

Vereniging van Mede-Eigenaars
Residentie "HET ARENDSNEST"
Merelstraat 2
8530 HARELBEKE
KBO 0818.069.690

VERSLAG STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VERENIGING RESIDENTIE ARENDSNEST BLOK C OP 30/04/2014.

Overeenkomstig Art. 577-9-§2 van het Burgerlijk Wetboek kan iedere mede-eigenaar aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet ingesteld worden binnen de vier maanden te rekenen vanaf het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen. De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

1. Verwelkoming en vaststelling quorum.

De voorzitter van de raad van mede-eigendom verwelkomt de aanwezigen en opent de vergadering om 19.30 uur.

De algemene vergadering wordt geopend nadat blijkt uit de aanwezigheidslijst dat minstens één van de twee voorwaarden, voorzien in de wet op de mede-eigendom d.d. 02.06.2010 (in voege vanaf 01.09.2010) vervuld zijn.

- Quorum: . 4.395/4.885 aandelen

- Eigenaars: 18/21 eigenaars volgens aanwezigheidslijst

Eventuele volmachtgevingen worden op heden vermeld en zullen aangehecht worden in het notulenboek. Er zijn geen eigenaars met stembepanking. Huidige algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter, echter wordt de syndicus verzocht de nodige duiding te geven betreffende de agendapunten en het uitgevoerde beheer van afgelopen jaar.

2. Aanstelling bureau: voorzitter algemene vergadering + secretaris en stemopnemer met goedkeuring van de agenda.

De algemene vergadering stelt aan:

Als voorzitter: Dhr. Devos

Als secretaris en stemopnemer: Dhr. Dejaeghere en Dhr. Ameye

Alle aangestelde eigenaars ondertekenen de aanwezigheidslijst ter controle. Hierop wordt de agenda goedgekeurd. Deze lijst zal aan de notulen gehecht worden.

3. Goedkeuring verslag algemene vergadering 24/04/2013 en bespreking opvolging wet op mede-eigendom, verzekering BA vereniging en raadsleden en coördinatie statuten – voorlegging en goedkeuring.

Het verslag van de algemene vergadering d.d. 24/04/2013 wordt met eenparigheid van stemmen goedgekeurd. Op dit verslag kwamen geen opmerkingen zoals voorzien in Art. 577-9-§2 van het burgerlijk wetboek. Het verslag werd reeds door de voorzitter ondertekend en in het notulenboek gehecht.

De syndicus geeft de nodige uitleg betreffende de huidige stand van zaken in de wet op mede-eigendom die in voege is gegaan vanaf 01/09/2010 (wet van 02/06/2010). Het na de algemene vergadering opgemaakte verslag zal op vraag van en met expliciete volmacht van de algemene vergadering door de voorzitter ter goedkeuring ondertekend worden en doorgestuurd worden aan alle eigenaars. Alle aanwezigen bij het einde van deze algemene vergadering zullen evenwel het opgemaakte kladverslag ondertekenen. Eventueel ontbrekende documenten uitnodiging AV worden nagezien en opgevolgd.

De syndicus heeft opdracht geven tot uitvoering van de aanpassing aan advocatenkantoor Bonus Advocaten uit Kortrijk, gezien de concurrentiele prijzen; de algemene vergadering is hiermee akkoord. De opdracht werd reeds doorgegeven vóór 2014, zodoende werd vermeden dat er vanaf 01/01/2014 BTW diende betaald te worden.

De algemene vergadering neemt kennis van de inhoud van de gecoördineerde akte en keurt deze hierbij unaniem goed.



VERVOLG VERSLAG STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VERENIGING RESIDENTIE ARENDSNEST BLOK C OP 30/04/2014.

Met akkoord van de algemene vergadering zullen de verslagen van de tussentijdse raden van mede-eigendom overgemaakt worden aan de betrokken leden, evenwel kan iedere mede-eigenaar kopij bekomen van dit verslag via de syndicus of de inhoud/info/stand van zaken van de betreffende raad van mede-eigendom bekomen via de respectievelijke leden ervan.

De syndicus krijgt volmacht een verzekering af te sluiten betreffende de aansprakelijkheid van de vereniging en de leden van de raad van mede-eigendom.

4. Bespreking boekhouding boekjaar 01/02/2013-31/01/2014.

4.1. Overzicht facturen.

Aan de hand van de gecontroleerde boekhouding door de raad van mede-eigendom op 27/08/2013 en 26/02/2014 in eindcontrole, werd een overzicht van de rekeningen opgestuurd met de uitnodiging van de algemene vergadering. Alle uitgaven worden besproken, goedgekeurd en door de algemene vergadering aanvaard.

4.2. Individuele afrekeningstaat en voorstel standaard boeteclausule 50 euro.

Met de uitnodiging van de algemene vergadering werd eveneens een overzicht van de individuele rekeningen opgestuurd. Alle gemeenschappelijke kosten van het voorbije boekjaar worden volgens de sleutels die voorzien zijn in de basisakte, of tussen de eigenaars werden overeengekomen, verdeeld. De individuele kosten omvatten de puur privatieve kosten. De betaalde provisie gedurende het jaar wordt met deze afrekening in mindering gebracht, zodat er een saldo te betalen of terug te krijgen is.

Het voorstel tot aanrekening van een standaard boeteclausule van 50 euro bij aanhoudende wanbetaling ná aangetekend schrijven wordt na bespreking unaniem goedgekeurd.

4.3. Balans

Met de uitnodiging van de algemene vergadering werd de balans meegestuurd.

De balans wordt besproken, is in evenwicht en wordt met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.

De balanspost schadegevallen dient opgevolgd te worden (170 euro tegoed). De leveranciers werden volledig vereffend op het einde van het boekjaar. De originele bankuittreksels werden door de raadsleden afgetekend (eindstand zichtrekening: - 71,17 euro en eindstand spaarrekening: 4.800,14 euro). De betalingen volgend boekjaar betreft het onderhoudscontract lift voor het nieuwe boekjaar.

4.4. Reservefonds + detail + nieuw boekjaar.

Het huidige saldo van het reservefonds na huidige afrekening bedraagt 8.800,14 euro. De algemene vergadering beslist voor het nieuwe boekjaar 2014-2015 opnieuw 50 euro per kavel per jaar aan te rekenen voor het reservefonds (totaal 1.000 euro).

De reservefondsrekening dient volstort te worden voor 4.000 euro na ontvangst van alle afrekeningen en de eerste provisie. Een detail van het fonds wordt door de syndicus bijgehouden.

5. Décharge raad van mede-eigendom en syndicus boekjaar 2013-2014, ontslag en aanstelling syndicus en raad van mede-eigendom wegens einde mandaat, beheersovereenkomst en aanstelling commissaris van de rekeningen 2014-2015.

Hierop verwijdt de syndicus zich uit de algemene vergadering teneinde geen subjectieve invloeden toe te laten om de beslissing te kunnen nemen rond dit agendapunt.

De algemene vergadering aanvaardt, met eenparigheid van stemmen, de décharge van de syndicus, alsook deze van de leden van de raad van mede-eigendom.

Met bijzondere dank aan de leden van de raad van mede-eigendom voor hun vrijwillige inzet ten voordele van de vereniging alsook aan alle andere bewoners die zich vrijwillig inzetten ten voordele van de vereniging. Een speciale attentie (gezien de tiende verjaardag van de vereniging), als dank voor de inzet, wordt door Mvr. Lemayeur – namens de mede-eigenaars – afgegeven aan de raadsleden. Hierop volgt algemeen applaus.

De algemene vergadering aanvaardt het ontslag van syndicus en raad van mede-eigendom wegens einde mandaat.

VERVOLG VERSLAG STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VERENIGING RESIDENTIE ARENDSENEST BLOK C OP 30/04/2014.

Na bespreking beslist de algemene vergadering tot verderzetting van de overeenkomst met Synko BVBA met als zaakvoerder Dhr. Frenier Geoffrey als syndicus voor de wettelijke periode van 3 jaar. De destijds overeengekomen voorwaarden blijven behouden (enkel aanpassing contract nota BTW; aanpassing voorwaarden aanrekening remuneratie bij aanvraag tot algemene vergadering voor private doeleinden en wijziging aanrekening kosten bij verkoop (opmaak dossier notaris) naar tarief 2013, zijnde **225 euro**).

De aangestelde voorzitter van huidige algemene vergadering krijgt volmacht van de algemene vergadering de nieuwe beheersovereenkomst te ondertekenen, dewelke zal worden doorgestuurd. Publicatie gegevens ok.

Als voorzitter en raadslid worden respectievelijk verkozen: Dhr. Devos en Dhr. Dejaeghere.

Als commissaris van de rekening wordt aangesteld: Dhr. Devos.

De algemene vergadering wenst vanaf het nieuwe boekjaar de inzet van de raadsleden te honoreren met een geschenkcheque van 250 euro op jaarbasis voor elk van de raadsleden.

6. Budgettering en provisiebepaling 2014-2015.

Aan de hand van de balans 2013-2014 wordt beslist opnieuw een provisie van 12.000 euro te voorzien. De eerste provisie t.b.v. 6.000 euro zal worden opgevraagd met dit verslag. Het saldo van 6.000 euro in totaliteit zal opgevraagd worden halverwege het boekjaar (07/2014) of volgens noodzaak.

De eigenaars die een tegoed hebben bij de afrekening 2013-2014 zullen hun tegoed bij de eerste provisie-opvraging verrekend krijgen. Indien noodzakelijk kan de raad van mede-eigendom beslissen een bijkomende provisie op te vragen. De betalingen van eventuele achterstallen worden opgevolgd (1^e rappel-2^e rappel-aangetekende zending – kosten ten laste van de in gebreke blijvende eigenaar).

7. Gebouw.

7.1. Beurtrol kuisen: evaluatie en opmerkingen.

Het beurtrolsysteem is iedereen welbekend. Een schema werd hiervoor opgemaakt. Dit beurtrolsysteem vereist van alle bewoners een kleine inspanning en maakt dat de kosten voor het onderhoud van het gebouw zeer beperkt zijn, om niet te zeggen onbestaande. Uiteraard dient eenieder deze beurtrol te respecteren teneinde de continuïteit en uitvoering ervan te behouden!

7.2. KB lift en uitvoeringstermijnen.

Laatst ontvangen attest = A-attest; geen opmerkingen. Gezien de lift dateert van 2002 zal de eerste risicoanalyse in principe dienen te gebeuren vóór 2017 en de aanpassingen vóór 2020. De syndicus vraagt na bij BTV en volgt verder op met de raad van mede-eigendom.

7.3. Huishoudelijk reglement: voorstel nieuw aangepast reglement.

Volgens de specifieke problematieken of aandachtspunten van de afgelopen jaren heeft de raad van mede-eigendom het huishoudelijk reglement bijgewerkt. Het voorstel van het vernieuwde reglement wordt op heden besproken; na bespreking beslist de algemene vergadering: het reglement wordt unaniem aanvaard; aanpassing zal worden uitgevoerd.

De syndicus zal het aanvaarde en aangepaste reglement aan de eigenaars doorsturen met huidig verslag.

7.4. Wetgeving gaswandketels.

De gaswandketels, indien aanwezig, zijn vanaf 06/2010 om de 2 jaar onderhevig aan onderhoud/nazicht. De eigenaars dienen hiervoor zelf in te staan. Eigenaars die verhuren dienen erop toe te zien dat het onderhoud uitgevoerd wordt door hun toedoen of dat van de huurder. Vereniging, noch syndicus, kunnen verantwoordelijk gesteld worden voor het eventueel niet uitvoeren van het gemelde onderhoud.

Inmiddels werden alle bewoners hiervoor aangeschreven door de raadsleden; er zijn op heden reeds 14 appartementen ingeschreven om gezamenlijk te laten uitvoeren. Goedkoopste was 60 euro + BTW. Info bij de raadsleden; uitvoerende firma: San-CV-Solar Hoornaert.



**VERVOLG VERSLAG STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VERENIGING RESIDENTIE
ARENDSDNEST BLOK C OP 30/04/2014.**

7.5. Controle brandblustoestellen/haspels/noodverlichting/rookkoepels/centrale.

Controle brandblustoestellen uitgevoerd; rookmelders werden geplaatst zoals eerder beslist. Gezien nieuwe wetgeving zal de syndicus de firma All Fire Security vragen ook het jaarlijks onderhoud van de eventuele noodverlichting, rookkoepels of centrale (indien aanwezig) uit te voeren en dit in de toekomst te voorzien in het jaarlijks onderhoud van de brandblustoestellen/haspels (normaal september). De raadsleden melden dat een 5-tal noodverlichtingen recentelijk stuk zouden zijn, graag dringend offerte aan All Fire Security; offerte doormailen aan raadsleden die mogen beslissen over toewijzing.

7.6. Technische voorstellen/realisaties.

Voorstellen:

- 11 LED-lichtpunten i.p.v. TL: algemeen akkoord.
- Strips op deuren inkom: algemeen akkoord.
- Betreffende de algemene opkuis; graag minimum 1 afgevaardigde per appartement volgens mogelijkheid.

Realisaties van afgelopen jaar:

- Plaatsing rookmelders uitgevoerd.
- Popleiding geïsoleerd (geen condenswater meer!)
- Klinkers hellend vlak vastgelegd.
- LED i.p.v. gloeilampen (grote besparing!!!)

Met algemene dank aan de raadsleden!

7.7. Diversen.

BELANGRIJKE DATA:

De volgende algemene opkuis wordt voorzien op zaterdag 14/06/2014 vanaf 13.00 uur, gevolgd door een etentje en een gezellig samenzijn. Er wordt ook nu weer gerekend op een talrijke opkomst! Betreffende opkuis graag 1 afgevaardigde per appartement volgens mogelijkheid.

Data 2014-2015:

21/04/2014:	Paasontbijt
Zaterdag 14/06/2014 vanaf 13.00 uur:	jaarlijkse opkuis/etentje
Zondag 28/09/2014:	Herfstwandeling
Vrijdag 26/12/2014:	Kerstdrink
Woensdag 29/04/2015 om 19.30 uur:	algemene vergadering

De raad van mede-eigendom volgt het aanbevolen jaarlijks preventief onderhoud/reiniging van de pompen op i.s.m. de firma Laverge. Syndicus wordt op de hoogte gehouden.

De eigenaars die verhuren worden erop gewezen te letten dat de huurders beschikken over een huurdersaansprakelijkheidsverzekering; er wordt aangeraden deze verplichting op te nemen in het huurcontract + graag aanhechting van het huishoudelijk reglement aan de huurcontracten.



**VERVOLG VERSLAG STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VERENIGING RESIDENTIE
ARENDSEST BLOK C OP 30/04/2014.**

8. Opmerkingen huurders.

Nihil.

9. Varia.

9.1. Vastlegging vergaderingen.

De volgende algemene vergadering wordt vastgelegd op woensdag 29/04/2015 om 19.30 uur in de raadzaal van 't Gildenhof, indien beschikbaar; alternatieve locatie bij noodzaak.

De volgende raad van mede-eigendom wordt vastgelegd op dinsdag 26/08/2014 om 10.30 uur alsook op woensdag 25/02/2015 om 10.30 uur, telkens in de kantoren van de syndicus. Uitnodigingen volgen.

De algemene vergadering vraagt unaniem een kopij van de aanwezigheidslijst mee te sturen met het verslag.

Nadat er geen opmerkingen meer zijn wordt de algemene vergadering hierop afgesloten om 22.30 uur. Alle nog aanwezige eigenaars bij het einde van deze algemene vergadering ondertekenen het kladverslag. Het origineel verslag mag op uitdrukkelijke vraag en met uitdrukkelijke toestemming van de algemene vergadering worden ondertekend door de aangestelde voorzitter van deze algemene vergadering. Een kopij van het verslag wordt aan alle belanghebbenden doorgestuurd.



i.o. Frenier Geoffrey voor BVBA SYNKO, syndicus



De voorzitter, Dhr. Devos, namens en gevolmachtigd door huidige algemene vergadering d.d. 30/04/2014.

BVBA SYNKO

Stationsstraat 18
8500 Kortrijk
tel : 056/25.76.21
fax : 056/25.76.28

NIEUW e-mail : info@synko.be

BA/Waarborg: CONCORDIA KBC 289914242638V

NOODLIJN: 0475/51.82.09

KBO Kortrijk 0825 782 477

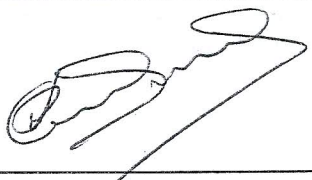
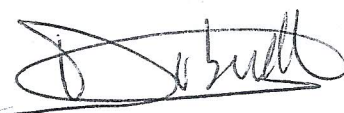
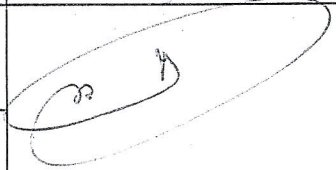
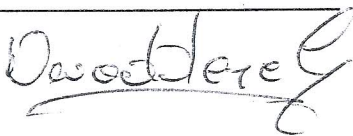
Frenier Geoffrey Erkend vastgoedmakelaar BIV: 503813

Aanwezigheidslijst

Gebouw: Het Arendsnest blok C (0818.069.690)

30/04/2014

p. 1

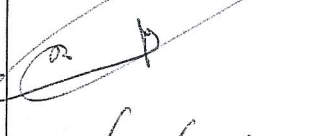
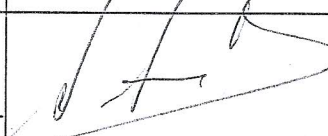
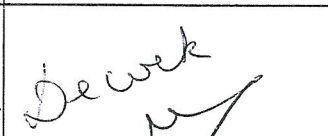
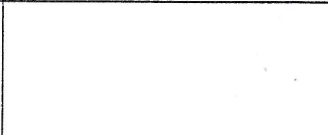
Persoon	App	Quot	Handtekening
Ameye P. Merelstraat 2/02.03 8530 HARELBEKE tel: 056/41.82.03 gsm: email:	C2.4+P23+G13	265 / 4885	
		Taal: N	
Cauwelier-Walbrou Merelstraat 2/00.05 8530 HARELBEKE tel: 056/72.88.65 gsm: email:	C0.1+G1+15	280 / 4885	
		Taal: N	
Chantrie Merelstraat 2/02.01 8530 HARELBEKE tel: 056/71.52.73 gsm: email:	C2.3	205 / 4885	
		Taal: N	
Claerhout-Lemayeur Merelstraat 2/02.05 8530 HARELBEKE tel: 0476/71.63.22 gsm: email:	C2.1+G8, P26	340 / 4885	
		Taal: N	
Claerhout E. Klokkeuin 9 8570 ANZEGEM tel: 056/32.63.43 gsm: email:	C0.5+G19	230 / 4885	
		Taal: N	
Declercq-Dubulle Kortrijkstraat 151 8550 ZWEVEGEM tel: gsm: email:	C0.2+P27	200 / 4885	
		Taal: N	
Dejaeghere-Decock Merelstraat 2/01.05 8530 HARELBEKE tel: gsm: email:	C1.1+G11+G12, P25	375 / 4885	
		Taal: N	
De Ketelaere M. Kindelstraat 7 8530 HARELBEKE tel: 0475/60.45.88 gsm: email:	C1.3	205 / 4885	
		Taal: N	
Deleersnyder-Vande Ginste Rijksweg 20 8520 KUURNE tel: 056/71.35.94 gsm: email:	C0.4+P24+G14	240 / 4885	
		Taal: N	
Devoddere G. Merelstraat 2/1 8530 HARELBEKE tel: 056/42.74.76 gsm: email:	C0.3+G18	215 / 4885	
		Taal: N	

Aanwezigheidslijst

Gebouw: Het Arendsnest blok C (0818.069.690)

30/04/2014

p. 2

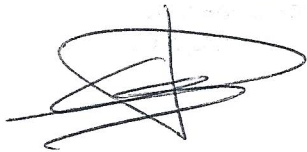
Persoon	App	Quot	Handtekening
Devos-Debeurme Merelstraat 2/0102 8530 HARELBEKE tel: 056/70.35.94 gsm: 0478/282.303 email:	C1.5+P30+G5, G10	300 / 4885	 Taal: N
Imfeca Ichtegemstraat 100 8680 KOEKELARE tel: gsm: email:	P22, P28	20 / 4885	 Taal: N
Immo Pype Oude Leielaan 4 8930 MENEN tel: gsm: email:	C3.4+G16, C3.5+G17	440 / 4885	 Taal: N
Lesage-Verbeke Koning Boudewijnstraat 158 8520 KUURNE tel: 0477/97.31.64 gsm: email:	C1.4	220 / 4885	 Taal: N
Mervilde Björn Toekomststraat 57 9800 DEINZE tel: gsm: 0477/44.16.09 email:	G2	35 / 4885	 Taal: N
Muyllaert-Scherpereel Lizernelaan 28 8500 KORTRIJK tel: 056/21.63.99 gsm: 0477/20.10.60 email:	C3.2, G7, P29	215 / 4885	 Taal: N
Schaubroeck-Vandenbussche Deinsesteenweg 228 8700 TIELT tel: 051/77.01.13 gsm: email:	C1.2+G9	240 / 4885	 Taal: N
Simoens Nele Merelstraat 2 bus 3.1 8530 HARELBEKE tel: gsm: email:	C3.3	170 / 4885	 Taal: N
Van Coppernolle F. Merelstraat 2/02.04 8530 HARELBEKE tel: 0475/30.40.10 gsm: email:	C2.2, G3	240 / 4885	 Taal: N
Vansteenkiste B. Merelstraat 2/02.02 8530 HARELBEKE tel: 0475/38.74.70 gsm: email:	C2.5+G4	255 / 4885	 Taal: N

Aanwezigheidslijst

Gebouw: Het Arendsnest blok C (0818.069.690)

30/04/2014

p. 3

Persoon	App	Quot	Handtekening
Verraes Pieter-Jan Boekweitstraat 44 8530 HARELBEKE tel: 0498/48.35.34 gsm: email:	C3.1	195 / 4885	
aantal eigenaars: 185 / 21		4885 / 4885	
		Taal: N	

4395 ~~395~~ ~~395~~ / 4885

	<u>NAAM</u> ↓	<u>HANDTEKENING</u> ↓
<u>Voorzitter:</u>	DEUS Eddy	
<u>Secretaris:</u>	DEHAEGHE LOUIS	
<u>Stempnemer:</u>	AMEYE PATRICK	

Vereniging van Mede-Eigenaars
Residentie "HET ARENDSNEST"
Merelstraat 2
8530 HARELBEKE
KBO 0818.069.690

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE RESDENTIE
HET ARENDSNEST BLOK C TE HARELBEKE

1. Het is de mede-eigenaars verboden in de privatieve kavels welke werkzaamheden ook uit te voeren die de andere eigenaars zou kunnen benadelen of hun rechten zouden kunnen beperken en in het bijzonder alle werkzaamheden die, ook al was het maar in uiterst geringe mate, de stabiliteit van het gebouw geheel of gedeeltelijk in gevaar zouden kunnen brengen of het aspect van de buitenkant van het gebouw zouden kunnen wijzigen.

Het is eveneens verboden de privatieve elementen, die van buiten het gebouw of via de gemeenschappelijke gedeelten zichtbaar zijn, te veranderen. Dit geldt voor de raamkozijnen, de ruiten en zonneblinden, ruiten in de gevels en de deuren die via de gengen en de gemeenschappelijke overlopen toegang tot de kavels verlenen.

Vooraleer met de uitvoering van onverschillig welke werkzaamheden aan te vangen, zal de betrokken mede-eigenaar de syndicus inlichten en hem de plannen en/of beschrijvingen van de geplande werken voorleggen die ze desgevallend aan de algemene vergadering zal voorleggen. De verantwoordelijkheid in verband met eventuele schade rust op de eigenaar die de werken laat uitvoeren. Indien nodig zal door de syndicus onverwijld deskundig advies ingewonnen worden. Tot de uitvoering van de werken mag niet worden overgegaan vooraleer het advies van de deskundige werd uitgebracht of door de algemene vergadering werd goedgekeurd. De syndicus mag de uitvoering der werken aan het toezicht van de voornoemde deskundige, wiens honorarium voor rekening is van de betrokken eigenaar, onderwerpen.

2. Het is de eigenaars verboden wijzigingen in de constructies of aan het aspect van de gemeenschappelijke delen aan te brengen, zelfs indien deze wijzigingen een verbetering betekenen. De algemene vergadering mag afwijkingen op dit verbod toestaan.
3. Het is alle eigenaars, behalve deze op de gelijkvloerse verdieping, verboden een kavel te verdelen. Het is altijd toegelaten om twee of meer kavels, gelegen op één niveau of twee of meer kavels van verschillende niveaus die elkaar raken langs plafond of vloer tot één kavel samen te brengen. In beide gevallen zullen de aandelen gehecht aan de samengevoegde kavels worden samengesteld. Ingeval een mede-eigenaar twee of meer kavels verwerft, en ze verenigt tot één enkel, zal hij steeds het recht hebben ze te laten delen in twee of meer gescheiden kavels, die niet noodzakelijk de oorspronkelijke moeten zijn, door zich te schikken naar de hieronder volgende bepalingen, en dit zonder het akkoord van de andere mede-eigenaars.

Het is eveneens toegelaten om van een kavel één of meer ruimten los te maken om ze in te lijven bij de belendende kavel. In dit geval zal er overgang van aandelen zijn tussen de betrokken kavels, op aanduiding van de syndicus in verhouding tot de oppervlakte die van ene kavel naar het andere gaat. In geval van betwisting over de vermeerdering, vermindering of overgang van aandelen in de gemeenschappelijke delen, zal de betwisting onderworpen worden aan het scheidsrechterlijk oordeel van de instrumenterende notaris. De scheidsrechter zal zonder mogelijkheid van beroep of verhaal de betwisting beslechten en zijn besluit voor passend gevolg, aangetekend aan de syndicus meedelen. Na één of meer kavels van het gebouw te hebben samengevoegd, vergroot of verkleind, mag men opnieuw komen tot de oorspronkelijke situatie of tot een andere samenstelling; nochtans mogen er per niveau niet meer kavels zijn dan het oorspronkelijk voorziene aantal, behalve wat het gelijkvloers betreft.

4. De appartementen zijn voorzien voor normale huiselijke en burgerlijke bewoning. Twee kamers van de appartementen mogen aangewend worden voor de inrichting van een privé-kantoor of uitoefening van een vrij beroep, dit wil zeggen als toebehoren bij de woning doch op voorwaarde dat er niet meer dan één bediende werkzaam is per kamer. Een eigenaar van twee kavels in onderhavig gebouw mag één ervan aanwenden als kantoor met een maximale bezetting van vier personen op voorwaarde dat hij het andere persoonlijk bewoont.

De kavels van de eerste verdieping (boven de gelijkvloerse verdieping) mogen worden ingericht voor bewoning, uitoefening van een vrij beroep of voor commerciële activiteiten voor zover de uitgeoefende activiteit verenigbaar is met de standing van het gebouw. Uitzondering wordt gemaakt voor het inrichten van een spreekkamer van dierenartsen of een arts die gewoonlijk besmettelijke ziekten behandelt.

Nochtans is het de bewoners of uitbaters van deze kavels verboden om lichtreclames en/of publiciteit aan te brengen aan de gevels of ramen van het gebouw.

De kavels van de gelijkvloerse verdieping mogen gebruikt worden als woning, kantoor of uitoefening van een vrij beroep voor zover deze uitbatingen verenigbaar zijn met de standing van het gebouw en niet verboden zijn in de basisakte. De gelijkvloerse kavels zullen in dit geval eveneens bestemd kunnen worden voor de uitoefening van alle mogelijke beroepsactiviteiten (bank, kantoor, vennootschap) of voor de inrichting van kantoren voor openbare diensten en parastatale instellingen onder dezelfde voorwaarden. Het geven van zulkdanige bestemming houdt het recht in om alle installaties en apparaten te gebruiken die nodig zijn of nuttig zijn voor gezegde bestemming, mits de nodige administratieve vergunningen vooraf en per aangetekende post aan de syndicus over te maken.

De uitbating van een winkel, horeca-activiteit, supermarkt of begrafenisonderneming, de verkoop van vis- en vlees, het exploiteren van een pompstation en andere milieubelastende activiteiten zijn op het gelijkvloers verboden!

5. De garages en autostaanplaatsen mogen enkel gebruikt worden voor voertuigen met afmetingen passend in de aangebrachte afbakening of constructie. Het onderbrengen van boten, waarvan de afmetingen die van een auto zoals hierboven beschreven niet overtreffen, is toegelaten. Noch werkplaats, noch opslagplaats mag er worden ingericht, tenzij toegelaten in de basisakte.
6. In het algemeen dienen de mede-eigenaars en bewoners zorgvuldig alles vermijden waardoor de andere bewoners van het gebouw gehinderd zouden worden. In verband hiermee verbinden zij zich ertoe het reglement van inwendige orde te eerbiedigen, alsook de speciale door de algemene vergadering goedgekeurde voorschriften.
7. De privatieve kavels mogen slechts aan eerbare en kredietwaardige personen verhuurd worden. Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderverhuring of overdracht van (handels-) huurovereenkomst. Het verhuren van een gedeelte van kavels is verboden, behalve wat de garageboxen en autostandplaatsen betreft. Een kelder, of een andere aanhorigheid, mag eventueel onafhankelijk van de kavel waarvan zij een onderdeel vormen, ook verhuurd worden, doch op voorwaarde dat de verhuring gedaan wordt ten voordele van een bewoner van het gebouw.
8. De verhuurders dienen onmiddellijk elke verhuring of einde van verhuring door te geven aan de syndicus met opgave van alle identiteitsgegevens van de huurders.
9. Bijkomende punten ter informatieve titel:
 - Algemene stilte dient bewaard te worden tussen 22 uur en 07 uur
 - De algemene delen dienen ten allen tijde vrij te blijven en de doorgang mag door niks gehinderd worden.
 - Bij bevuiling van de gemeenschappelijke delen dient de vervuiler op eigen initiatief opdracht geven tot het opkuisen van de bevuiling of zelf opkuisen. Ook beschadigingen van de gemeenschappelijke delen dienen zo snel mogelijk doorgegeven te worden; herstellingen geschieden op kosten van de beschadiger voor zover dit kan bewezen worden.
 - Verhuizen dienen te geschieden met een buitenlift; omvangrijke voorwerpen mogen niet via de lift verhuisd worden.
 - Huisvuilzakken mogen op de daarvoor voorziene plaats worden buitengezet vanaf 20 uur, de avond voor de ophaling.
 - Alle medebewoners dienen de geldende politievoorschriften te respecteren.

BVBA SYNKO

Stationsstraat 18
8500 Kortrijk
tel : 056/25.76.21
fax : 056/25.76.28

e-mail : info@synko.be

BA/Waarborg: FIDEA 305068772638V

NOODLIJN KORTRIJK : 0475/51.82.09

KBO Kortrijk 0825 782 477

Frenier Geoffrey Erkend vastgoedmakelaar BIV: 503813

**ADDENDUM GOEDGEKEURD REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE RESIDENTIE HET ARENDSNEST
BLOK C HARELBEKE – VERSIE ALGEMENE VERGADERING D.D. 30/04/2014**

In het algemeen belang zullen door de bewoners de volgende regels moeten gerespecteerd worden :

1. De bewoner zal de plaatsen dermate gebruiken dat hij geen hinder veroorzaakt voor de medebewoners in het gebouw.
2. Voor ieders veiligheid dient de binnendeur van de inkomhall dicht te worden gedaan na aankomst of bij vertrek.
3. De radio- en T.V. toestellen zullen derwijze gebruikt worden dat ze de medebewoners in het gebouw niet storen.
4. Er zullen geen dieren gehouden worden of toegelaten worden die de medebewoners kunnen storen of die schade kunnen veroorzaken.
5. De fietsen of om het even welk rijtuig zullen niet in de gemeenschappelijke delen geplaatst worden. Via lift of trap worden fietsen ook niet het gebouw binnen gebracht.
6. Roken in de gemeenschappelijke delen is verboden (rookmelders).
7. Gooi geen sigaretten door ramen of van terrassen.
8. Alle huisvuil moet zorgvuldig worden verpakt in de hiervoor door de gemeente voorziene vuilzakken. Voor glas staan er speciale glascontainers in de gemeente opgesteld. De bewoner zal er zorg voor dragen dat de vuilniszakken ten vroegste de avond voor de ophaling vanaf 19 uur aan de straatkant op de voorziene plaats worden gezet. Idem voor PMD en papier.
9. Er worden geen ontvlambare, ontplofbare, gevaarlijke of onwelriekende stoffen in het gebouw binnengebracht.
10. Om ontstopping te vermijden, mag er geen onoplosbaar papier of andere voorwerpen in het toilet geworpen worden. Frituurolie en andere producten die aanleiding kunnen geven tot verstopping zijn te weren in iedere afvoer. In de afvoerputjes van de ondergrondse garages en tevens het rooster aan de inkompoort mag enkel water worden gegoten. Deze staan immers in verbinding met de pompput.
11. Het werk van de poetsploeg, die de gemeenschappelijke delen van het gebouw regelmatig reinigt, volgens de poetskalender, wordt geëerbiedigd.
12. Er wordt niet geparkeerd op de toegang tot de parkings. De parkeerplaatsen aan de achterkant van het gebouw zijn private plaatsen.
13. Aan de ballustrades mogen geen bloembakken worden opgehangen.
14. Het gebruik van de lift bij verhuis of bij levering van meubelen is verboden. De bewoners moeten voor het binnenbrengen van omvangrijke stukken verplicht gebruik maken van een buitenlift.
15. Er zullen geen schotelantennes worden geplaatst.
16. Het is verboden de privatieve elementen, die van buiten het gebouw of via de gemeenschappelijke gedeelten zichtbaar zijn, te veranderen. Dit geldt voor de raamkozijnen, de ruiten en zonblindes, ruiten in de gevels en de deuren die via de gangen en de gemeenschappelijke overlopen toegang tot de kavels verlenen. Ramen, vliegenramen, rolluikkasten en balustraden dienen uitgevoerd in Ral 7016. Het is de eigenaars verboden wijzigingen in de constructies of aan het aspect van de gemeenschappelijke delen aan te brengen, zelfs indien deze wijzigingen een verbetering betekenen. De algemene vergadering mag afwijkingen op dit verbod toestaan.
17. Het afregelen van timers, pompsysteem, inkompoort garages en andere zal enkel gebeuren door de leden van de raad van mede – eigendom.
18. Aandacht bij het uitschakelen van gas, water of elektriciteit. Schakel vooral niet de elektriciteit van uw buur af (diepvries,)