
- 3.7. Verzekering
 - 3.7.1. De algemene vergadering beslist met volstreekte meerderheid van stemmen over het aangaan op kosten van de VME van een verzekering voor de leden van de raad van mede-eigendom.
- 3.8. Kwijting
 - 3.8.1. Op de jaarvergadering wordt bij volstreekte meerderheid van stemmen beslist over de kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom.

4. DE COMMISSARIS INZAKE DE REKENINGEN OF COLLEGE VAN COMMISSARISSEN

- 4.1. Aanstelling
 - 4.1.1. De algemene vergadering wijst jaarlijks bij volstreekte meerderheid van stemmen een commissaris inzake de rekeningen aan. Met uitzondering van de syndicus kan iedereen de functie van commissaris opnemen, namelijk een mede-eigenaar of een derde.
 - 4.1.2. Indien er door de algemene vergadering geen kandidaat wordt voorgesteld dan stelt de syndicus een externe commissaris aan, zijnde een accountant of boekhouder. Zijn kosten en erelonen zijn ten laste van de VME.
 - 4.1.3. Indien de aangestelde commissaris voortijdig ontslag neemt of in de onmogelijkheid verkeert om zijn functie uit te oefenen, vraagt de syndicus bij de leden van de raad van mede-eigendom of zij een vervanger kunnen voorstellen, bij gebreke waarvan de syndicus een externe commissaris aanwijst overeenkomstig het voorgaande lid.

- 4.1.4. De algemene vergadering kan bij volstreekte meerderheid van stemmen beslissen om een college inzake commissarissen van de rekeningen aan te stellen, voor wie dan dezelfde regels gelden.
- 4.2. Opdracht en werkwijze
 - 4.2.1. De commissaris inzake de rekeningen is belast met de controle van het financiële en boekhoudkundige beheer door de syndicus.
 - 4.2.2. Eenmaal per jaar na de afsluiting van het boekjaar zal de commissaris zich, na afspraak, kunnen aanbieden op het kantoor van de syndicus om alle boekhoudkundige stukken in te kijken. Deze documenten kunnen hem ook digitaal ter beschikking worden gesteld door de syndicus.
 - 4.2.3. De commissaris brengt op de jaarvergadering verslag uit van zijn controle. Indien hij hiervan een schriftelijke nota heeft opgesteld deelt hij deze vóór de jaarvergadering mee aan de syndicus.
- 4.3. Vergoeding
 - 4.3.1. Behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering genomen bij volstreekte meerderheid van stemmen en behoudens het geval waarin de commissaris een professioneel is, wordt aan de commissaris geen vergoeding voor zijn werk toegekend. Bewezen kosten verbonden aan uitoefening van de controle-opdracht worden terugbetaald door de VME.
- 4.4. Verzekering
 - 4.4.1. Behoudens indien de commissaris een professioneel is, beslist de algemene vergadering met volstreekte meerderheid van stemmen over het aangaan op kosten van de VME van een verzekering voor de commissaris of voor de leden van het college inzake commissarissen.
- 4.5. Kwijting
 - 4.5.1. Op de jaarvergadering wordt bij volstreekte meerderheid van stemmen beslist over de kwijting aan de commissaris of aan de leden van het college inzake commissarissen.

III. HUISHOUDELIJKE REGELS

1. ALGEMENE REGELS OMTRENT HET GEBRUIK VAN DE PRIVATE KAVELS

- 1.1. De bestemming van de gemene en van de private delen staat aangegeven in de statuten van de VME. Afwijkingen daarvan kunnen enkel mits beslissing daartoe vanwege de algemene vergadering en mits het bekomen van een omgevingsvergunning indien dit vereist is. In het bijzonder is het verboden beroepsactiviteiten uit te oefenen in private kavels waar dat niet voorzien is in de statuten.
- 1.2. Een toegelaten bestemming houdt het recht in om alle installaties en apparaten te gebruiken die nodig of nuttig zijn voor deze bestemmingen, onder hiernavolgend voorbehoud.
- 1.3. De aanwending of bestemming van privatieve kavels en/of van gemeenschappelijke bestanddelen tot risico-activiteiten en/of risico-inrichtingen in de zin van het Bodemdecreet, of vestigingen van schadelijke, gevaarlijke of hinderlijke aard in het algemeen, zijn verboden, tenzij dit onderdeel uitmaakt van de statutaire bestemming van een kavel.
- 1.4. Het is verboden om gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of onwelriekende producten op te stapelen in de privatieve kavels of de gemene delen.
- 1.5. Het maximum aantal bewoners van de private kavels dient steeds in verhouding te zijn met de oppervlakte en indeling van de betrokken kavels en volgens de wettelijke normen ter zake. Elk appartement mag slechts worden bewoond door leden van eenzelfde gezin.
- 1.6. Iedere bewoner of huurder (of mede-eigenaar in geval van een leegstaande kavel) moet aan de syndicus de vrije toegang tot zijn private kavel geven, teneinde toe te laten om de toestand van de gemene delen of van de private leidingen te onderzoeken en maatregelen van algemeen belang te treffen zoals onderhoud, herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke delen of aan andere private kavels. Hetzelfde toegangsrecht dient te worden gegeven aan de architect van het gebouw en de door de VME aangestelde aannemers, telkens mits het maken van een voorafgaandelijke afspraak. De eigenaar, gebruiker of bewoner zal hiervoor geen recht hebben op vergoeding voor de eventuele stoornis of ongemak. Hij zal wel recht hebben op herstelvergoeding in geval van materiële schade, onverminderd de toepassing van artikel 577-7, § 1, 1°, e BW.
- 1.7. Indien aan de syndicus geen reservesleutel werd gegeven kan deze in noodgeval de deur laten openbreken op kosten en risico van de eigenaar/bewoner.
- 1.8. Wanneer de eigenaars verwaarlozen de noodzakelijke werken aan hun kavel uit te voeren en aldus de andere kavels of de gemene delen aan schade worden blootgesteld, heeft de syndicus alle macht om van ambtswege, op kosten van de nalatige eigenaar, tot de dringende herstellingen in zijn privatieve lokalen te doen overgaan. De werken worden toevertrouwd aan aannemers die door de algemene vergadering worden gekozen.

2. GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN

2.1. Toegang tot het gebouw

- 2.1.1. Elke bewoner zorgt ervoor dat de inkomdeur(en) van het gebouw steeds gesloten blijft. Om veiligheidsredenen mag er slechts toegang gegeven worden tot de gemene delen aan bekenden.
- 2.1.2. Behoudens indien de statuten bijzondere gebruiksrechten voorzien, zijn de daken van het gebouw niet toegankelijk voor de mede-eigenaars/bewoners.

- 2.1.3. Bij verlies van een sleutel die deel uitmaakt van een sleutelplan dient dit te worden gemeld aan de syndicus, die een nieuwe sleutel zal bestellen en afgeven tegen betaling van de kostprijs.
- 2.2. Gebruik van de inkom, trapzaal, overlopen en gangen
- 2.2.1. In de inkom, trapzaal, overlopen en gangen mogen geen private goederen worden gestald of achtergelaten en deze moeten steeds volledig vrij zijn (dus geen (kinder-)fietsen, kinderwagens, rolstoelen, rollators, schoenen, ...). Het is er strikt verboden te roken. Er mag geen huishoudelijk werk worden verricht (uitborstelen van tapijten, poetsen van schoenen, wassen en/of uithangen van was, ...).
- 2.2.2. Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is, kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.
- 2.3. Gebruik van de lift(en)
- 2.3.1. Onverminderd de bepalingen omtrent verhuizingen en werken aan private kavels, moet de lift(en) steeds net worden gehouden en vrij van eender welke publiciteit. Gebruik ervan door niet-vergezeldde kinderen jonger dan 12 jaar is verboden. Bij storingen moet het vermelde noodnummer worden gebruikt of zonodig het algemeen noodnummer 112.
- 2.4. Fietsenstalling
- 2.4.1. De fietsenberging is beperkt zodat, tenzij anders is aangeduid, per appartement maximaal twee fietsen kunnen worden gestald. Indien de ruimte er zich toe leent mogen er ook kinderwagens worden geplaatst.
- 2.4.2. Er mogen geen goederen, vuilnis, onderdelen of onherstelbare fietsen worden achtergelaten.
- 2.5. Gebruik van de afvoerleidingen
- 2.5.1. De bewoners zullen de afvoeren behoorlijk gebruiken en verstoppingen vermijden. Het is ten strengste verboden hygiënisch materiaal zoals tampons, maandverbanden en vochtige doekjes door te spoelen, of etensresten, braad- en frietvet weg te gieten in de afvoeren.

3. TECHNISCHE RUIMTEN – (ONDERHOUD EN HERSTEL VAN) TECHNIEKEN – COLLECTIEVE SYSTEMEN - WERKEN

- 3.1. Toegang tot technische ruimten (eventuele centrale verwarming, liftkamer, ...) is verboden. Enkel onderhoudsfirma's, de syndicus en de leden van de Raad van Mede-eigendom hebben toegang.
- 3.2. Enkel de door de syndicus aangestelde onderhoudsfirma's mogen werken uitvoeren aan de gemeenschappelijke technische installaties.
- 3.3. De eigenaars zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende voorschriften. Boilers en individuele verwarmingsinstallaties moeten steeds gekeurd zijn.
- 3.4. Werken in de private kavels die de stabiliteit van het gebouw raken, worden steeds eerst voorgelegd aan de syndicus, die ter zake een architect raadpleegt. Indien de architect van oordeel is dat er een risico is voor de stabiliteit van het gebouw kunnen de werken niet worden uitgevoerd tenzij na beslissing daartoe door de algemene vergadering. Het voorgaande geldt onverminderd de verplichting voor de mede-eigenaar om voor de betreffende werken te beschikken over een omgevingsvergunning en een beroep te doen op een eigen architect.

- 3.5. De mede-eigenaars zullen hun taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier (PID) dat betrekking heeft op de gemene delen van het gebouw, aan de syndicus toevertrouwen. Het PID zal zich bevinden op het kantoor van de syndicus waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De verplichting tot het overhandigen van het dossier tussen de opeenvolgende eigenaars bij een gedeeltelijke overdracht van het bouwwerk, is beperkt tot het overhandigen van de gedeelten van het dossier die betrekking hebben op de overgedragen privatieve delen.
- 3.6. De schoorstenen voor gemeenschappelijk gebruik en die voor privaat gebruik worden gereinigd overeenkomstig de wettelijke verplichtingen en telkens wanneer dit nodig blijkt, op initiatief van respectievelijk de syndicus en van de betreffende mede-eigenaar.

4. UITZICHT VAN HET GEBOUW

- 4.1. Aan het algemeen uitzicht van het gebouw mag niets worden gewijzigd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de algemene vergadering.
- 4.2. Schilderwerken aan gevels, buitenschrijnwerk, borstweringen, balkons, of aanpassingen daaraan, gebeuren steeds na beslissing daartoe van de algemene vergadering en volgens haar instructies, ook al zijn ze, wat de private delen ervan betreft, ten laste van de betreffende mede-eigenaars.
- 4.3. Het is de eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan de privatieve elementen die zichtbaar zijn van op de openbare weg of vanuit de gemeenschappelijke delen. Dit geldt voor de vensters en vensterruiten, rolluiken en de deuren die toegang geven tot de kavels. Dit verbod geldt niet voor het handelsgelijkvloers. De mede-eigenaar of exploitant kan uit eigen initiatief en op eigen kosten de uitwendige versiering van deze kavel wijzigen en op de gevel reclameborden, markiezen en versieringen van commerciële aard aanbrengen tot de volle gevelhoogte van deze kavel.
- 4.1. Ook werken aan privatieve delen van het gebouw waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt (zoals de toegangsdeuren naar de appartementen), zullen ten gepaste tijde moeten worden uitgevoerd door iedere eigenaar op zulke wijze dat het gebouw aan binnen- en buitenzijde steeds zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud en harmonieus geheel behoudt.
- 4.2. Het vervangen van ramen gebeurt in principe collectief voor het gehele gebouw of voor een vleugel ervan na de beslissing daartoe door de algemene vergadering. Wanneer dit uitzonderlijk toch individueel zou gebeuren kan dit slechts in overleg met de syndicus en mits het uitzicht van de bestaande ramen qua materiaal, kleur en indeling exact wordt behouden.
- 4.3. Aan de vensters van de voorgevel mogen slechts stores aangebracht worden van een model goedgekeurd door de algemene vergadering.
- 4.4. Elke op-, aan- of bijbouw (zoals een veranda, (dak-)terras of pergola) of de plaatsing van zonnepanelen op de gemene delen voor privaat gebruik is, behoudens andersluidende bepaling in de statuten of beslissing van de algemene vergadering, verboden.
- 4.5. Het maken van openingen in de gemene delen en het aanbrengen van bekabeling tegen de gevels of in gemeenschappelijke gangen en traphallen, is enkel toegestaan voor het binnenbrengen in een private kavel van kabels en leidingen voor energie, water of telecommunicatie in de situatie voorzien in artikel 577-2, § 10 en voor zover de betreffende voorwaarden zijn gerespecteerd.
- 4.6. Publiciteitsborden, antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie, parabolantennes voor het ontvangen van tv-programma's en toestellen

voor airco mogen niet aan gevels worden opgehangen, op het dak of op de terrassen worden geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

- 4.7. Op geen enkele plaats in het gebouw mag publiciteit worden gevoerd, onverminderd hetgeen werd bepaald omtrent kavels met een commerciële bestemming.
- 4.8. Aan ramen, terrassen, balkons en borstweringen en andere delen die van de straat zichtbaar zijn, mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden.
- 4.9. De naamplaatjes in de inkom, op de brievenbussen of op de deuren van de private kavels moeten eenvormig zijn. Elke vernieuwing dient te worden aangevraagd aan de syndicus, die zal instaan voor de bestelling, de levering en de plaatsing op kosten van de betreffende mede-eigenaar(s) van de kavel.
- 4.10. In geval van de te koop- of te huurstelling van een privatieve kavel, zullen de aanplakbrieven worden aangebracht aan de ramen van de betrokken kavel en in geen geval aan de gemene delen van het gebouw.
- 4.11. Na verwijderen van publiciteit, zonneschermen of andere toegelaten zaken die worden opgehangen op de gevels, moeten de gevels terug in de oorspronkelijke staat worden hersteld.
- 4.12. Het is niet toegelaten om in de gemene delen iets op te hangen of religieuze kentekens aan te brengen.
- 4.13. Tijdelijke gedoogzaamheden kunnen niet als een verworven recht worden ingeroepen.

5. HUISDIEREN

- 5.1. Kleine huisdieren zijn in de private kavels toegelaten in zoverre ze andere bewoners niet hinderen door lawaai, geur, uitwerpselen of andere ongemakken. Het houden van exotische dieren en insecten is verboden.

6. VERHUIZINGEN, BEMEUBELING EN WERKEN AAN PRIVATE KAVELS

- 6.1. Bij verhuizingen en bemeubeling dient vooraf de syndicus te worden ingelicht zodat desgevallend de nodige schikkingen en afspraken kunnen worden getroffen.
- 6.2. Behoudens in het geval dat dit niet mogelijk is kan een verhuizing en bemeubeling enkel gebeuren met behulp van een verhuislift en mogen er geen goederen via de gangen, traphallen en liften worden verhuisd. Hetzelfde geldt in geval van werken aan private kavels.
- 6.3. Wanneer het appartement niet bereikbaar is via een verhuislift, dienen alle schikkingen te worden getroffen om schade te vermijden aan vloeren, muren en lift. In geen geval mogen de liftdeuren worden geblokkeerd.
- 6.4. Aangebrachte schade zal via de syndicus steeds worden verhaald op de betreffende bewoner.
- 6.5. In geen geval mogen als gevolg van werken aan private kavels wijzigingen worden aangebracht aan gemene delen, zoals openingen voor aan- of afvoer van lucht en/of verbrandingsgassen.

7. HUISVUIJL

- 7.1. De bewoners dienen zich te houden aan de plaatselijke reglementering omtrent ophaling en sortering van huisvuil.
- 7.2. Indien van toepassing in het gebouw dient het huishoudelijk afval in de correcte afvalcontainer in het afvallokaal te worden gesorteerd. Indien er in het gebouw geen gebruik wordt gemaakt van gemeenschappelijke containers, mag het huisvuil pas de avond voor de dag van de ophaling op straat worden gezet. Grof huisvuil is verboden in het afvallokaal. Glas dient te

worden gebracht naar een publieke glascontainer. Als er een gemeenschappelijke glasbak is voorzien dient het glas, steeds gespoeld en zonder deksel, daarin te worden geplaatst.

- 7.3. In geen geval kan het huisvuil worden opgeslagen in de gangen of in gemene delen die daarvoor niet zijn voorzien.
- 7.4. Reclamedrukwerk uit de brievenbussen mag niet worden achtergelaten in de inkomhall.

8. LAWAAIHINDER

- 8.1. Op elk moment worden de bewoners verondersteld alles te doen wat nodig is om de burens niet te storen, zowel overdag als 's nachts. Iedere bewoner zal zorg dragen voor beperking van geluidshinder bij gebruik van radio, televisie, muziekinstrumenten en andere (elektrische) toestellen, dichtgaande deuren, verplaatsen van meubels, schoenhakken op parket, enz.
- 8.2. In elk geval is geluidshinder tussen 22 uur en 7 uur verboden. In de gemene delen kan geen lawaai worden gemaakt.
- 8.3. Het is de mede-eigenaars verboden om een alarminstallatie te plaatsen in hun privaatieve kavel, die een hoorbaar alarm veroorzaakt buiten hun kavel.
- 8.4. Behalve de motor van de liften mogen in de appartementen of andere delen van het gebouw geen motoren worden geplaatst, uitgezonderd de kleine motoren van de huishoudtoestellen.

9. VERHUUR VAN PRIVATE KAVELS

- 9.1. Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privaatieve kavels eerbiedigen.
- 9.2. Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privaatieve kavel is verboden, tenzij voor een kelder voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf bewoner is.
- 9.3. De mede-eigenaar die zijn kavel verhuurt dient voor de ingebruikname de identiteitsgegevens van de nieuwe huurder mee te delen aan de syndicus alsook de datum van het ingaan van het huurcontract.
- 9.4. Hij dient de huurder kopij te bezorgen van de statuten van het gebouw en van het reglement van interne orde, en van de beslissingen van de algemene vergadering die invloed kunnen hebben op de rechten en plichten van de huurder. De mede-eigenaar-verhuurder is aansprakelijk voor de gevolgen van de verdraging of het nalaten van de kennisgeving.
- 9.5. In de huurovereenkomst moet de huurder de verplichting opnemen om de statuten, het reglement van interne orde en de beslissingen van de algemene vergadering te respecteren. Hij dient daarin tevens te erkennen dat deze regels en beslissingen voorrang hebben op de huurovereenkomst en desgevallend in rechte van hem kunnen worden afgedwongen door de verhuurder en door de VME. Onverminderd de eigen verplichting van de mede-eigenaar-verhuurder om op te treden tegen zijn huurder die bovenstaande regels niet respecteert, draagt hij voor zoveel als nodig zijn vorderingsrechten terzake tegen de huurder over aan de VME.
- 9.6. De mede-eigenaars-verhuurders staan in voor de plaatsing van branddetectoren in het verhuurde appartement, dat steeds dient te voldoen aan de bepalingen van de Vlaamse Wooncode.
- 9.7. De mede-eigenaar-verhuurder dient erop toe te zien dat zijn huurder zijn huurdersrisico's en aansprakelijkheid ten opzichte van de andere eigenaars en bewoners van het gebouw en

buren, afdoende heeft verzekerd, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de VME.

10. SANCTIES BIJ OVERTREDING VAN DE HUISHOUDELIJKE REGELS

- 10.1. Bovenstaande huishoudelijke regels zijn bedoeld voor de leefbaarheid van het gebouw en kunnen worden afgedwongen tegen elke bewoner, ongeacht diens zakelijk of persoonlijk recht op de betreffende kavel. Hetzelfde geldt bij overtreding van wetten, gemeentelijke of politionele reglementen.
- 10.2. Bij overtreding ervan en geen of onvoldoende herstel na aanmaning daartoe door de syndicus, kan de algemene vergadering bij volstreekte meerderheid van stemmen beslissen om:
 - een sanctie op te leggen aan de betreffende bewoner; deze sanctie bestaat uit een geldboete van 50 euro per inbreuk en/of per dag dat de inbreuk verder gaat na de kennisgeving van de beslissing bij aangetekende brief, onverminderd vergoeding van de aangebrachte schade;
 - een gerechtelijke procedure op te starten tegen de betreffende bewoner om een inbreuk te doen staken, al dan niet gekoppeld een aan dwangsom, en/of om vergoeding te bekomen van de aangerichte schade;
 - de verhuurder te sommeren om op zijn kosten zonder verwijl de ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen bij de rechtbank, bij gebreke waarvan hij hoofdelijk met zijn huurder verantwoordelijk wordt gesteld voor alle schade.
- 10.3. Mits meerderheid van twee derde van de stemmen en bijzondere motivering kan de algemene vergadering eveneens, na tevergeefse aanmaning daartoe door de syndicus, beslissen om werken uit te voeren aan private kavels indien dit nodig is voor de harmonie, hygiëne, veiligheid, uitzicht van zorg en goed onderhoud van het gebouw. Deze werken gebeuren dan op kosten en risico van de betreffende mede-eigenaar(s).

IV. PRIVACYBELEID

1. VERWERKING VAN PERSOONSGEGEVENS

1.1. Algemene bepalingen

- 1.1.1. Dit privacy-beleid legt uit hoe de VME omgaat met de persoonsgegevens van de mede-eigenaars en/of huurders van de privatieve delen (hierna de persoonsgegevens), een en ander overeenkomstig de Europese verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 (Algemene Verordening Gegevensbescherming - beter bekend als 'GDPR' of 'AVG'), de wet betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens van 30 juli 2018 en de adviezen en aanbevelingen van de Belgische Gegevensbeschermingsautoriteit.
- 1.1.2. De VME verwerkt uitsluitend persoonsgegevens die haar door de mede-eigenaars (en/of huurders) zijn meegedeeld.
- 1.1.3. De persoonsgegevens worden door de VME verwerkt voor het beheer van de gemene delen (waaronder de oproeping voor de algemene vergadering), alsook om dringende interventies van derden in het belang van de VME, de mede-eigenaars en/of huurders mogelijk te maken.
- 1.1.4. De grondslag voor deze verwerking is gebaseerd op de bepalingen inzake mede-eigendom in het Burgerlijk Wetboek (onder meer de artikelen 577-6 §2 en §3, 577-8, 8°, 11° en 16°, en 577-10 §1/1 §1 B.W.), alsook op de toestemming van de mede-eigenaars (door de goedkeuring van het reglement van interne orde) en van de huurders (door het goedkeuren van het huurcontract waarin het reglement van interne orde als bijlage is gevoegd).

1.2. Wijze van verwerking

- 1.2.1. De persoonsgegevens worden meegedeeld aan de syndicus van de VME, die hieromtrent handelt zoals bepaald in de verwerkingsovereenkomst die met hem wordt afgesloten. De persoonsgegevens worden tevens meegedeeld aan derden in geval dringende interventies nodig zijn in het belang van de VME, de mede-eigenaars en/of huurders.
- 1.2.2. De persoonsgegevens worden bewaard gedurende de periode van mede-eigendom en/of huur, en tot 10 jaar nadat de mede-eigendom en/of huur een einde genomen heeft.
- 1.2.3. De VME verbindt er zich toe om de vertrouwelijkheid van de persoonsgegevens te behouden en veiligheidsmaatregelen te nemen om elk eventueel verlies, misbruik of elke vervalsing van de persoonsgegevens te bekomen.
- 1.2.4. Elke mede-eigenaar en/of huurder kan steeds inzage krijgen bij de VME in de persoonsgegevens die hem aanbelangen. Onjuiste gegevens worden op eerste verzoek door de VME verbeterd.
- 1.2.5. Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om bepaalde persoonsgegevens die door de VME uitsluitend op basis van toestemming worden verwerkt (bij gebreke aan een wettelijke grondslag) te wissen.
- 1.2.6. Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft tevens het recht om de verwerking van bepaalde persoonsgegevens te beperken, of bezwaar te maken tegen bepaalde verwerkingen.
- 1.2.7. Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om zijn persoonsgegevens te verkrijgen of om ze over te dragen aan een andere VME.

2. **CAMERA'S**

- 2.1. De algemene vergadering kan beslissen tot het plaatsen van één of meer bewakingscamera's in de gemene delen. De VME wordt dan beschouwd als de verwerkingsverantwoordelijke van de beelden. Er dient dan strikt te worden gehandeld overeenkomstig de wet van 21 maart 2007 tot regeling van de plaatsing en het gebruik van bewakingscamera's, zoals onder meer gewijzigd door de wetten van 21 maart en 30 juli 2018. Dit houdt onder andere in dat de beslissing tot plaatsing dient te worden meegedeeld aan de politiediensten, bijhouden van een register met de beeldverwerkingsactiviteiten, aanbrengen van pictogrammen, enz.
- 2.2. Het aanbrengen van vaste camera's in de privatieve kavels gericht op de gemene delen is strikt verboden.

3. **VRAGEN, OPMERKINGEN EN KLACHTEN**

- 3.1. Bij vragen of bemerkingen omtrent het privacybeleid van de VME, kan contact met de VME worden opgenomen via het emailadres van de syndicus, nl. **syndic@immomelkert.be**.
- 3.2. Bij klachten over het privacybeleid van de VME, kan de Gegevensbeschermingsautoriteit (www.gegevensbeschermingsautoriteit.be) worden gecontacteerd.