

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE
VME RESIDENTIE ANTWERP TOWER- Complex
Ondernemingsnr. 0714.886.337

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

Artikel 1. WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

De syndicus houdt jaarlijks een algemene vergadering tijdens de vastgelegde periode tussen 01/06 en 15/06 of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen. Tevens houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij aangetekende zending aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

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

Artikel 2. BIJENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in dit reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

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

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

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

Artikel 3. VOORZITTER EN SECRETARIS

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

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

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

Artikel 4. AANWEZIGHEIDSVEREISTE OP DE ALGEMENE VERGADERING

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



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

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

Artikel 5. BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

Artikel 6. VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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

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

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



Artikel 7. STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

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

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

Artikel 8. BEVOEGDHEDEN & MEERDERHEDEN OP DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beslist:

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

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

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

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

- 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;



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

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

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

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

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

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



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

Artikel 9. DE NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

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

Artikel 10. MEDEDINGING

Op de Algemene Vergadering van 06/07/2022 werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, §5, 2° BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer): 6000 € incl. BTW. Voor opdrachten en contracten boven dit bedrag zal de syndicus meerdere kostenramingen voorleggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

Artikel 11. DE SYNDICUS

11.1 Aanstelling van de syndicus

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

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



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



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

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

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

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

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

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

11.2 Takenpakket van de syndicus

De syndicus heeft tot opdracht:

1. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
2. alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
3. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig artikel 3.86, § 3 BW;
4. de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;
5. de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94, § 2 BW, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
6. aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

7. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
8. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
9. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van interne orde, of door de algemene vergadering;
10. desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
11. ten behoeve van de in artikel 3.88, § 1, 1°, c) BW, bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
12. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
13. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
14. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 3.30 in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
15. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven,

van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 3.86, §3, tweede en derde lid BW, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

11.3 Aansprakelijkheid syndicus

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

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

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

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

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

Artikel 12. RAPPEL-/INVORDERINGSPROCEDURE

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Het openstaand bedrag zal worden vermeerderd met:

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

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

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

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

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

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

13.2 Taken en bevoegdheden



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



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

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

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

13.3 Benoeming, bezoldiging en duur van het mandaat

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

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

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

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

De andere leden van het college van rekencommissarissen zullen, tot de eerstvolgende jaarvergadering, het college van rekencommissarissen blijven uitmaken. In geval alle leden van het college collectief voortijdig ontslag nemen of slechts één rekencommissaris werd aangesteld die voortijdig ontslag neemt, kan desgevallend toepassing gemaakt worden van artikel 3.90, § 1 BW.

13.4 Décharge

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

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

13.5 Aansprakelijkheid

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



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

Artikel 14. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

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

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

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

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

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

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



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

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

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

14.3 Benoeming, bezoldiging en duur van het mandaat

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

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

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

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

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

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

14.4 Decharge

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



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

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

14.5 Aansprakelijkheid

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

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

Artikel 15. INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS

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

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

Artikel 16. PRIVACY-BELEID

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

De vereniging van mede-eigenaars conformeert zich hiermee aan

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

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

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



De grondslag voor deze verwerking is gebaseerd op de bepalingen inzake mede-eigendom in het Nieuw Burgerlijk Wetboek (onder meer de artikelen 3.87, §2 en §3, 3.89, 6°, 9° en 14°, en 3.93, §2 BW).

Een aanvullende grondslag voor deze verwerking is de toestemming van de mede-eigenaars (door de goedkeuring van het reglement van interne orde) als van de huurders (door het goedkeuren van het huurcontract waarin verwezen wordt naar het reglement van interne orde).

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

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

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

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

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

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

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

Bij vragen of bemerkingen omtrent het privacy-beleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan contact met de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen op het volgende e-mailadres: [**privacy@syncura.be**](mailto:privacy@syncura.be).

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

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

Artikel 1. STIJL EN UITZICHT VAN HET COMPLEX

Niets van wat de stijl en het algemeen uitzicht van het Complex betreft, zelfs niet indien het enkel privatieve delen betreft, mag gewijzigd worden tenzij met instemming van de algemene vergadering beslissende met een meerderheid van 2/3^{de} en onder toezicht van een architect of van een andere bevoegde persoon.

Dit geldt namelijk voor de toegangsdeuren van de appartementen, de vensters, de terrassen en alle delen, die zichtbaar zijn vanaf de straat of het openbaar domein en dit zelfs voor wat de kleur of de wijze van schildering betreft. De zonnescreeens, aangebracht aan de binnenzijde van de privatieve kavels, mogen niet gewijzigd worden en mogen slechts vervangen worden door screens met een identiek uitzicht aan de buitenzijde (kant zichtbaar vanop de straat)

°.

Voor de residentiële kavels is het verboden op de terrassen enig bouwwerk op te richten. Evenmin mogen zonneschermen en zonneblinden, andere dan de screens, aan de binnenzijde van de residentiële kavels, worden aangebracht.

Iedere eigenaar moet tijdig en op zijn kosten zorgen voor het onderhoud van zijn privatieve delen, zodat de kavel steeds het uitzicht van uitstekend onderhoud zal vertonen.

Voor zover er glasgordijnen worden gehangen, dienen deze eenvormig te zijn en de hele hoogte en breedte van de vensters te bestrijken. Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen, maar moeten aan de buitenzijde (kant zichtbaar vanop de straat) wit gedubbeld zijn.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de terrassen en de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, en in de liften. De syndicus waakt hierover.

Gebouwdeel Retail

Aan de binnenzijde van de commerciële ruimten mogen, achter de ramen, uithangborden worden geplaatst. Buitenreclame is niet toegelaten behoudens hetgeen hierna vermeld.

Aan vensters en ramen van de commerciële ruimten en kantoren is het toegestaan al dan niet lichtgevende reclame te voeren. De installaties mogen niet storend zijn, moeten passen binnen de architectuur van het Complex en mogen in geen geval uitgerust zijn met “pinkende/knipperende” lichten.

De specifieke bepalingen i.v.m. het uitzicht van de gevel en bevestiging van reclame voor de privatieve kavels het gebouwdeel RETAIL zijn vastgelegd in het document ‘RECLAME VOORSCHRIFTEN GEVEL RETAIL’ (zie bijlage). Dit document maakt integraal deel uit van het huishoudelijk reglement van het gebouwdeel RETAIL.

Gebouwdeel Kantoren

Aan vensters en ramen van de commerciële ruimten en kantoren is het toegestaan al dan niet lichtgevend reclame te voeren. De installaties mogen niet storend zijn, moeten passen binnen de architectuur van het Complex en mogen in geen geval uitgerust zijn met “pinkende/knipperende” lichten.

De specifieke bepalingen i.v.m. het uitzicht van de gevel en bevestiging van reclame voor de privatieve kavels het gebouwdeel KANTOREN zijn vastgelegd in het document ‘RECLAME VOORSCHRIFTEN GEVEL KANTOREN’ (zie bijlage). Dit document maakt integraal deel uit van het huishoudelijk reglement van het gebouwdeel KANTOREN.

De gevel van de technische ruimte (02/technische ruimte en 03/technische ruimte) mag uitgerust worden met een scherm voor commerciële publiciteit, mits het voorleggen van de stedenbouwkundige vergunning, waar vereist.

Daktuin noord

Is verboden toegang, deze is enkel toegankelijk voor het onderhoud van de daktuin.

De tuin dient steeds onberispelijk te worden onderhouden. Het uitzicht hierop vanuit de andere privatieve kavels mag niet verstoord worden.

De veiligheidsvoorschriften van de aanwezige technische installaties dienen in acht te worden genomen. De geluidshinder van de technische installaties dient te worden gedoogd in de mate dat het de geluidsnormen niet overschrijdt en/of het geen buitengewone hinder veroorzaakt. Geluidsnorm gemeten aan de perceelgrens voor airco's : 43 DB.

Uitzicht Horeca Ruimte

De voorzieningen (planten, meubilair, verlichting, ...) aangebracht op het terras van de kavel horecaruimte (04/restaurant 104.02) dienen qua stijl en algemeen uitzicht evenwaardig te zijn als deze van het Complex.

Artikel 2. ANTENNES, TOESTELLEN VOOR AIRCONDITIONING, GASHAARDEN

Het plaatsen van antennes aan de gevels of op de daken van het Complex is niet toegelaten tenzij andersluidend besluit van de algemene vergadering genomen met 2/3^{de} meerderheid.

Het is de eigenaars van de privatieve kavels niet toegelaten gashaarden te laten plaatsen.

Het is de eigenaars van de privatieve kavels verboden installaties voor airconditioning te plaatsen,

Dit verbod geldt niet:

- voor de kavels van gebouwdeel SERENITY. De buitenunits van de betrokken installaties dienen te worden geplaatst in berging 027/127.01, behorende tot de algemene gemeene delen van het Complex, en mogen geenszins op de terrassen worden geplaatst;
- voor de kavels van gebouwdeel KANTOREN en RETAIL. Deze installaties mogen niet geplaatst worden op zichtbare gevels of op het dak.



Artikel 3. PUBLICITEIT VERKOOP/VERHUUR

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopig oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door Metropool Vastgoed en/of Keizer vastgoed en/of Antwerp Tower en/of Matexi Projects worden aangebracht of door hen aangeduide derden. Het is verboden om verhuur/verkoop borden te hangen aan de ramen en of privatieve delen.

Artikel 4. LAWAAIHINDER - MORALITEIT

Alle eigenaars, mede-eigenaars en bewoners hebben het recht te genieten van en te beschikken over de privégedeelten binnen de grenzen van het reglement van mede-eigendom en dit reglement van orde, op voorwaarde dat de rechten van de overige eigenaars, mede-eigenaars en bewoners niet geschonden worden en dat ze niets doen wat de goede kwaliteit en de akoestische en thermische isolatie van het complex in het gedrang kan brengen.

De eigenaars, mede-eigenaars en bewoners mogen op geen enkele manier inbreuk maken op het gemeenschappelijk goed, met uitzondering van wat bepaald is in het huidige reglement. Zij moeten het complex gebruiken conform diens bestemming en in de mate die verenigbaar is met de rechten van de overige eigenaars, mede-eigenaars en bewoners.

Wat onverenigbaar is met de principes is namelijk dat een eigenaar, mede-eigenaar of bewoner van een privatieve kavel of een privatieve entiteit ofwel op een of andere wijze het gebruik van de gemeenschappelijke delen verhindert voor een deel of voor alle eigenaars en mede-eigenaars en er huishoudelijk werk uitvoert.

De eigenaars, mede-eigenaars en bewoners moeten zoveel mogelijk geluiden of lawaai beperken.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio- of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen of toestellen voor de normale bedrijfsvoering voor de toegelaten bestemming. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Tussen 22 uur en 7 uur moet elke eigenaar of bewoner erop letten de overige bewoners van het complex niet te (ver)storen.

Wat de gemeenschappelijke gedeelten betreft, mag het uitvoeren van huishoudelijk werk, de levering van bestellingen en andere activiteiten van de eigenaars, mede-eigenaars of bewoners de andere bewoners niet storen en moeten deze beantwoorden aan het reglement van mede-eigendom en het reglement van orde.

Geen enkele tolerantie mag, zelfs niet na een zekere tijd, een verworven recht worden.

De eigenaars/bewoners moeten erop toezien dat de rust binnen het complex nooit verstoord wordt door hun toedoen of door het toedoen van hun familie, van hun personeel, van hun huurders of van hun bezoekers.

Er mag, rekening houdend met de respectieve bestemming van de diverse privatieve kavels en privatieve gedeelten, geen enkel abnormaal geluid veroorzaakt worden.



Meer in het bijzonder dienen de eigenaars, mede-eigenaars, huurders en andere bewoners erop toe te zien dat het geluidsniveau binnen aanvaardbare normen blijft

Worden beschouwd als factoren die een abnormaal geluid veroorzaken: het sluiten van deuren, elektrische huishoudapparaten, televisie, stemverheffingen, muziek of geroep in de gemeenschappelijke of **privatieve** delen, het verplaatsen van meubels of voorwerpen 's avonds of 's nachts, langdurig en herhaald aanbellen bij appartementen en het uitvoeren van werken 's avonds of 's nachts.

Artikel 5. OPSLAG IN DE ALGEMENE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De algemene gemeenschappelijke gedeelten, namelijk de centrale inkom, de voetgangerspaden, in- en uitritten en berijdbare paden & liften dienen te allen tijde onbezet te worden gehouden; er mag nooit wat dan ook neergelegd, gehangen, geplaatst of achtergelaten worden.

Dit verbod betreft meer bepaald de motorvoertuigen, fietsen, levering of afhaling van materiaal, de afvalbakken, tenzij deze geplaatst worden in de daarvoor voorziene plaatsen, enz.

In het complex Antwerp Tower mogen geen gevaarlijke, hinderlijke of schadelijke stoffen worden geplaatst.

Evenmin zijn brandbare stoffen (namelijk gasflessen, enz...) toegelaten zonder uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering; diegenen die voor eigen gebruik een dergelijke opslagplaats nodig hebben moeten hiervoor zelf aan de mede-eigenaars en bewoners van het complex extra verzekeringskosten betalen tegen brandgevaar en explosies.

Uniformiseren van de binnenkant van het gebouw

De opslag of het laten rondslingeren van schoeisel, andere kledingstukken, afval, steps, boodschappen, leveringen of eender wat wordt niet toegestaan in de gangen.

Binnen de residenties geldt een uniformiteit van deurmatten. Dit bepaald door de SAV.

Er geldt een verbod op het ophangen of aanbrengen van schilderijen in de algemene delen

Artikel 6. TOEGANG TOT HET DAK

Het is ten strengste verboden openingen naar/in het dak (betonplaat) te maken om welk reden ook.

De toegang tot de daktuin en het dak is verboden voor onbevoegden.

Artikel 7. HUISDIEREN

De mede-eigenaars, hun huurders of bewoners worden toegelaten, ten titel van gedogen, gebruikelijke kleine huisdieren te herbergen, voor zover deze de andere bewoners niet storen en in die mate dat het moet overeenstemmen met het reglement van interne orde of enige andere onderhandse overeenkomst.

Indien een huisdier oorzaak van stoornis zijn door lawaai, reuk of anderszins, mag de toelating worden ingetrokken door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen 50% + 1.



Indien een huisdier uitwerpselen of urine in de gemeenschappelijke delen achterlaat dient dit onmiddellijk door de eigenaar/verantwoordelijke begeleider te worden opgekuist.
Indien dit niet gebeurt zullen alle kosten op de eigenaar worden verhaald.

Artikel 8. BESTEMMING

De residentiële kavels die behoren tot de gebouwdelen CITY VIBES en SERENITY zijn bestemd tot bewoning in de engste zin opgevat. De uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor is evenwel toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat. De residentiële kavels die behoren tot de gebouwdelen CITY VIBES en SERINTIY zijn bestemd tot bewoning in de engste zin opgevat. De uitoefening van en vrij beroep of vestiging van een kantoor is evenwel toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften én voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat. Indien de gemene delen of privatieve kavels hinder of nadelige effecten ondervinden van deze activiteiten dienen zij onverwijld gestaakt te worden.

Naast alle overige functies andere dan louter residentiële bewoning, is ook het aanbieden van appartementen als airBnB, hotelkamer, feestlocatie,... verboden. Het gebruiken van een kavel voor of in functie van (andere) strafbare handelingen (prostitutie, handel in verboden middelen,...) zal onmiddellijk aan de politiediensten ter kennis worden gebracht. Alle door de syndicus en VME gemaakte kosten die verbonden zijn aan het ongedaan maken van dit oneigenlijke gebruik (aanmaning, gerechtskosten,...) zullen verhaald worden op de eigenaar en/of verhuurder.

De commerciële ruimten die deel uitmaken van het gebouwdeel RETAIL zijn bestemd voor de uitbating van een handels- en/of horeca activiteit.

De commerciële ruimten kunnen slechts gebruikt worden voor activiteiten die de standing van het gebouw niet verlagen en die compatibel zijn met de ligging van het gebouw en het residentiële karakter van de appartementen en die geen abnormale hinder of ongemakken veroorzaken voor de bewoners.

Geur- en damp hinder moet bij de uitbating ervan vermeden worden door de nodige technische voorzieningen die dit kunnen beletten; elke uitbating is derhalve slechts toegelaten voor zover daarbij rekening wordt gehouden met de technische mogelijkheden van beperking van damp- of geurhinder die overlast zou berokkenen aan de overige bewoners van het Complex.

Mits het verkrijgen van de daartoe vereiste vergunningen, te verkrijgen door de eigenaar van de betreffende kavel en zonder tussenkomst van de algemene vergadering, nu deze alternatieve bestemmingen van meet af aan als alternatief worden beschouwd, kunnen deze ruimten ook geheel of gedeeltelijk worden bestemd als:

- Hetzij: de uitbating van een restaurant en/of horeca en/of voor het verstrekken van dienstverlenende activiteiten (fitness, kantoor, ...) mits het verkrijgen van de benodigde vergunningen door de uitbater. Lawaai-, geur- en damp hinder moet bij de uitbating ervan vermeden worden door de nodige technische voorzieningen die dit kunnen beletten; elke uitbating is derhalve slechts toegelaten voor zover daarbij rekening wordt gehouden met de



technische mogelijkheden van beperking van damp- of geurhinder die overlast zou berokkenen aan de overige bewoners van het Complex.

- Inzake het Gebruik dampkap dienen meer in het bijzonder nog volgende bepalingen te worden nageleefd:
 - De gebruiker voorziet in een extractie installatie. De extractie installatie moet van een vetfilter en ontgeuringsinstallatie (UV/Ozon/actief kool) voorzien zijn om minimaal 95% van de geur te elimineren. De Gebruiker voorziet hier zelf in en is verantwoordelijk voor het onderhoud hiervan.
 - Toevoer en afvoer voor de horecakeuken gebeurt via kanalen en luchtgroepen, zonder doorvoer van lucht van of naar overige ruimtes.
 - De gebruiker treft de nodige maatregelen om de akoestische hinder te vermijden (volgens de geldende wettelijke normen).
 - Afvoer van de extractielucht van de dampkap gebeurt via de daarvoor door de Gebruiker voorziene roosters in de gevel boven de laad- en loszone in de Van Erbornstraat.
 - De frontale luchtsnelheid voor de luchtroosters mag maximaal 1,5m/s bedragen (geluidsproductie).
- Hetzij: een kantoor in de zin van de stedenbouwwetgeving

De privatieve kavel horecaruimte, aangeduid als 04/restaurant 104.02, gelegen in het gebouwdeel KANTOREN, is bestemd voor de uitbating van een restaurant en/of feestzaal en/of voor het verstrekken van dienstverlenende activiteiten (fitness, kantoor, ...).

Lawaai-, geur- en damphinder moet bij de uitbating ervan vermeden worden door de nodige technische voorzieningen die dit kunnen beletten; elke uitbating is derhalve slechts toegelaten voor zover daarbij rekening wordt gehouden met de technische mogelijkheden van beperking van damp- of geurhinder die overlast zou berokkenen aan de overige bewoners van het Complex.

Mits het verkrijgen van de daartoe vereiste vergunningen, te verkrijgen door de eigenaar van de betreffende kavel en zonder tussenkomst van de algemene vergadering, nu deze alternatieve bestemmingen van meet af aan als alternatief worden beschouwd, kan deze kavel ook geheel of gedeeltelijk worden bestemd als:

- Hetzij: voor de uitbating van een handelsactiviteit. Geur- en damphinder moet bij de uitbating ervan vermeden worden door de nodige technische voorzieningen die dit kunnen beletten; elke uitbating is derhalve slechts toegelaten voor zover daarbij rekening wordt gehouden met de technische mogelijkheden van beperking van damp- of geurhinder die overlast zou berokkenen aan de overige bewoners van het Complex.
- Hetzij: een kantoor in de zin van de stedenbouwwetgeving

De kantoren, gelegen in het gebouwdeel KANTOREN, zijn uitsluitend bestemd tot de vestiging van een kantoor in de zin van de stedenbouwwetgeving.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



Mits het verkrijgen van de daartoe vereiste vergunningen, te verkrijgen door de eigenaar van de betreffende kavel en zonder tussenkomst van de algemene vergadering, nu deze alternatieve bestemmingen van meet af aan als alternatief worden beschouwd, kan deze kavel ook geheel of gedeeltelijk worden bestemd als:

- Hetzij: voor de uitbating van een handelsactiviteit. Geur- en damphinder moet bij de uitbating ervan vermeden worden door de nodige technische voorzieningen die dit kunnen beletten; elke uitbating is derhalve slechts toegelaten voor zover daarbij rekening wordt gehouden met de technische mogelijkheden van beperking van damp- of geurhinder die overlast zou berokkenen aan de overige bewoners van het Complex.
- Hetzij: de uitbating van een restaurant en/of feestzaal en/of voor het verstrekken van dienstverlenende activiteiten (fitness, kantoor, ...).
- Lawaai-, geur- en damphinder moet bij de uitbating ervan vermeden worden door de nodige technische voorzieningen die dit kunnen beletten; elke uitbating is derhalve slechts toegelaten voor zover daarbij rekening wordt gehouden met de technische mogelijkheden van beperking van damp- of geurhinder die overlast zou berokkenen aan de overige bewoners van het Complex.

Artikel 9. VUILNIS

Gebouwdelen SERENITY EN CITY VIBES

De vereniging van mede-eigenaars van het gebouwdeel SERENITY en CITY VIBES heeft een contract afgesloten met een containerdienst voor de regelmatige ophaling van de diverse soorten huishoudelijk afval. De bewoners worden er uitdrukkelijk op gewezen dat alles selectief dient ingezameld te worden. Onder géén beding kunnen goederen naast de container geplaatst worden. Eventuele vervuiling van het vuilnislokaal (op -1) dient onmiddellijk opgekuist.

Alle andere types afval dienen door de bewoners in eigen beheer via de stadsdiensten of op het containerpark te worden aangeboden.

Glas dient door de bewoners zelf te worden afgevoerd en mag nooit worden achtergelaten in het afvallokaal.

Gebouwdelen RETAIL en KANTOREN

De gebruikers moeten vuilnis en afval deponeren op de hiertoe aangewezen plaatsen of zelf de afhaling organiseren. Het verhandelen van deze afval moet hoe dan ook gebeuren voor de opening of na de sluiting van de retail activiteiten. Vuilniszakken mogen in geen geval over de grond gesleept worden. Ze moeten gedragen of vervoerd worden op een kar die voorzien is van nylon of rubberen wielen.

Het uitgieten van afval of vuilnis moet zodanig gebeuren dat de lokalen waarin die opgeslagen worden, zuiver blijven. Vochtig afval, afkomstig van restaurants of winkels, moet in waterdichte containers worden, zodat ze de gemeenschappelijke delen niet kunnen bevuilden. Een afzonderlijk lokaal is ter



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be



beschikking van de gebruikers van de retail en kantoorunits, die geen rechtstreekse toegang hebben tot de straat, voor de stockage van de volle containers.

Het is verboden om vuilnis of afval binnen het gebouw te vernietigen.

Alle andere types afval dienen door de bewoners in eigen beheer via de stadsdiensten of op het containerpark te worden aangeboden.

Glas dient door de bewoners zelf afgevoerd te worden en niet worden achtergelaten in het afvallokaal.

De syndicus van het complex/eigenaar behoudt zich het recht voor om voor rekening van de gebruikers te onderhandelen over de afhalings- of vernietigingsvoorwaarden van hun vuilnis en afval, hetzij met de gemeentelijke overheid, hetzij met een gespecialiseerde firma, of hij kan deze prestaties zelf uitvoeren.

Artikel 10. LADEN EN LOSSEN

Bevoorradingen zullen slechts mogen geschieden op die wijze dat zij aan niemand hinder of schade berokkenen, binnen een redelijke termijn en met in acht name van geldende politie- en verkeersreglementen. Alle door de gebruikers ontvangen waren zullen onmiddellijk worden opgeslagen in de door hen uitgebate lokalen. De verhuizingen naar of uit de lokalen zullen het verkeer en de toegang tot het Complex niet mogen hinderen.

Leveringen kunnen gebeuren via de Van Ertbornstraat. Daar is een inpandige laad- en loszone voorzien. Er mag geen wagen/voertuig te worden gestald in de laad en loszone.

Laden lossen kan hier niet op het openbaar domein gebeuren. Volgens artikel 24 van de Wegcode is het verboden een voertuig te laten stilstaan of parkeren op elke plaats waar dit duidelijk een gevaar zou kunnen betekenen voor de andere weggebruikers af waar het hun onnodig zou kunnen hinderen. Ook de doorstroming van het vele busverkeer mag niet gehinderd worden.

Laden en lossen moet georganiseerd worden op de laad- en loszone die wordt ingericht langs de rijbaan van De Keyserlei.

Artikel 11. INTREKKEN – VERHUIZEN – SCHADE

Bij elke verhuis zal de eigenaar de syndicus minstens 8 werkdagen vooraf en schriftelijk verwittigen van de datum van de voorgenomen verhuis alsook de gegevens overmaken van alle betrokken partijen (koper, verkoper, huurder, verhuurder, verhuisfirma) met inachtnaam van het algemene verhuisplan dat ter beschikking ligt bij de Syndicus. Dit document maakt integraal deel uit van het huishoudelijk reglement.

Lift B dient altijd te worden gebruikt voor verhuis van omvangrijke stukken. Voor grote stukken dient er een buitenlift te worden gebruikt.

Artikel 12. TOEGANG VOOR BRANDWEERWAGENS, ONDERHOUD VAN GEVELS EN VOOR

VERHUIS

Het is toegelaten:

- aan brandweperlui, hulpverleners, artsen en andere personen waarvan de aanwezigheid vereist of gerechtvaardigd is in geval van nood waarbij personen of goederen van het Complex in gevaar zijn, of in geval van overmacht,
- aan verhuizers, na alle vereiste toelatingen (administratieve en/of vanwege de Syndicus of de) te hebben ontvangen, die belast zijn met het intrekken uit of verhuizen naar bepaalde privatieve kavels en privatieve entiteiten van het Complex die niet of moeilijk toegankelijk zijn via de straat, evenals alle bedrijven die onderhouds-of herstellingswerken in het Complex moeten uitvoeren, wanneer deze herstellings- of onderhoudswerken betrekking hebben op niet of moeilijk bereikbare gedeelten van de straat,
- voor het onderhoudspersoneel dat instaat voor de schoonmaak en herstelling van de gevels en ramen binnen het complex, om, voor eigen rekening en risico,

via de berijdbare paden van het complex binnen te komen, op eigen risico, te voet of met elk voertuig, materieel of voorwerp dat in het algemeen noodzakelijk of nuttig is om de gevraagde diensten uit te voeren.

Deze toelating geldt te allen tijde voor alle berijdbare paden op de site van het complex.

De toelating is strikt beperkt tot wat nodig is voor de uitvoering van diensten en zolang deze duren. Het is verboden voertuigen te parkeren of de motor stationair te laten draaien.

De personen die van deze toelating gebruik maken, zien af van vorderingen tegen de mede-eigenaars in hoofde van het gebruik van deze doorgangen en de zones en houden zich aan de politierichtlijnen die de eigenaars nodig achten om te plaatsen

Behalve in nood of bij overmacht waarbij personen of goederen gevaar lopen, wordt deze toelating niet gegeven tenzij nadat de Syndicus, de eigenaar die er belang bij heeft en/of de conciërge of de persoon die hiervoor werd aangeduid, op de hoogte is gebracht.

Artikel 13. GEBRUIK PARKINGS

Op de parkeerplaatsen, in de parkeerboxen en de bergingen, al dan niet verbonden aan een parkeerplaats worden geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten gestockeerd. Op de parkeerplaatsen in de gemeenschappelijke parking mogen enkel voertuigen geparkeerd worden. Het stockeren van andere goederen op deze parkeerplaats is verboden

De houders van een parkingbadge mogen een voertuig enkel parkeren op de parkeerplaats/parkeerbox die hun eigendom is of die door hen gehuurd wordt. Bij overtreding van deze regel zal na een eerste verwittiging de badge gedeactiveerd worden. Deze kan dan enkel na betaling van een kost van 150 € opnieuw geactiveerd worden. Zonder geldige badge is de toegang tot de parking verboden.



Er worden maximaal maar 2 parkeerbadges af gegeven aan de eigenaars, bij verlies van de badge worden deze geblokkeerd en zullen er nieuwe worden gegeven.

Het stallen of het rijden met voertuigen op LPG en CNG is strikt verboden.

De toegangsweg naar en de manoeuvreerruimten voor de parkeerplaatsen en parkeerboxen dient steeds vrij te blijven zodat de vrije toegang tot en het gebruik van de parkeerplaatsen en de parkeerboxen niet gehinderd wordt. Bij het verlaten of binnenrijden van de ondergrondse garages, dient steeds voorrang tot doorgang aan het uitrijdend/inrijdend voertuig verleend te worden.

Het wassen van wagens is niet toegelaten in het gebouw. Wagens dienen met stapvoetse snelheid te rijden en hun zijn motoren dienen zo spoedig mogelijk uitgeschakeld te worden ten einde lawaai- en geurhinder te vermijden.

Elke parkeerplaats zal enkel aangeduid en afgebakend worden met verf op de vloer en nooit door enige afsluiting of muur. De parkeerplaatsen kunnen geenszins afgesloten worden. De wagens dienen op de parkeerplaatsen zo gestald te worden dat deze zich mooi binnen de door de verf afgebakende parkeerplaats bevinden boven de lengtes van de parking.

Iedere eigenaar van een parkeerplaats zal recht van doorgang hebben, in de mate van het nodige, over de aanpalende parkeerplaatsen om alzo zijn wagen te kunnen bereiken.

De deuren van de wagens zullen, wanneer zij geopend worden, gedeeltelijk over de aanpalende parkeerplaatsen mogen overhangen, doch zulks enkel voor de tijd nodig voor het in- en uitstappen en zonder voorts enige hinder te kunnen berokkenen aan de naastgelegen parkeerplaats of aan deer gestalde voertuigen.

De eigenaars en gebruikers moeten de doorgangen, de manoeuvreerruimten, de in- en uitritten steeds vrij houden. Het is derhalve verboden er stil te staan, te stationeren, er wagens te wassen, olie van voertuigen te verversen of er kinderen te laten spelen.

Niet vergezelde kinderen onder de zeven jaar zijn in het gebouwdeel PARKING ANTWERP TOWER niet toegelaten. Het is hen ook niet toegelaten er met fietsen of speeltuigen in of uit te rijden tenzij over de daartoe voorziene zones.

In het gebouwdeel PARKING ANTWERP TOWER geldt een maximumsnelheid van tien kilometer per uur.

Elke activiteit of -inrichting die bodemverontreiniging in de zin van het Bodemdecreet kan veroorzaken is uitdrukkelijk verboden, behoudens goedkeuring door de algemene vergadering. Bij overtreding van dit verbod, meer bepaald bij overdracht van een kavel, zal de in gebreke zijnde eigenaar uitsluitend op zijn kosten instaan voor alle verplichtingen en formaliteiten die door het Bodemdecreet bij overdracht worden opgelegd. Dit omvat onder meer maar niet uitsluitend: de kosten van oriënterend bodemonderzoek, van beschrijvend bodemonderzoek, saneringsproject, saneringswerken, financiële waarborgen en dergelijke meer.



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, kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Artikel 14. GEMEENSCHAPPELIJKE FIETSENSTALLINGEN

Op de laatste Algemene Vergadering van 06 juli 2022 werd beslist dat de fietsenstalling voor iedere eigenaar en bewoner kosteloos toegankelijk is.

Dit kan altijd terug worden hernomen op een AV voor hier toch kosten aan te verbinden.

De fietsenstalling van -3 is enkel toegankelijk voor bewoners van Serenity. Bewoners van City Vibes hebben de fietsenstalling op -1.

Het staat de syndicus vrij, op periodieke tijdstippen, na voorafgaandelijke berichtgeving, de fietsen die niet meer worden gebruikt, te laten afvoeren naar het recyclagepark of te laten ophalen door enige organisatie met een sociaal doel.

Het is ook verboden om met de fiets/step door de lobby te gaan en om de fiets/step mee in de lift naar boven te nemen.

Artikel 15. VEILIGHEID

Via de parlo- of videofoon mag de voordeur slechts geopend worden voor personen die zich aan u bekend maken en u ook bekend zijn.

De toegankelijkheid tot elke gemeenschappelijke ruimte dient steeds verzekerd te worden. Het is verboden in de kasten waarin zich gemeenschappelijke apparatuur bevindt, o.a. brandhaspels, tellers, enz. persoonlijke voorwerpen te plaatsen. Dit kan immers een onmiddellijk gebruik van genoemde toestellen (ver)hinderen.

Onder géén beding kunnen private huishoudelijke toestellen worden geplaatst in de gemeenschappelijke nutskokers of kan de afvoer van een huishoudelijk toestel rechtstreeks worden aangesloten op de gemeenschappelijke nutskokers.

BBQ-toestellen (houtskool, gas, elektrisch,...) zijn uitdrukkelijk verboden binnen de privatieven, op de terrassen.

De terrassen en/of balkons die deel uitmaken van de evacuatiewegen bij brand, zelfs al zijn deze privaat, zijn belast met een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van alle gebruikers van het gebouw. Het is dan ook verboden om welke voorwerpen ook op het terras te plaatsen die een hinder zouden kunnen uitmaken voor de vlotte uitoefening van dit recht van doorgang.



Brandveiligheid

Het hele gebouw is uitgerust met een sprinklers installatie. De gebruiker dient deze aan te passen in functie van de indeling van de lokalen. De gebruiker zal steeds toegang verlenen voor het onderhoud en de controle van deze installatie.

De brandwerende tussendeuren dienen altijd gesloten te zijn. Hou alle ingangen en (nood)uitgangen, deuren en poorten ten alle tijde vrij. Indien de activiteit van de huurder een verhoogde brandbeveiliging vereist, dient de huurder hier zelf in te voorzien (bv. extra brandblussers). De brandweer of verzekeringsmaatschappij kan hierover meer inlichtingen verschaffen.

Er mag geen gebruik gemaakt worden van verplaatsbare verwarmingstoestellen.

In het gebouw heerst een algemeen rookverbod.

Bij calamiteiten is er een verzamelplaats voorzien voor elke persoon die aanwezig is in het gebouw. Iedereen wordt verzocht zich daar onmiddellijk naartoe te begeven, zodat alle personen geregistreerd kunnen worden. Bij het verlaten van hun pand zullen de aanwezigen eerst eventuele ramen en deuren sluiten. Deze plaats wordt aangeduid met een verzamelbord.

Alarminstallatie

Het is de eigenaar toegestaan een alarminstallatie te laten plaatsen op/in hun kavel. De contactgegevens van de installateur/onderhoudsfirmas dienen overgemaakt aan de parkmanager/syndicus zodat deze, bij calamiteit of vals alarm, steeds (24/7) de betrokken firma kan vorderen om het alarm uit te schakelen / te resetten / te herstellen. De kosten vallen ten laste van de eigenaar van de betrokken kavel.

Artikel 16. HUUR

Een eigenaar of mede-eigenaar kan zijn privaat eigendom te huur stellen; hij alleen is verantwoordelijk voor zijn huurder evenals voor elke eventuele bewoner en is alleen stemgerechtigd in zijn hoedanigheid als eigenaar of mede-eigenaar, zonder dit recht aan zijn huurder of bewoner te mogen afstaan tenzij deze hiertoe schriftelijk is gemachtigd.

Het pand mag alleen verhuurd of bewoond worden door personen van een onbesproken reputatie of betrouwbaarheid.

Elke eigenaar van een privaat kavel of mede-eigenaar van een privaat entiteit moet het reglement van interne orde "voor akkoord" laten ondertekenen door zijn huurder(s) en hen op de hoogte brengen van elke wijziging hieraan, die rechtsgeldig beslist is door de voltallige algemene vergadering van eigenaars en mede-eigenaars. Dezelfde verplichtingen gelden voor de huurder ingeval van onderverhuur of stopzetting van de huur.

De eigenaars en mede-eigenaars zijn zelf verantwoordelijk voor de verplichte verzekering huurdersaansprakelijkheid, de VME draagt hierin geen enkel risico. Zij kunnen hun bewoners de verplichting opleggen de huurrisico's behoorlijk te verzekeren en hun verantwoordelijkheid te nemen ten aanzien van de andere eigenaars en mede-eigenaars van het Complex en de burens.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

De eigenaars en mede-eigenaars moeten de Syndicus informeren over de verlening van een (persoonlijk of zakelijk) gebruiksrecht.

Indien de statuten niet worden nageleefd door de huurder, de onderverhuurder, de verkrijger van de huur of door elke bewoner, dient de betrokken eigenaar of mede-eigenaar, na een tweede verwittiging door de Syndicus, de huurovereenkomst te beëindigen of het bewonen stop te zetten.

De verleende huurovereenkomsten dienen vanwege de huurders de verbintenis te bevatten het gebouw burgerlijk en op een redelijke wijze te bewonen als een goede huisvader en zich te zullen gedragen overeenkomstig de voorschriften van het huidige reglement waarvan ze erkennen te hebben kennis genomen.

Artikel 17. VERBOD KORTE TERMIJN VERHUUR

Zoals bepaald in de statuten van de vereniging van mede-eigenaars geldt er een absoluut verbod op het uitbaten of ter beschikking stellen van de privatieve kavels voor korte termijn verhuur (< 3 maanden)

We denken daarbij aan Airbnb, Couchsurfing en alle andere nieuwe vormen van tijdelijke verhuring van het appartement of een deel ervan. Het verhuren en/of ter beschikking stellen van de privatieve kavels korter dan 3 maanden is bijgevolg verboden.

De eigenaar is verplicht om dit verbod tot (onder)verhuur voor een periode van minder dan 3 maanden in zijn huurcontract op te nemen.

De Syndicus zal de betrokken eigenaar verwittigen en, in het geval het gaat over onderverhuur, is de eigenaar verplicht om de huurder onmiddellijk van dit verbod op de hoogte te brengen. Indien binnen de periode van 7 dagen niet het bewijs wordt geleverd dat de activiteit werd stopgezet door de betrokken eigenaar of zijn huurder dan zullen toegangsbadges voor het betrokken appartement gedeactiveerd worden. Deze badges kunnen enkel opnieuw geactiveerd worden indien het bewijs wordt voorgelegd dat men definitief gestopt is met de korte termijn verhuur (< 3 maanden).

Bij vaststelling van inbreuken tegen deze statutaire bepaling zal de syndicus de eigenaar in gebrekenstellen en vragen dit binnen de maand recht te zetten. Wanneer geen reactie op deze ingebrekestelling komt zal een BAV georganiseerd worden voor het starten van een gerechtelijke procedure.

Artikel 18. GEMEENTELIJKE LASTEN

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden dienen te voldoen aan alle lasten vanwege de gemeente, de politie en de wegen.

Artikel 19. SANCTIES – TEGENSTELBAARHEID

Iedere vastgestelde tekortkoming met betrekking tot een dwingende bepaling van het voorliggend reglement kan, op beslissing van de raad van mede-eigendom, bekrachtigd door de eerstvolgende voltallige algemene vergadering, gesanctioneerd worden met een geldboete voor het reservekapitaal.

Artikel 20. AFVOEREN

Elke eigenaar of huurder dient de aflopen, goten en klokroosters zoals een goed huisvader te gebruiken en onderhouden. Afval (keukenafval, vochtige doekjes, luiers, kattenbakvulling,...) of oliën (frituurolie,...) mogen nooit door het toilet gespoeld worden. Oliën kunnen evenmin in de gootsteen gegoten worden. Indien wordt vastgesteld dat verstoppingen te wijten zijn aan het oneigenlijk gebruik of verwaarlozing van het onderhoud van de privatieve afvoeren zal de kost voor het detecteren en herstellen aangerekend worden aan de schadeverwekker.

Artikel 21 LIFTEN

Gebruik de liften alleen volgens de reglementaire en wettelijke voorschriften.

Het is verboden om bij brand de lift te gebruiken.

Het is verboden liftdeuren te klemmen of op enige manier te hinderen.

Het is verboden om de lift boven het toegestane maximumgewicht te beladen.

Het is verboden de wanden, vloeren, plafonds en deuren van de lift te beschadigen.

D. CONCIËRGE / RECEPTIE DESK

Artikel 22. AANWERVING

Een conciërge of een receptioniste kan door de algemene vergadering van het complex aangesteld worden. Zij bepaalt zijn werkschema alsmede bezoldiging. De conciërge of een receptioniste ontvangt enkel aanwijzingen van de syndicus, onverminderd de achting die zij ten overstaan van alle bewoners en gebruikers van het Complex Antwerp Tower dienen aan de dag te leggen. De syndicus is gehouden de conciërge te ontslaan indien de algemene vergadering daartoe beslist bij eenvoudige meerderheid.

De Syndicus is ten andere bevoegd om, mits de goedkeuring van de raad van mede-eigendom, alle personen aan te werven of te ontslaan en om het even welke overeenkomst af te sluiten met derden of op te zeggen teneinde de dienst en de onderhoud van het Complex te verzekeren.

Artikel 23. TAKEN

In geval van aanstelling van een conciërge wordt deze belast met de volgende taken, waarvan de opsomming hierna niet limitatief is:

- de gemeenschappelijke delen, de voetpaden en berijdbare paden, parkzones, gangpaden en parkeerplaatsen in onberispelijke staat van netheid houden tenzij het door de Syndicus aangeduid schoonmaakbedrijf deze schoonmaak uitvoert;
- het huisvuil afvoeren tenzij het door de Syndicus aangeduid schoonmaakbedrijf dit doet;
- kleine onderhoudsherstellingen uitvoeren;
- toezicht houden op in- en uitgangen;



- en, in het algemeen, alles doen dat hem door de Syndicus met het oog op de algemene dienst van het Complex wordt opgedragen
- De leveranciers contacteren bij problemen, opvolging van dagelijkse zaken die nodig zijn.
- Bewoners informeren over eventuele problemen via de geluidsinstallaties

Indien de conciërge wordt ondergebracht in het Complex Antwerp Tower is dit op kosten van de mede-eigendom (algemene gemeenschappelijke lasten); zijn bezoldiging wordt door de algemene vergadering bepaald.

De diensten van de aldus aan te werven persoon of van het schoonmaakbedrijf omvatten al hetgeen in een goed onderhouden gebouw gebruikelijk is.

Artikel 24. BRING ME BOX

De Bringme Box dient steeds strikt in overeenstemming met de gebruikersvoorwaarden van deze dienstverlener gebruikt te worden. De Box kan alleen gebruikt worden voor het ontvangen en verzenden van pakjes. Het is ten zeerste verboden om de Box te monopoliseren en/of als opslagruimte of particulier doorgeefluik voor bv. sleutels te gebruiken. Elk misbruik zal onmiddellijk op de meest gepaste manier worden aangepakt. Mogelijk schade wordt verhaald op de schadeverwekker.

Artikel 25. Filmen in het gebouwencomplex

1: Algemeen

- 1.1. Het gebruik van de gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex voor filmopnames is uitsluitend toegestaan na voorafgaande schriftelijke goedkeuring door de Raad van Mede-Eigenaars (RvM).
 - 1.2. Privé-opnames in appartementen zijn toegestaan, mits deze geen hinder veroorzaken voor andere bewoners en alle afspraken inzake het gebruik van de liften en de gemene delen strikt worden nageleefd. Eventuele schade die ontstaat door deze opnames zal volledig worden verhaald op de eigenaar van het betrokken appartement.
 - 1.3. Het gebruik van het dak en technische ruimten als filmlocatie is om veiligheidsredenen strikt verboden.
- Artikel 2: Voorwaarden voor filmopnames in gemeenschappelijke delen

2.1. Het gebouwencomplex is een residentiële omgeving waar bewoners hun rust en privacy hoog in het vaandel dragen. Filmopnames dienen daarom te allen tijde geluidsoverlast en andere vormen van hinder te vermijden, zowel in de gemeenschappelijke delen als in de appartementen waar opnames plaatsvinden.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

2.2. Bewoners, gebruikers, of leveranciers van het gebouw mogen niet in beeld worden gebracht zonder hun voorafgaande schriftelijke toestemming.

2.3. Het transport van materiaal en de uitvoering van werkzaamheden, zoals de op- en afbouw van filmsets, zijn uitsluitend toegestaan tijdens reguliere werkuren. Voor het verplaatsen van materieel mag enkel de verhuislift (Lift B) worden gebruikt, die enkel beschikbaar is tijdens kantooruren en vooraf moet worden gereserveerd volgens de geldende afspraken.

2.4. Bij omvangrijke transporten van materiaal of werkzaamheden dient de aanvrager op eigen kosten een gedetailleerde plaatsbeschrijving op te maken van de zones die voor de opnames gebruikt zullen worden, evenals van de gemeenschappelijke delen die als toegang dienen. Deze plaatsbeschrijving moet vóór aanvang van de werkzaamheden of het transport worden opgesteld en overhandigd aan de syndicus.

3: Aansprakelijkheid en Schade

3.1. De aanvrager is verantwoordelijk voor alle schade die tijdens de opnames wordt veroorzaakt, inclusief eventuele schoonmaakkosten. Om deze verplichting te waarborgen, dient de aanvrager een borgsom van €2500 te storten op de rekening van de VME, beheerd door de syndicus. Deze waarborg zal worden terugbetaald na voltooiing van de opnames, mits aan alle voorwaarden is voldaan en eventuele schade en schoonmaakkosten zijn verrekend.

3.2. Tijdelijke opslag (langer dan één dag) van materiaal in de inkomhal of andere gemeenschappelijke delen is niet toegestaan.

4: Kosten en vergoedingen

4.1. Voor de administratieve afhandeling, hinder en het gebruik van liften en elektriciteit wordt een forfaitaire dagvergoeding in rekening gebracht. Deze vergoeding wordt in overleg met de RvM vastgesteld en dient vooraf te worden overgemaakt aan de VME. Dit bedrag omvat tevens de kosten voor toezicht door de conciërge of een andere door de VME aangewezen persoon.

5: Aanvraagprocedure

5.1. Iedere aanvraag voor filmopnames in het gebouwencomplex dient zo gedetailleerd mogelijk te zijn en ten minste de volgende informatie te bevatten:

- Het onderwerp en doel van de filmopnames
- De duur van de opnames en de specifieke locaties binnen het Complex die gebruikt zullen worden
- Contactgegevens van de aanvrager, opnameleider en verzekeringsmaatschappij

Een schriftelijke overeenkomst waarin de aanvrager akkoord gaat met de opgelegde voorwaarden en kostenvergoedingen.

5.2. De syndicus brengt de RvM onverwijld op de hoogte van de aanvraag. De RvM beoordeelt de aanvraag zo spoedig mogelijk en stelt de voorwaarden vast waaronder de opnames mogen plaatsvinden.



6: Toezicht en Handhaving

6.1. De aanvrager en/of filmcrew dienen de VME en haar aangestelde toegang te verlenen om toezicht te houden op het gebruik van de gemeenschappelijke delen tijdens de opnames.

6.2. De RvM behoudt zich het recht voor om, namens de VME, de filmopnames te beëindigen of de toegang tot het Complex te ontzeggen indien de overeengekomen voorwaarden niet worden nageleefd.

7. Overeenkomst

1.

Er wordt voor de aanvang van de opnames een overeenkomst gesloten met de VME, desgevallend de eigenaar van de privatieve kavel en de aanvrager waarin alle modaliteiten worden vermeld.

Artikel 26. Neutraliteitsclausule

1. Doel en principe

De VME ATOW erkent het recht van ieder individu om niet gediscrimineerd te worden, ongeacht afkomst, ras, geloof, politieke of religieuze overtuigingen, sociale gewoonten, geslacht, seksuele geaardheid, taal, handicap of andere kenmerken. Echter, om de harmonie onder de multiculturele en religieus diverse gebruikers van het gebouw te bewaken, zorgt de VME ervoor dat medewerkers die hiermee in aanraking komen het neutraliteitsprincipe respecteren. Deze bepalingen zijn dan ook slechts van toepassing op de baliemedewerkers in de lobbyruimte die het gezicht en eerste aanspreekpunt van de ATOW zijn.

Deze bepalingen zijn opgesteld om een (werk-)omgeving te creëren die gebaseerd is op neutraliteit en vrij is van discriminatie. Het verbod op het dragen van zichtbare politieke, filosofische en religieuze tekens voor baliemedewerkers is erop gericht om een respectvolle, veilige en neutrale werkomgeving te waarborgen, waar iedereen, zowel bewoners, werknemers als bezoekers, zich welkom voelen ongeacht hun persoonlijke overtuigingen.

2. Toepassingsgebied

Dit hoofdstuk is van toepassing op alle baliemedewerkers die door, namens of op verzoek van de VME ATOW binnen het gebouw worden tewerkgesteld.

3. Verbod op zichtbare politieke en religieuze tekens

Om de neutraliteit in het gebouw te garanderen, is het voor de baliemedewerkers niet toegestaan om tijdens werkuren zichtbare politieke, filosofische of religieuze tekens te dragen. Dit verbod omvat, maar is niet beperkt tot: kledingstukken, sieraden, accessoires en andere uitingen die een politieke, filosofische of religieuze overtuiging zichtbaar uitdragen.

Voor het overige wordt verwacht dat de baliemedewerker professioneel gekleed is. Al te opzichtige of obscene kledij blijft uit den boze (bv. voetbalshirts, uitdagend naakt, reclame,...).

4. Uitzonderingen en redelijke aanpassingen

In uitzonderlijke omstandigheden kan, mits dit niet strijdig is met de doelstelling van neutraliteit, een aanvraag worden ingediend voor een (tijdelijke) afwijking van deze bepaling. Deze aanvragen zullen door de opdrachtgever/werkgever zorgvuldig worden beoordeeld op hun merites en in overeenstemming met de geldende wetgeving omtrent gelijke behandeling.

5. Verantwoordelijkheden en toezicht

Alle betrokkenen binnen de organisatie zijn verantwoordelijk voor het naleven van deze bepaling en dienen bij te dragen aan het behoud van een neutrale werkomgeving. De opdrachtgever/werkgever is belast met het toezicht op de naleving ervan.

6. Gevolgen bij niet-naleving

Het niet naleven van deze neutraliteitsclausule kan leiden tot passende disciplinaire maatregelen, zoals bepaald in het disciplinaire reglement van de werkgever. De VME kan tevens besluiten om het contract zonder verdere schadeloosstelling te beëindigen gelet op het niet-naleven van deze bepalingen.

De VME verbindt zich ertoe om de vigerende regelgeving terzake strikt na te leven en deze bepaling op een rechtvaardige en proportionele manier toe te passen, met respect voor de fundamentele rechten van elke betrokkene.

Artikel 27. RECLAME VOORSCHRIFTEN GEVEL RETAIL

De Antwerp Tower

In opdracht van Matexi is de THV Wiel Arets Architects en ELD Architects verantwoordelijk voor het ontwerp en de realisatie van de complexe bouwopgave van de Antwerp Tower. De bestaande toren is getransformeerd tot een nieuw gebouw om in te wonen, werken, winkelen en parkeren. Midden in de Stad Antwerpen op de kruising van de Frankrijklei en de Keyserlei, aan het Opera Plein ontstaat een nieuwe plek met een betekenis voor de gehele stad. Het plan bevat ca. 240 woningen in verschillende groottes, ca. 4.600 m² kantoor verdeeld over 2 lagen, ca. 4.000 m² retail op het gelijkvloers en de eerste verdieping en 4 ondergrondse parkeerlagen voor ca. 200 voertuigen.

De Antwerp Tower is met een grote verscheidenheid aan nieuwe bewoners en gebruikers een gebouw op een bijzonder prominente plek in de Stad Antwerpen met een grote uitstraling op zijn omgeving. Voor alle nieuwe bewoners en gebruikers van de retail en kantoor ruimtes geldt dat zij hiermee de identiteit van de nieuwe Antwerp Tower verbinden met hun eigen identiteit en met deze plek in de stad.

Als ontwikkelaar en bouwheer hecht Matexi bijzonder veel belang aan de algehele uitstraling van het gebouw. Matexi heeft daarom aan Wiel Arets Architects gevraagd een aantal richtlijnen op te stellen hoe individuele gebruikers het gebouw kunnen gebruiken voor hun eigen signalisatie.

In dit document, specifiek voor de retail vindt u de omschrijving en “spelregels” waaraan de signalisatie van de retail dient te voldoen. Deze spelregels gelden voor alle gebruikers van de retail en kantoren. Hierdoor wordt een uniforme uitstraling geborgd die er voor zorgt dat de Antwerp Tower als geheel de juiste uitstraling heeft voor al haar bewoners.

Deze voorschriften zijn een bindende voorwaarde als onderdeel van de huur / koop overeenkomst. Alle inrichting -en signalisatie voorstellen van de verschillende huurders zullen door Matexi en Wiel Arets Architects beoordeeld worden op hun conformiteit met dit document.

Uniforme uitstraling

De gevel bestaat uit een structuur van witte terrazzo elementen. Deze terrazzo elementen zijn gemaakt van een in de fabriek geslepen witte beton met verschillende groottes natuursteen. De raamkaders zijn aluminium delen met helder glas. Op de begane grond wordt een type glas toegepast met een hogere transparantie zodat de gevel hier minder spiegelt en iets transparanter is dan de bovengelegen verdiepingen. Deze twee basis materialen, terrazzo en glas, vormen de basis voor de gehele gevel. Ook de luifels aan drie zijdes van het gebouw zijn bekleedt met dezelfde terrazzo elementen.

Toelichting signalisatie

Er is bij de signalisatie gekozen voor een uniforme uitstraling in licht en kleur. Alle signalisatie bevindt zich achter het glas van de gevel. De posities zijn aangeduid in de verschillende geveltekeningen en details. De fysieke vorm van de signalisatie staat vrij, maar de zones zijn bepaald.

Iedere huurder heeft drie manieren voor signalisatie:



Naamsaanduiding middels lichtgevende letters:

Alle huurders maken één naamsaanduiding per gevel oriëntatie. Dit betekent dat een huurder met een gevel aan de Keyserlei één zone binnen de contour van zijn eigen gehuurde deel kan gebruiken voor de naamsaanduiding. De huurder van een hoek unit kan op beide gevels één zone gebruiken. De signalisatie bestaat uit losse lichtgevende letters of logo's op 30 cm achter de gevelstijlen in de lichtkleur wit 2700K. Het verlichtingsniveau dient dimbaar te zijn op basis van het daglicht. Het gebruik van andere kleuren of een lichtbak met naamsaanduiding is niet toegestaan. Ook voor de eerste verdieping zijn er zones en soorten signalisaties aangeduid op de geveltekeningen.

Beeldmerk en info naast de entree deur:

Naast de entree deur is er ruimte voor één lichtgevend logo of beeldmerk. De vorm en kleur hiervan staan vrij. De maximale afmetingen zijn terug te vinden op de tekeningen. Naast de deur aan de andere zijde van het beeldmerk is er een zone voorzien voor praktische informatie voor de bezoeker. Deze informatie is te voorzien in de vorm van bestickering van losse letters aan de binnenzijde van het glas.

Naamsaanduiding boven de entree deur:

Boven de entree van de unit kan de huurder signalisatie maken achter het glas. Het glazen paneel wordt voorzien van een licht dichte folie waarin de naamsaanduiding is uitgesneden. Hier overheen wordt een translucente folie voorzien. Achter de naamsaanduiding wordt verlichting voorzien. Ook hier is de kleur enkel wit.

Iedere andere vorm van signalisatie op, aan of voor de gevel is niet toegestaan. Het is gebruikers niet toegestaan later borden of andere verplaatsbare objecten voor de gevel te plaatsen.

Etalages:

Wanneer een huurder een (gesloten) etalage wenst te maken kan dit met een wand of andere afscheiding op 2 meter afstand van de binnenzijde van de gevel. Hierdoor ontstaat een etalage van 2 meter diep. Het is niet toegestaan om andere wanden of afscheidende elementen op te stellen dichterbij dan 2 meter van de binnenzijde van de gevel.

Lichtkleur 2700K:

Al het licht dat gebruikt wordt voor de naamsaanduiding, het beeldmerk of voor de etalage verlichting etc. heeft dezelfde kleur van warm wit 2700K. Al het licht dat zichtbaar is vanuit de buitenzijde van het gebouw heeft daarmee dezelfde kleur. Deze kleur wordt ook gebruikt voor de verlichting van de luifel.

Beveiliging:

Om de unit na sluitingstijd te kunnen beveiligen is er de mogelijkheid een metalen rolhek toe te passen. De positie en type is terug te vinden in de tekening. De kleur van dit rolhekwerk is zwart.

Technieken:

De technische randvoorwaarden die per unit beschikbaar zijn, staan in de overeenkomst omschreven. Aanvullend hierop is het nergens toegestaan om op of

aan de gevel of op een andere zichtbare plek technische voorzieningen, leidingwerk, roosters, apparaten of andere componenten te plaatsen.

Wanneer er luchtaanzuig of luchtafblaas dient plaats te vinden zal dit ingepast moeten worden binnen de reeds voorziene roosters en openingen aan de Oostgevel. Op de tekening van de Oostgevel zijn de voorziene netto openingen voor de verschillende functies aangegeven.

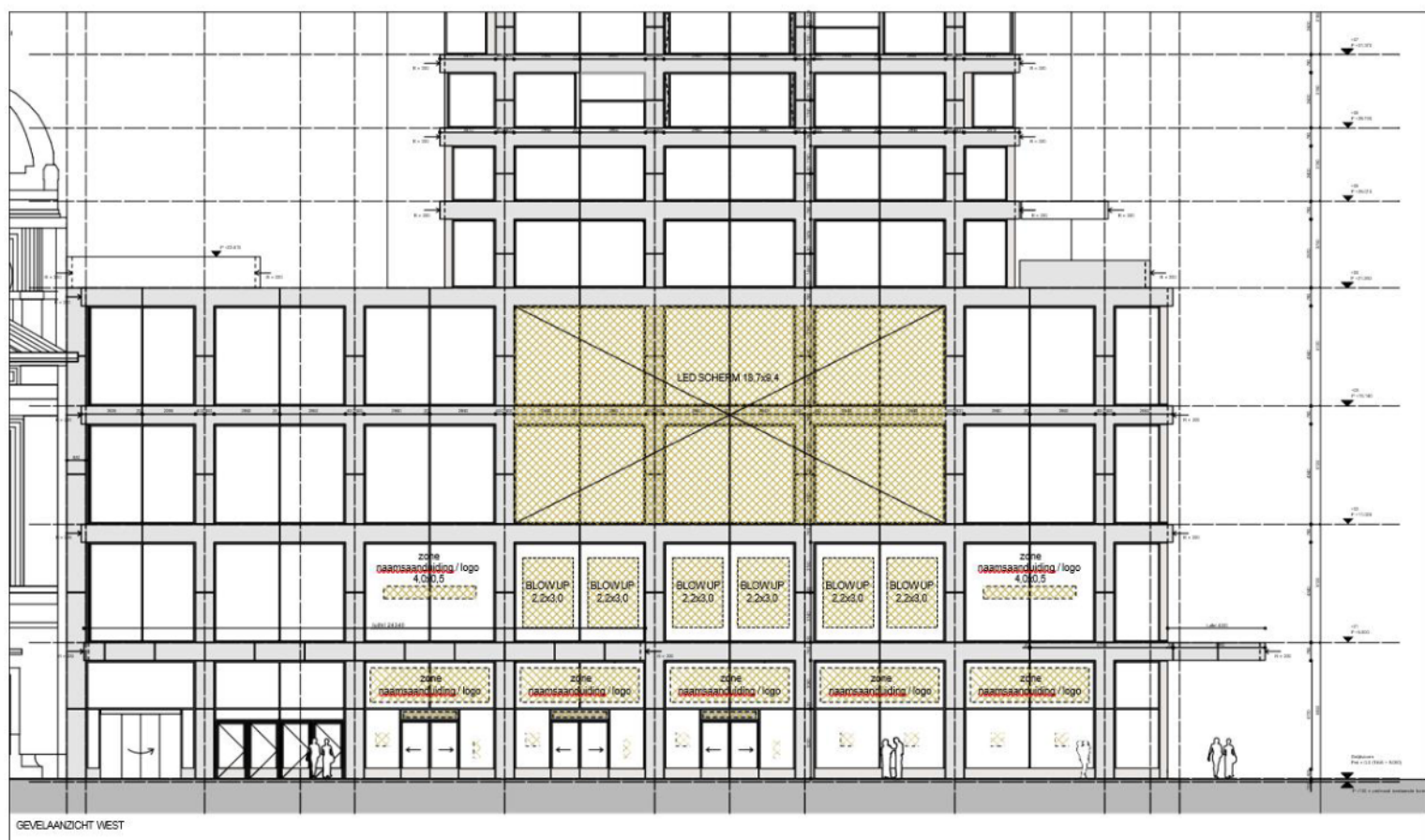
Aanpassingen aan de gevel zijn niet toegestaan zonder overleg en volgens ontwerp van de architect.

Procedure

Inrichtingstekeningen en alle signalisatie tekeningen zullen voor realisatie ter goedkeuring voorgelegd worden aan Matexi of haar rechtmatige opvolgers. Deze zullen door Wiel Arets Architects in opdracht van Matexi beoordeeld worden op de uitgangspunten van dit document. Ook bij eventuele aanpassingen zal de huurder Matexi en de architect informeren.

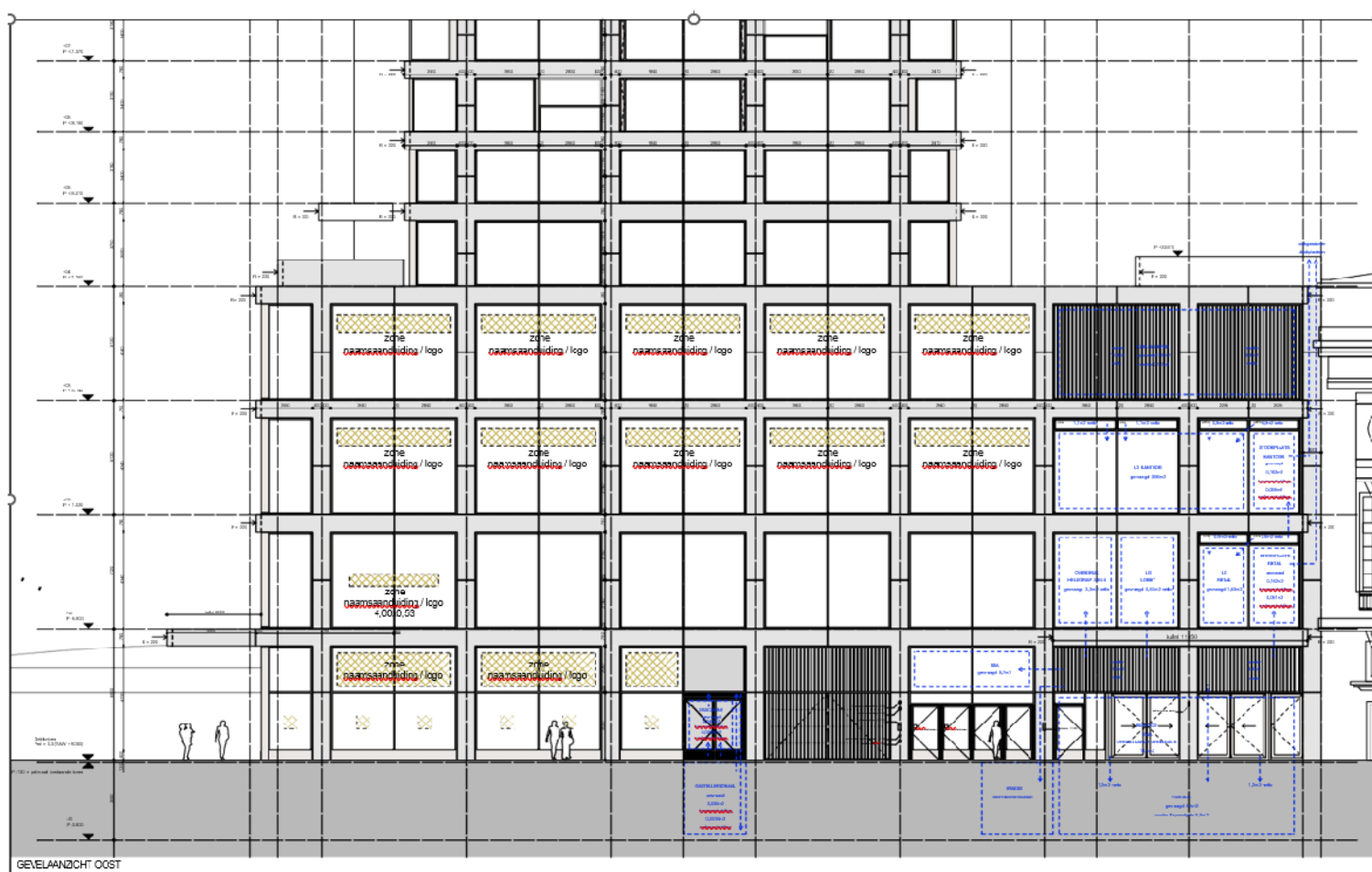
U kan deze plannen ook nog in een apart document terug vinden op Dobby.







GEVELAANZICHT ZUID





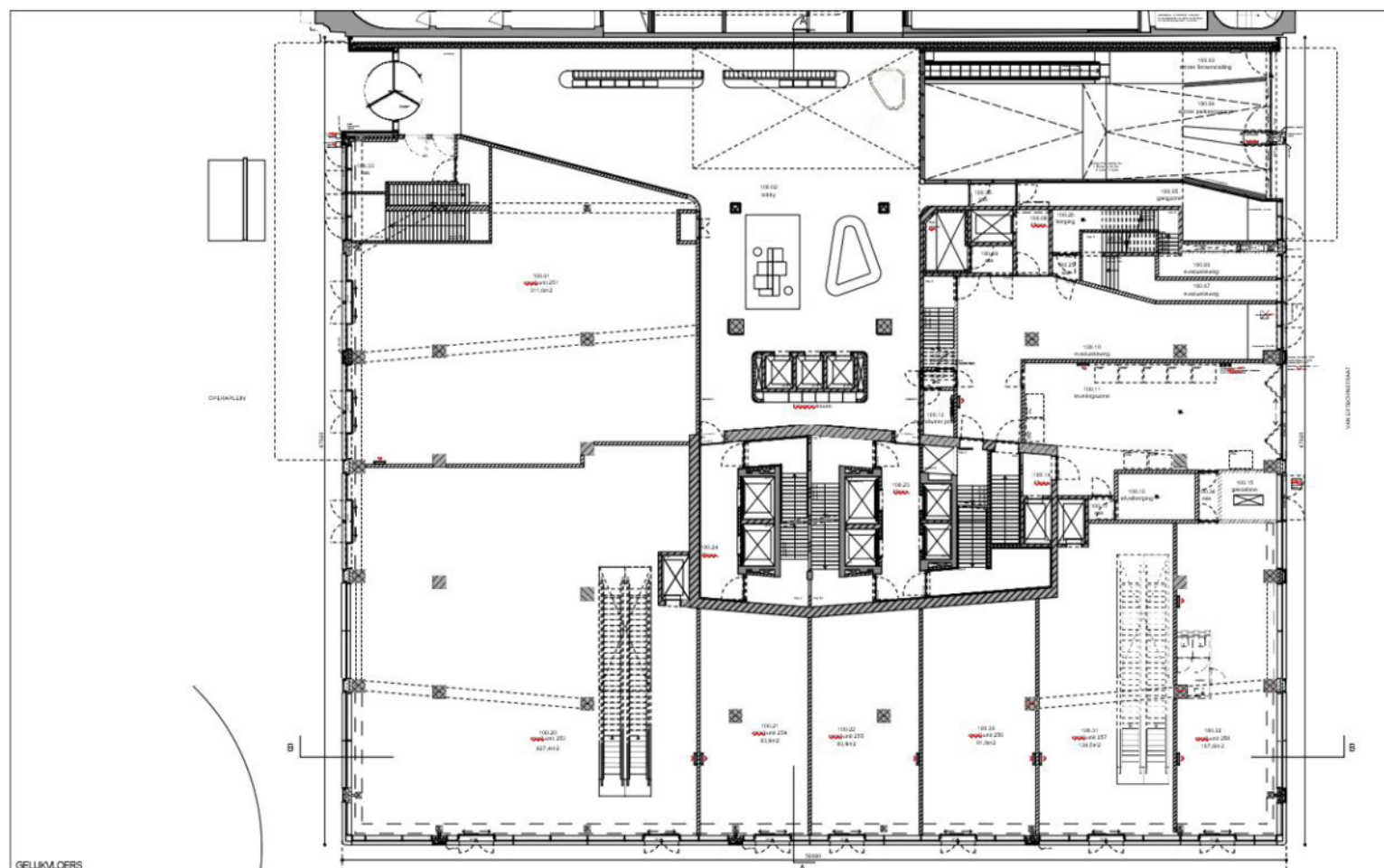
www.syncura.be

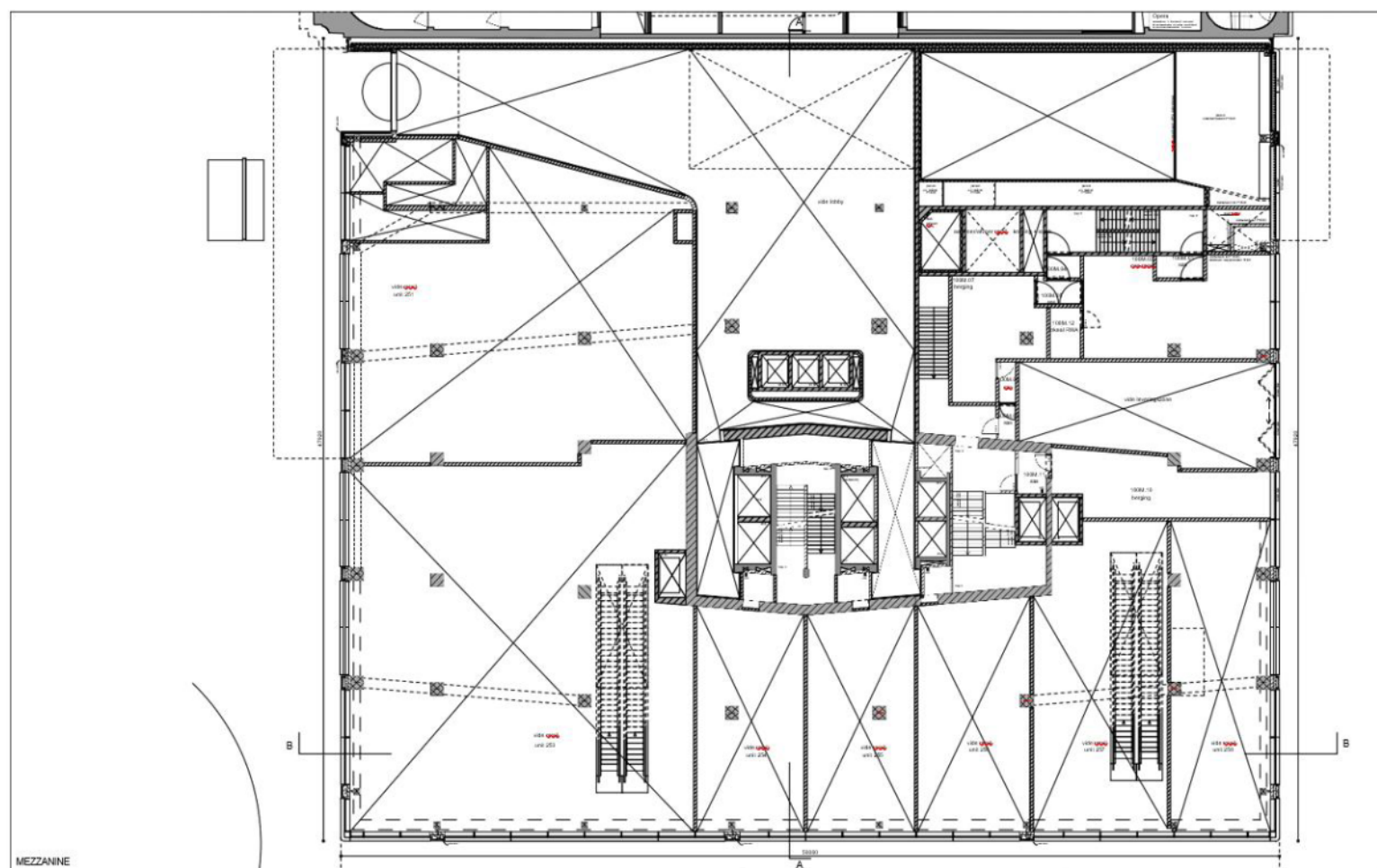
Verzekering Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium met polisnummer 730.390.160.
BIV 511088 - BIV 200957 - BIV 504722 - ING 390-0638403-04

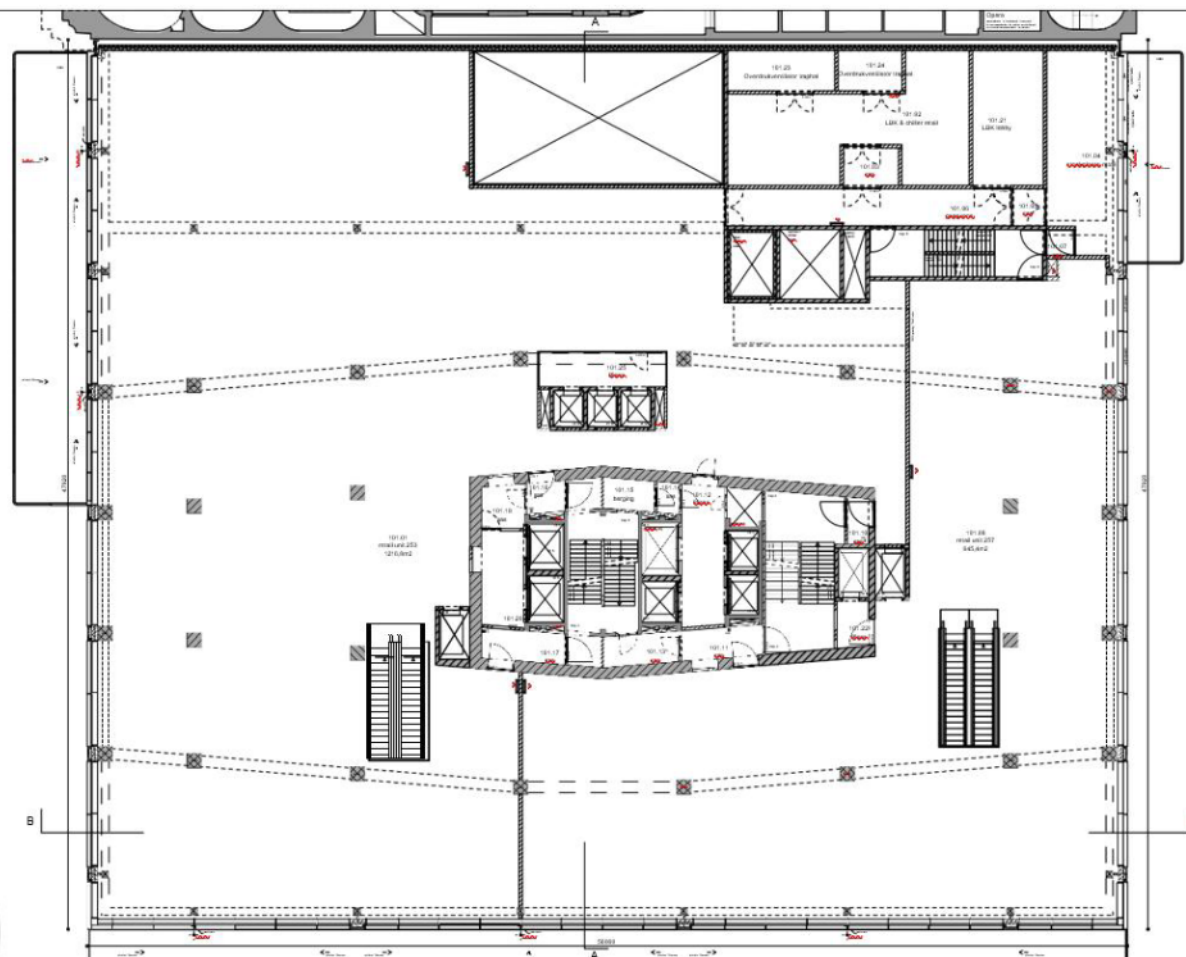


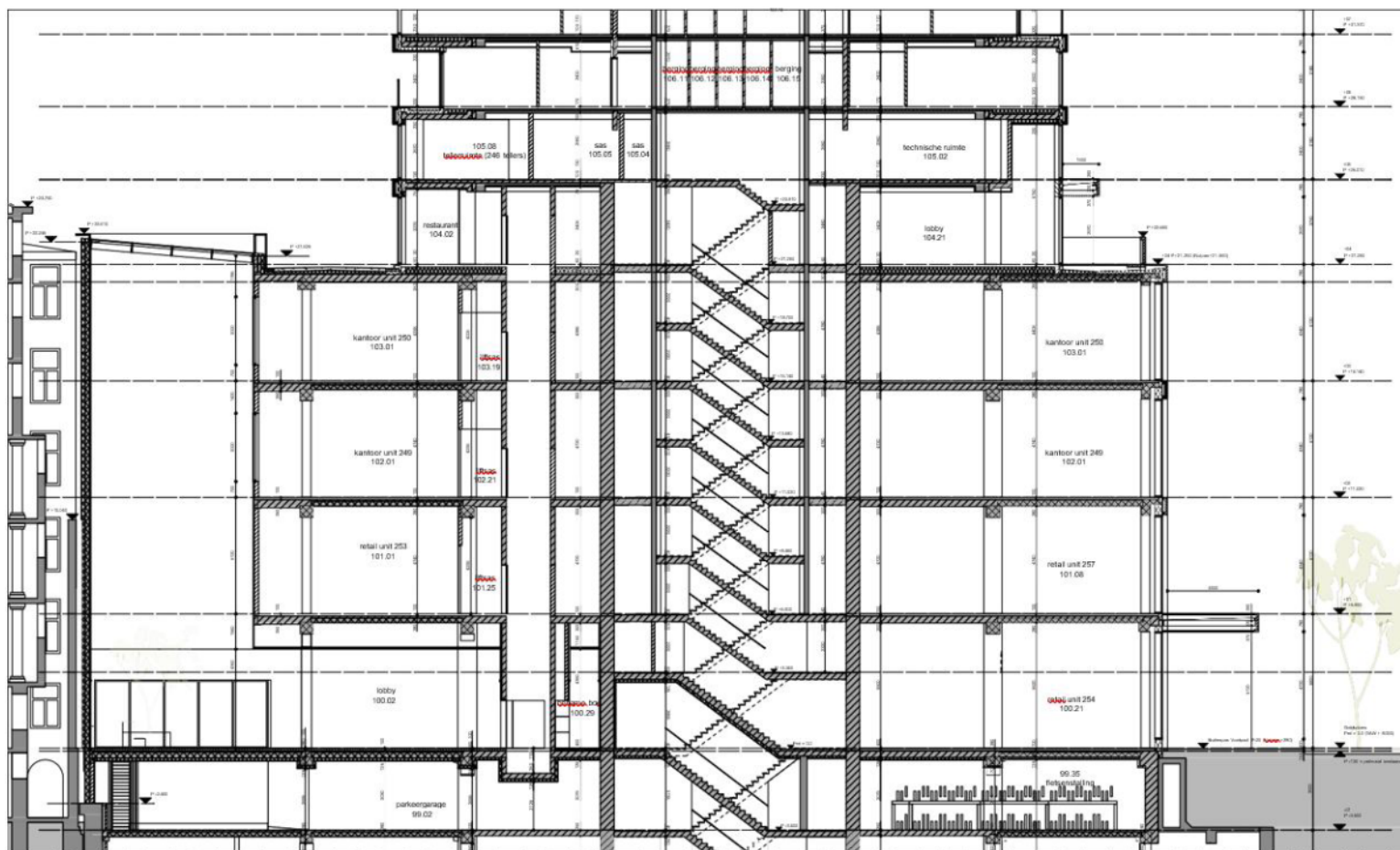
www.syncura.be

Verzekering Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium met polisnummer 730.390.160.
BIV 511088 - BIV 200957 - BIV 504722 - ING 390-0638403-04









DOORSNEDE AA

