

Greg Coprimmo

Van: Greg Coprimmo
Verzonden: dinsdag 28 januari 2025 17:59
Aan: Greg Coprimmo
Onderwerp: FW: VME Ambassador - 0850.518.566 - Nelly Charleer

Van: Nick Portugaels <Nick@portassyndicus.be>
Verzonden: dinsdag 28 januari 2025 17:21
Aan: Greg Coprimmo <greg@coprimmo.be>
CC: Coprimmo - Info <info@coprimmo.be>
Onderwerp: VME Ambassador - 0850.518.566 - Nelly Charleer

Geachte
Beste Greg

Ik verwijst naar uw bericht, waarvoor dank.

Gelieve daartoe hieronder en de bijlagen te willen consulteren.

Bijlagen: <https://we.tl/t-h0HIMUUaFq>

1. Voor Nelly Charleer bedraagt de maandelijkse bijdrage in het werkkapitaal EUR 416,51; en de maandelijkse bijdrage in het reservefonds EUR 104,13. Let wel, dit zijn slechts voorschotbedragen.
2. De overdrager bouwde op heden geen achterstallen op. Gelieve evenwel bij de overdrager te benadrukken dat deze verklaring onder voorbehoud is, en dat er na het einde van het boekjaar waarin de akte werd verleden nog een eindafrekening volgt, op basis waarvan de overdrager moet bijbetalen aan de VME, dan wel potentieel recht heeft op een teruggave vanwege de VME.
3. Tijdens de Algemene Vergadering van 2 mei 2024 werd besloten om het reservefonds te spijzen met een bedrag van EUR 75.000,00. Deze provisie wordt maandelijks opgevraagd.
4. Er zijn meerdere, juridische procedures waarbij de VME Ambassador een betrokken procespartij is.
5. Zie bijlage.
6. Zie bijlage.
7. Er werden recent meerdere werken besteld, waaronder zonnepanelen ten behoeve van de gemene delen.

Kan u deze documenten grondig doornemen met de (kandidaat-) koper, nu wij in de praktijk merken dat kopers vaak onvoldoende op de hoogte zijn van het VME-gebeuren?

De VME wijst met name op de financiële verplichtingen van een eigenaar aan de VME, alsook inzake de talrijke leefregels (o.a. op basis van de statuten, het reglement van interne orde dan wel beslissingen van Algemene Vergaderingen).

De kostprijs voor het verstrekken van deze inlichtingen bedraagt EUR 250, en komt bovenop de kostprijs voor inlichtingen verstrekt aan andere notarissen / makelaars / tussenpersonen. U dient dus EUR 250 over te maken op de zichtrekening van de VME per inlichting die wij dienden te verstrekken in

dit dossier. Gelieve deze te voldoen, evenals de andere vermelden bedragen, op de zichtrekening van de VME.

Aarzel niet om ons te contacteren bij verdere vragen.

Met vriendelijke groeten

Dr. Nick Portugaels*
Advocaat - Bestuurder Portas BV



info@portassyndicus.be
03 369 41 00
www.portassyndicus.be
Nieuwstraat 8 | 28:

*advocatenkantoor Nick Portugaels, Nidolin BV

De informatie in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.

Indien u dit bericht onterecht zou ontvangen, verzoeken wij u om de inhoud niet te gebruiken, de afzender direct te informeren en het bericht te vernietigen.

Portas BV is niet aansprakelijk voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van e-mails, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

Portas BV kan niet garanderen dat een verzonden e-mail vrij is van virussen, noch dat e-mails worden overgebracht zonder inbreuk of tussenkomst van onbevoegde derden.

Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Met vriendelijke groeten,



Coprimmo

GREG VERHOEVEN

BIV makelaar 516871

m: +32 485 57 32 54

p: +32 3 449 49 77

e: greg@coprimmo.be

Fruithoflaan 1
2600 Berchem

www.coprimmo.be

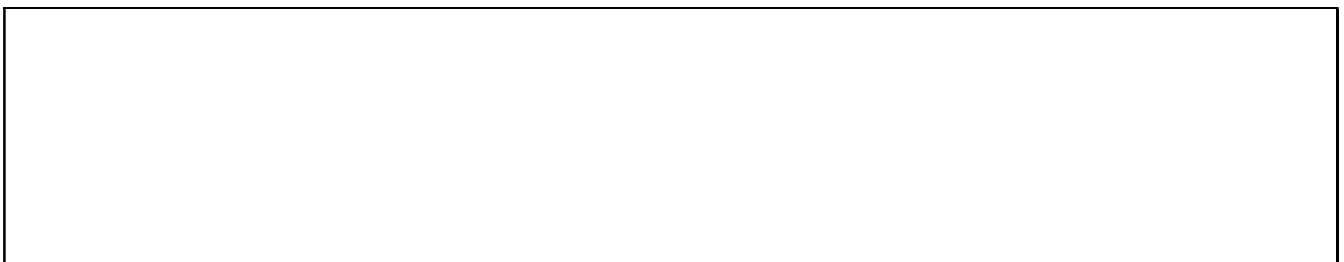


Van: Coprimmo - Gregory Verhoeven <greg@coprimmo.be>

Verzonden: zaterdag 11 januari 2025 20:53

Aan: info@portassyndicus.be

Onderwerp: Info syndicus



Geachte,

Betreft : FRUITHOF LAAN 118 - 8eV 2600 BERCHEM + 2 ondergrondse staanplaatsen + 1 garagebox

Gelieve ons zo spoedig mogelijk antwoord geven op de volgende vragen:

1. Welke bedragen worden er per kwartaal of per maand opgevraagd m.b.t. het werkkapitaal en het reservefonds. Aansluitend: Wat zijn de exacte kosten per maand?
2. Wat is het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen?
3. De toestand van de oproepen tot kapitaalinzet met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten?
4. Zijn er hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom? Zo ja, graag een overzicht hiervan. Zo nee, graag melding dat er geen dergelijke procedures hangende zijn.
5. De notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar.
6. Een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.
7. Status buitengevels, dak, CV (indien collectief), lift, terrassen: werden er recent herstellingswerken uitgevoerd en zoja, in welk jaartal hebben de werken plaatsgevonden?

Bij voorbaat dank voor uw snelle reactie.

Met vriendelijke groeten,

Gregorey Verhoeven
GSM: 0485/57.32.54

Coprimmo bv

Fruithoflaan 1A - 2600 Berchem
Kapellestraat 73 - 2630 Aartselaar
Mechelsesteenweg 97 - 2018 Antwerpen
Antwerpsesteenweg 11A - 2550 Kontich
Antwerpsestraat 75 - 2640 Mortsel

T: 03/449.49.77
F: 03/449.09.50
info@coprimmo.be
www.coprimmo.be

Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Ambassador, Fruithoflaan 118-120, KBO 0850.518.566, gehouden op 16/03/2022 om 18:30 te Bluepoint Antwerpen, Filip Williotstraat 9, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

De syndicus stelt vast dat meer dan de helft van de eigenaars alsook eenheden aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn op de vergadering. De vergadering kan geldig starten. Er wordt gestemd bij handopsteking of schriftelijk waarbij per onderdeel de uitslag wordt meegedeeld, conform de gewichten der eigenaars volgens de eenheden in de basisakte.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 6.943,00/10.372,00 - 66,94 %

Eigenaars: 81/144 - 56,25 %

02. Verkiezing Voorzitter en Secretaris (1/2 + 1) (10 372,00)

De VME is verplicht om uit haar schoot een voorzitter te kiezen. De VME kiest uit haar schoot als voorzitter de mede-eigenaar de heer Dupont. Er zijn geen andere kandidaten. De syndicus wordt verkozen tot secretaris.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03. Financieel

03.01. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar

De syndicus overloopt de afrekening met de facturenlijst, de individuele afrekening en de balans. De meerderheid van de kosten betreffen recurrente leveringen aan de VME.

Bijzondere opmerkingen:

Vervangen waterdichting boven en opvanggoten in garagebox P099: € 3.998,85

Herstellen asfalt: € 6.720,10

Erelonen deskundigen: € 17.992,24 (opname reservefonds B-B € 16.262)

LED stralers parking: € 2.649,53

Kosten lening (tot juni '21): € 10.620,31

Renovatiewerken via reservefonds totaal € 53.491,59:

Voorschot waterverzachter: € 3.393,58

Vernieuwing parlofoonstelsel: € 30.100

Voorschot dakrenovatie Flatroof: € 23.381,05 betrof 2 voorschotfacturen conform voorwaarden in offerte, betalingen werden uitgevoerd conform wettelijke richtlijnen i.v.m. inhoudingsplicht RSZ en FOD

De eigenaars wensen bij inhoudingsplicht dat er geen betaling gebeurt aan de betrokken leverancier tot de inhoudingsplicht weg is, zodat dit in de toekomst hopelijk niet meer voorvalt. Bij jonge ondernemingen is extra voorzichtigheid aangewezen.

Er wordt voorgesteld dat bij contracten voorzien worden van clausule die bepaalt dat bij inhoudingsplicht de VME ontslagen wordt van betalingsverplichting en het contract automatisch eindigt.

03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

De rekencommissaris brengt verslag uit van de uitgevoerde controle. Alle stukken werden ter inzage aangeboden, en de commissaris adviseert de goedkeuring van de afrekening.

03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (10 372,00)

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03.04. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (10 372,00)

De syndicus licht de kostenraming, het budget en de provisie van het nieuwe boekjaar toe:

Kosten afgelopen boekjaar: 275.274,68 €

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 15.098,72 €, dus werkelijk € 249.555,65

Huidige provisie ter beschikking: 22.500€ per maand, zijnde 270.000€ per jaar

Opgelet:

Kosten elektriciteit afgelopen boekjaar: 27.632,64€

Rekening houdend met de stijging van de energieprijzen t.g.v. globale marktcontext, dient rekening gehouden te worden met: een verdubbeling van het budget voor elektriciteit vanaf 01.01.2022

Dit zal NIET voldoende zijn voor de werkelijke kosten.

Voorstel nieuwe provisies: het bedrag verhogen met 6,66 % naar 288.000/jaar (= 24.000€/maand) en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

Bij maandelijkse voorschotten is volgende regeling van toepassing: de bijdrage dient spontaan overgemaakt te worden op rekening van de gemeenschap met vermelding van de gestructureerde mededeling. U wordt verzocht om een bestendige opdracht te geven aan uw bankinstelling om rappelkosten te vermijden gezien geen overschrijvingsformulieren worden verzonden, dit gebeurt slechts eenmaal per jaar nl. bij opsturen van het verslag.

Resultaat stemming punt 03.04: Voor

Voor: 6.036,00/6.971,00 aandelen - 86,59 %

Tegen: 935,00/6.971,00 aandelen - 13,41 %

Namen tegen: De Beukelaer Claudine, Dönmez - Atakan, Verbist Luc, Corbett - Gerres, Van Waelvelde Annick, Robbrecht Godelieve, Van der Heyden, Schellekens Michel, Spruyt Anna-Maria

03.05. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (10 372,00)

Permanent werkkapitaal van 61.733,24 € bestaat. D.i. voldoende en dient niet te worden aangepast. Geen stemming.

03.06. Reservefonds (1/2 + 1) (10 372,00)

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: 269.810,73 € volgens 1.1 appartementen. Werken besproken onder punten 7 en 8 worden hiervan mogelijks gefinancierd.

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 1/01/2019 de VME verplicht is jaarlijks een bedrag te sparen dat minimaal overeenstemt met 5% van het totaal der gewone uitgaven van het afgesloten boekjaar, behoudens een tegenstem met 4/5e van de stemmen. 5% bedraagt voor uw gebouw +/- 12.500 € per jaar.

Er wordt voorgesteld om het reservefonds te verhogen met de helft (tov 4.166 €) naar 6.250 € per maand, 75.000 € per volledig boekjaar en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering. De te gebruiken verdeelsleutel wordt 1.0.1 (appartementen en garagecomplex).

Er wordt ook voorgesteld eventuele overschot in de begroting en dus jaarafrekening naar het reservefonds (1.0.1) over te boeken.

Zo kunnen de grotere investeringen (renovatie waterdichting garagecomplex en heraanleg terrein) waar uw VME voorstaat, hopelijk (deels) van de reserves gefinancierd worden.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures

Er zijn geen procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars.

Er zijn procedures lopende jegens leveranciers of derden, nl. aannemer ABBI (zie volgend punt) en ex-syndicus Dibrun (onverschuldigde betalingen te vorderen van meerdere leveranciers):

In februari 2021 werd een laatste stand zaken bezorgd door de Raadsman inzake Dibrun. Er werd een laatste betaling ontvangen in 2020. Sindsdien zijn er geen verdere verwickelingen of vorderingen in het dossier. Er werd dan ook besloten de saldi te verwerken ten voordele van het reservefonds(8.594,71€) en de vorderingen weg te boeken:

Aww	-5538,98	Morell	859,93
-----	----------	--------	--------

Engie	1378,95		VME Ambassador	1139,82
Kbc	4177,09		VME Summe	8165,86
Daniel L'eau invest	2,26			10165,61
VME Hobeuchem	-3345,34			
Vme M. Theresialei	-1739,97			
I&s	6636,89			
	1570,9		Eindtotaal in voordeel van VME:	8594,71

Herinneringskosten worden aangerekend door de syndicus voor de bijkomende administratie aan 8 EUR per rappel en aangetekende zendingen aan 25 EUR per zending en worden in rekening gebracht via de private kosten van de in gebreke blijvende partij en aangerekend in zijn eindafrekening. Kosten die gemaakt worden nav doorgeven van verdere stappen tot invordering (zoals samenstellen en doorgeven door syndicus van dossier aan advocaat tbv 150 EUR, eventuele dagvaardingskosten of gerechtskosten, ...) worden ten laste gelegd van de in gebreke blijvende en in voorkomend geval van de in het ongelijk gestelde partij en aangerekend via de post 'private kosten' in zijn afrekening.

Voor de goede orde wordt qua tarifiering door de syndicus volgende elementen uit de syndicusovereenkomst in de notulen opgenomen:

Prestaties die niet tot de wettelijke taak van de syndicus behoren worden afgerekend aan 85 EUR/u. Opstellen van een verkoopdossier bedraagt 300 EUR ten laste van de verkoper in zijn eindafrekening. Aangetekende zendingen worden afgerekend aan 25 EUR incl. frankeren. Extra prestaties t.g.v. wijzigingen in de wetgeving worden steeds in regie afgerekend. De opstartkost van een hernieuwde vergadering bedraagt 150 EUR plus de kost per uur in regie. Kosten zoals opname van tellers, bijstand van een architect of advocaat,...zijn nooit in begrepen in het beheerstarief.

De syndicus krijgt unaniem het mandaat van de vergadering om bovenstaande regeling toe te passen, de lopende procedures verder te zetten, en toekomstige procedures in naam van de VME op te starten.

03.08. Stand van zaken procedure ABBI vs VME (1/2 + 1) (10 000,00)

De syndicus mocht volgende update van Meester Van Dijck ontvangen eind januari 2022:

"In dit dossier ontving ik afschrift van het vonnis dat de Rechtbank van Eerste Aanleg Antwerpen heeft gewezen op 3 januari jl. U treft als bijlage kopie van het vonnis aan.

Ik verduidelijk chronologisch de beslissing en motivering van de rechtbank:

1. Aangaande de hoofdvordering van ABBI in betaling van achterstallige facturatie:

De rechtbank oordeelt dat de VME wel degelijk bewijst op basis van het deskundigenverslag dat ABBI de overeengekomen werken niet of onvakkundig heeft uitgevoerd zodat een contractuele wanprestatie in hoofde van ABBI vaststaat.

De rechtbank aanvaardt hierbij de door de gerechtsdeskundige geraamde herstelkost van € 2.370,16.

De rechtbank veroordeelt de VME tot betaling van het saldo aan achterstallige factuurbedragen van € 4.027,65, zijnde het openstaande bedrag van € 6.397,81 onder aftrek van de herstelkost van € 2.370,16.

2. Aangaande de vordering van de VME van uitvoering herstel in natura:

De rechtbank volgt het standpunt van de VME dat ABBI gehouden is tot verdere uitvoering van de aannemingsovereenkomst en tot herstel in natura op de wijze zoals door de deskundige beschreven in zijn verslag. De argumenten van ABBI dat hij niet tot herstel in natura gehouden kan zijn omwille van het feit dat het vertrouwen geschonden is, wordt door de rechtbank afgewezen als onterecht. Ook de argumenten van ABBI dat herstel in natura niet meer mogelijk zou zijn en dat herstel in natura kennelijk onredelijk zou zijn of blijkt geeft van rechtsmisbruik, worden eveneens niet gevolgd door de rechtbank.

De rechtbank bevestigt dat de VME haar rechten niet heeft uitgeoefend op een wijze die kennelijk de grenzen te buiten gaat van een normale uitoefening van dat recht, door een voorzichtig en bedachtzaam rechtspersoon. ABBI dient dan ook tot herstel over te gaan en dit binnen een periode van maximum 6 maanden na betekening van het vonnis.

De rechtbank is evenwel van oordeel dat er geen enkele aanwijzing bestaat dat ABBI niet tijdig en niet vakkundig tot herstel en afwerking zal overgaan zodat er (voorlopig) geen aanleiding bestaat om een aanvullende onderzoeksmaatregel te bevelen ter opvolging en/of controle van de werken. De heraanstelling van de gerechtsdeskundige, zoals door de VME gevraagd, wordt dan ook niet bevolen door de rechtbank. De rechtbank stelt wel dat het resterende factuursaldo van € 2.370,16 zijnde het geraamde bedrag aan herstel door de gerechtsdeskundige, pas opeisbaar wordt na vakkundig herstel door ABBI.

3. Aangaande de vordering van ABBI in betaling van een schadebeding en verwijlntresten:

ABBI vorderde betaling van een contractueel schadebeding, evenals verwijlntresten aan 8% tot op datum van gehele betaling.

De rechtbank oordeelt dat de VME tot 29 november 2018 op buitenproportionele wijze betalingen inhield en geen correcte toepassing maakte van de niet-uitvoeringsexceptie. De rechtbank meent dat het onbetaald laten van een factuursaldo van € 55.535,03, verminderd met later gedane betalingen door de VME, niet in verhouding staat met de (lage) waarde van de nog uit te voeren herstellingswerken (die door de gerechtsdeskundige op € 2.370,16 werden geraamd).

De rechtbank meent dat dit een buitenproportionele betalingsopschorting was die tot een tijdelijke impasse tussen partijen heeft geleid en finaal ook tot het inleiden van een gerechtelijke procedure door ABBI. De rechtbank meent dat het contractueel schadebeding bijgevolg uitwerking kent en veroordeelt de VME tot betaling van 5.553,50 EUR en tot (evenwel herleide) verwijlntresten tot 29 november 2018 en vanaf 29 december 2020 (+/- 1.293 EUR).

De rechtbank houdt deze datum van 29 november 2018 als ijkpunt aan nu de VME wel bewijst dat zij het restsaldo van € 6.397,81 redelijkerwijze kon inhouden ten gevolge van het in gebreke blijven van ABBI wat betreft het uitvoeren van het akkoord dat tussen partijen werd bereikt zoals bevestigd per officieel schrijven van 29 november 2018 van de raadsman van ABBI. De rechtbank meent dat ABBI wel degelijk gehouden was om het akkoord dat tussen partijen per officiële brieven werd bereikt, uit te voeren. Uit het deskundigenverslag is evenwel gebleken dat ABBI niet alle overeengekomen werken uitvoerde en tevens dat er bijkomende gebreken op de 4de verdieping werden weerhouden. Het tegenargument van ABBI dat enkele terrassen ontoegankelijk zouden zijn geweest, wordt door de rechtbank van tafel geveegd nu dit door de VME steeds werd ontkend en ook het tegendeel door ABBI niet wordt bewezen.

De rechtbank meent dan ook dat verwijlntresten vanaf 29 november 2018 dienen te worden geschorst.

De verwijlntresten zijn evenwel opnieuw verschuldigd vanaf 29 december 2020, datum van uiteindelijke neerlegging van het definitief deskundig verslag. Een betalingsopschorting na 29 december 2020 acht de rechtbank niet meer gerechtvaardigd. De verwijlntresten hernemen dan ook vanaf 29 december 2020.

De rechtbank herleidt tenslotte nog het contractuele schadebeding van 15% naar 10 % en het gevorderde intrestpercentage van 8% naar de wettelijke intrestvoet van 2% in 2018 en 1,75% in 2020-2021.

4. Verdeling van procedurekosten

De rechtbank legt de dagvaardingskosten ten laste van de VME (€ 382,86) en de kosten van het deskundigenonderzoek (€ 3.229,84) ten laste van ABBI. De rechtsplegingsvergoedingen worden omgeslagen nu elk van de partijen op een of ander punt in het ongelijk worden gesteld.

Te uwer informatie bevestig ik U dat er nog een bedrag van € 6.397,81 op mijn derdenrekening staat, zodat in principe tot onmiddellijke betaling van € 4.027,65 aan ABBI kan worden overgegaan, ingeval de VME het vonnis aanvaardt.

De VME zal dan evenwel nog de herleide schadevergoeding en verwijlntresten moeten voldoen (5.553,50 EUR en +/- 1.293 EUR). Alleszins dienen de door de VME voorgeschoten kosten van het deskundigenonderzoek van € 3.229,84 nog te worden verhaald op ABBI en kan dit bedrag worden gecompenseerd met de schadevergoeding en intresten.

Ingeval de VME het vonnis aanvaardt, zal ik een afrekening na vonnis opstellen en ABBI uitnodigen tot uitvoering van de herstellingswerken over te gaan. Bij gebreke aan vrijwillige uitvoering, zal het vonnis moeten worden betekend aan ABBI."

De Raad heeft beslist in het vonnis te berusten. De syndicus zorgde voor betaling van saldo tbv 1.640,07 € cfr. vonnis van en afrekening van advocaat en wacht op planning voor uitvoering van de toegezegde werken.

De eigenaars zijn hiermee unaniem akkoord.

04. Kwijting aan syndicus, Raad en commissaris (1/2 + 1) (10 372,00)

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

05. Verkiezingen en mandaten

05.01. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (10 372,00)

De VME verkiest als commissaris MASURE JACK - ACCOUNTANTSKANTOOR. Er zijn geen andere kandidaten. **Stemming: unaniem akkoord**

05.02. Bevestiging mandaat van de syndicus met 15 maanden (1/2 + 1) (10 372,00)

Resultaat stemming punt 05.02: Voor

Voor: 3.308,00/5.812,00 aandelen - 56,92 %

Tegen: 2.504,00/5.812,00 aandelen - 43,08 %

Namen tegen: Luypaert - Wouters, Wynants Nicole, Vangheel Sofie, Wuyts Lesley, Laeremans, Van Den Brande Kristof, Deumens - De Borger, Wilde Carolina, Maetens - Necken, Castiglioni - Riva Manuela, AGRI Franco Belge BV, Van de Voorde Hugo, Delhaye - Hauman, Janssens Willy, Selleslaghs Ingrid, Van der Keere Jan, Sweert Anita, Buermans Priscilla, Huysmans Hilda, Adam Marguerite, Depauw Anne, Van Den Wyngaert Janine, Vernimmen Erik, De Colvenaer Karel, De Backer - Baldursdottir, IR. ARCHITECT TINE DURNEZ BVBA, Dupont - Steenacker, Riva Manuela, Belboom, Kwan Kin Men - Heymans Melissa

Onthouding: 668,00/7.204,00 aandelen - 9,27 %

Namen onthouding: Delodder Véronique, De Bruyckere Anne, Raemdonck Jean, Robbrecht Godelieve, Van der Heyden, Beyst Etienne, Vandamme Marc, Spruyt Anna-Maria

Blanco: 724,00/7.204,00 aandelen - 10,05 %

Namen blanco: Laureys Sam, Bernardo Miranda Kim, Van Steen Annelies, Rosenberg - Schenk, Godon Maria-Christina, Loveniers - Terryn, Nal. De Grave - Sijmus, Kusters - Van der Wee Marijke

05.03. Verkiezing Raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (10 372,00)

Kandidaten eigenaars:

05.03.01. De heer Karel De Colvenaer (1/2 + 1) (10 372,00)

Resultaat stemming punt 05.03.01: Voor

Voor: 6.063,00/6.063,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/6.063,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 375,00/7.141,00 aandelen - 5,25 %

Namen onthouding: De Wispelaere - Bresseleers, Goossenaerts, Janssens Willy, Depauw Anne, Verhulst Nathalie, Vandamme Marc

Blanco: 703,00/7.141,00 aandelen - 9,84 %

Namen blanco: Bernardo Miranda Kim, Laeremans, Van Steen Annelies, Rosenberg - Schenk, Godon Maria-Christina, Loveniers - Terryn, Nal. De Grave - Sijmus, Kusters - Van der Wee Marijke

05.03.02. De heer Herman Dupont (1/2 + 1) (10 372,00)

Resultaat stemming punt 05.03.02: Voor

Voor: 6.126,00/6.213,00 aandelen - 98,60 %

Tegen: 87,00/6.213,00 aandelen - 1,40 %

Namen tegen: Janssens Willy, Ottelohe Karin

Onthouding: 225,00/7.141,00 aandelen - 3,15 %

Namen onthouding: Goossenaerts, Verhulst Nathalie, Vandamme Marc

Blanco: 703,00/7.141,00 aandelen - 9,84 %

Namen blanco: Bernardo Miranda Kim, Laeremans, Van Steen Annelies, Rosenberg - Schenk, Godon Maria-Christina, Loveniers - Terryn, Nal. De Grave - Sijmus, Kusters - Van der Wee Marijke

05.03.03. Mevrouw Ria Van Bladel (1/2 + 1) (10 372,00)**Resultaat stemming punt 05.03.03: Voor**

Voor: 5.947,00/6.142,00 aandelen - 96,83 %

Tegen: 195,00/6.142,00 aandelen - 3,17 %

Namen tegen: De Wispelaere - Bresseleers, Janssens Willy, Ottelohe Karin, Sweert Anita

Onthouding: 296,00/7.141,00 aandelen - 4,15 %

Namen onthouding: Goossenaerts, Robbrecht Godelieve, Depauw Anne, Vandamme Marc

Blanco: 703,00/7.141,00 aandelen - 9,84 %

Namen blanco: Bernardo Miranda Kim, Laeremans, Van Steen Annelies, Rosenberg - Schenk, Godon Maria-Christina, Loveniers - Terryn, Nal. De Grave - Sijmus, Kusters - Van der Wee Marijke

05.03.04. De heer Michel Schellekens (1/2 + 1) (10 372,00)**Resultaat stemming punt 05.03.04: Voor**

Voor: 5.768,00/6.100,00 aandelen - 94,56 %

Tegen: 332,00/6.100,00 aandelen - 5,44 %

Namen tegen: Janssens Willy, Ottelohe Karin, Van Waelvelde Annick, Vernimmen Erik, Speleers Cedric

Onthouding: 338,00/7.141,00 aandelen - 4,73 %

Namen onthouding: De Wispelaere - Bresseleers, Goossenaerts, Robbrecht Godelieve, Depauw Anne, Vandamme Marc

Blanco: 703,00/7.141,00 aandelen - 9,84 %

Namen blanco: Bernardo Miranda Kim, Laeremans, Van Steen Annelies, Rosenberg - Schenk, Godon Maria-Christina, Loveniers - Terryn, Nal. De Grave - Sijmus, Kusters - Van der Wee Marijke

05.03.05. Mevrouw Marleen Vaes (1/2 + 1) (10 372,00)**Resultaat stemming punt 05.03.05: Voor**

Voor: 3.299,00/3.813,00 aandelen - 86,52 %

Tegen: 514,00/3.813,00 aandelen - 13,48 %

Namen tegen: Claessens - Jespers, D'hooghe Patrick, Schellekens Michel, Speleers Cedric, Vander Sande - Van Bladel

Onthouding: 2.152,00/7.141,00 aandelen - 30,14 %

Namen onthouding: Goossenaerts, Luybaert - Wouters, De Beukelaer Claudine, Wynants Nicole, Wuyts Lesley, Verbist Luc, Corbett - Gerres, Van Den Brande Kristof, Maetens - Necken, Van de Voorde Hugo, Hermans - Luyckx, Delhayé - Hauman, Selleslaghs Ingrid, Van Waelvelde Annick, Robbrecht Godelieve, Buermans Priscilla, Van der Heyden, Hénin Pascale, Beyst Etienne, Depauw Anne, Van Den Wyngaert Janine, Vernimmen Erik, IR. ARCHITECT TINE DURNEZ BVBA, Spruyt Anna-Maria

Blanco: 1.176,00/7.141,00 aandelen - 16,47 %

Namen blanco: Bernardo Miranda Kim, Peeters Carolus, Laeremans, Charleer Nelly, Van Steen Annelies, Rosenberg - Schenk, Godon Maria-Christina, Loveniers - Terryn, Vincké - Van Ham, Vandamme Marc, Nal. De Grave - Sijmus, De Backer - Baldursdottir, Kusters - Van der Wee Marijke

06. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Elektriciteit: Engie-Electrabel
- Onderhoud brandblussers: Ansul
- Onderhoud branddetectiesysteem: Brabex Security
- Makelaar: Portugaels & partners en Solvio verzekeringen
- Verzekeringen: beroepsaansprakelijkheid Raad en commissaris, burgerlijke aansprakelijkheid VME, blokpolis en huurdersaansprakelijkheid A01.05 (conciërgewoning) AXA, arbeidsongevallen Baloise, rechtsbijstand ARAG

- Water: Waterlink (AWW)
- Waterverbruikopname: Techem-Caloribel
- Camerabewaking en toegangscontrole: Failsafe
- Loodgieterij: Sani-Reno of Bondec
- Liftonderhoud: Ora liften
- Liftcontrole: Konhef
- Schoonmaak: conciërge of Euromak
- Tuionderhoud: Tuinconcept
- Klusdienst: D-Jobs of conciërge

De vergadering geeft de syndicus en Raad unaniem mandaat om de energiecontracten te onderhandelen en te hernieuwen tegen vervaldag.

In functie van het type onderhoudscontract heeft de syndicus in voorkomend geval mandaat om contracten af te sluiten die de duur van zijn mandaat te boven gaan. Dit gaat bv. over - indien van toepassing - liftcontracten of calorimetercontracten.

06.01. Verzekeringsmakelaar blokpolis (1/2 + 1) (10 372,00)

Portugaels & partners is makelaar van blokpolis geworden sinds september '21 op vraag van de Raad, ondanks er (nog) geen betere voorwaarden verkregen werden voor blokpolis bij AXA (mbt uitsluiting elektrische plafondverwarming ouder dan 10 jaar).

De syndicus vraagt de eigenaars het mandaat voor de blokpolis aan Portugaels te willen bevestigen. **Stemming: unaniem akkoord**

07. Toestand en onderhoud van de gemene delen

Er worden mbt de toestand en het onderhoud van de gemene delen volgende zaken opgemerkt en besproken:

07.01. Oxidatie aluminium balustrades en mogelijke veiligheidsrisico's op lange termijn (2/3) (10 000,00)

Net boven de vloeibare waterdichting geplaatst in 2016 door ABBI begint aluminium van verticale paal te oxideren. Raadslid de heer Dupont wenst dit fenomeen onder de aandacht van de eigenaars te brengen en stelt zich de vraag of aluminium reageert op gebruikte materiaal van ABBI, dan wel slijtage is.

Raad en syndicus stellen voor dit verder op te volgen, zodat balustrades voldoende stevig en dus veilig blijven. Een verontrustende staat van de balustrade is vastgesteld op de 10e verdieping van nr 120.

Volgens werfverslagen en technische fiches ten tijde van terrasrenovatie door ABBI (2016 en eerder) is de aantasting onmogelijk te wijten aan de door ABBI gebruikte producten.

De conciërge zal algemene controle doen om aangetaste balustrades in kaart te brengen, zodat syndicus in samenspraak met Raad voor herstel of vervanging kan laten zorgen. **Stemming: unaniem akkoord**

07.02. Waterinfiltratie en betonaantasting ondergronds garagecomplex: bespreking haalbaarheidsstudie Bureau Bouwtechniek en plan van aanpak (1/2+1 of 2/3) (10 372,00)

De syndicus verwijst naar de notulen van AV dd 1/07/2021 en het verslag van Bureau Bouwtechniek dd 24/02/2021.

Het aanvullende betonderzoek werd zoals goedgekeurd uitgevoerd en studiebureau B-B bezorgde recent aanvullend verslag:

"1. Inleiding

Onderhavig verslag vormt een addendum op ons verslag van 31-01-2021. In onderhavig verslag worden enerzijds de resultaten van het aanvullend betononderzoek besproken en anderzijds een beschrijving gegeven dat mogelijke herstelopties en een indicatie van de daaraan gerelateerde kostprijs.

2. Bijkomend betononderzoek

In de periode 21-09-2021 - 23-09-2021 is, in aanvulling op het eerder uitgevoerde betononderzoek, aanvullend betononderzoek uitgevoerd. Er werd opnieuw beroep gedaan op een gespecialiseerd onderaannemer (SANACON bv).

Het bijkomend betononderzoek bevat twee delen: (1) een aanvullend duurzaamheidsonderzoek en (2) onderzoek naar de haalbaarheid van kathodische bescherming (KB) als herstelmethodiek.

In extenso wordt verwezen naar het verslag van SANACON bv van 19-11-2021 met referentie SC20046-B (als bijlage).

Uit het aanvullend duurzaamheidsonderzoek is gebleken dat:

- de betondekking, in het bijzonder bij de balken van de dakstructuur, (te) laag is, wat de betonstructuur gevoelig maakt voor schade door carbonatatie (indringing van CO₂);
- er (te) hoge chloridegehalten kunnen worden opgetekend in de betonnen dakstructuur, dit ongeacht de vochtbelasting (ten gevolge van infiltraties) én op relatief grote diepte in de elementen, wat het vermoeden versterkt dat er sprake is van ingemengde chloriden.

Op basis van het aanvullend duurzaamheidsonderzoek kan worden bevestigd dat de schade wordt veroorzaakt door carbonatatie en chloride-geïnitieerde corrosie, waarbij de waterinfiltraties ten gevolge van gebreken aan de dakafdichting als katalysator hebben gewerkt.

Uit het onderzoek naar de haalbaarheid van kathodische bescherming (KB) is gebleken dat, mits aandacht voor de zones met een betondekking lager van 10 mm, deze herstelmethodiek technisch haalbaar is.

3. Haalbaarheidsstudie

Uit de combinatie van het eerste betononderzoek en het aanvullend betononderzoek kan worden afgeleid dat er, wat het betonherstel betreft, vanuit technisch oogpunt, twee herstelopties mogelijk zijn.

Een eerste optie bestaat uit de combinatie van de integrale renovatie van het dak van de ondergrondse parkeergarage in combinatie met 'klassiek' betonherstel.

De integrale renovatie van het dak van de ondergrondse parkeergarage moet op duurzame wijze een halt toeroepen aan de diverse waterinfiltraties. Door het verlagen van het vochtgehalte in het beton, kan de corrosiereactie worden vertraagd of zelfs gestopt. Bij het 'klassiek' betonherstel dient er gebruik te worden gemaakt van offeranodes. Globaal dient de te lage betondekking te worden 'gecompenseerd' door het aanbrengen van een carbonatatieremmende coating.

Als alternatief - dit was het voorwerp van het aanvullende betononderzoek - kan worden gedacht aan 'kathodische bescherming'. Bij een 'kathodische bescherming' wordt de potentiaal van het staaloppervlak van het wapeningsstaal kunstmatig verlaagd waardoor de corrosiereactie stopt.

Er kan daarbij gekozen worden voor een passief (galvanische systemen) of een actief (door middel van opgelegde (stroom) systeem. Het actieve systeem laat bijsturing mogelijk.

Bij een 'kathodische bescherming' is het, zuiver vanuit het oogpunt van de duurzaamheid van de betonconstructie, in principe niet vereist dat de waterinfiltraties worden gestopt.

Bij een 'kathodische bescherming' worden de zones met onthecht beton hersteld door middel van 'klassiek betonherstel'.

We zijn van mening dat, ongeacht de gekozen optie voor het betonherstel, een integrale renovatie van het dak van de ondergrondse parkeergarage aangewezen is. De hinder/ schade ten gevolge van de waterinfiltraties reikt verder dan de betonschade. Er is niet alleen esthetische hinder in de parkeergarages, er is ook kans op beschadiging van voertuigen en goederen in de ondergrondse parkeergarage, dat thans, ad hoc, wordt verholpen door goten.

Wij zien dan ook de dakrenovatie als basis. De keuze tussen ofwel 'klassiek' betonherstel (met offeranodes en het verhogen van een betondekking) ofwel 'kathodische bescherming', al dan niet actief, dient gemaakt te worden op basis van de vooropgestelde budgetten, de te verwachten onderhoudstermijn en de mogelijkheid tot opvolging en bijsturing van het systeem.

4. Raming herstellkosten

Onderhavige raming is gebaseerd op onze ervaring uit gelijkaardige projecten. De raming is een inschatting van de te verwachten aannemingssom en is exclusief studie-, onderzoeks- en ontwerpkosten en eventuele verzekeringen (ABR, decennale, ...) en exclusief btw. De raming is ondergeschikt aan de aannemingssom die zal moeten volgen uit een aanbesteding waarbij op basis van een aanbestedingsdossier, met onder meer een technisch lastenboek en gedetailleerde meetstaat, de markt wordt bevestigd.

De raming gaat uit van een uitvoering in één fase en één perceel. Bij deze raming wordt voorbehoud gemaakt voor de actuele hoge volatiliteit in de bouwsector. De basis is de integrale renovatie van het dak van de ondergrondse parkeergarage. Er wordt uitgegaan van een dakoppervlakte van 5.600 m².

We houden in onze raming rekening met volgende werkzaamheden:

- werfinrichting;
- verwijderen en afvoeren van de bekleding op de daken van de ondergrondse parkeergarage (uitgangspunt: 70% groendak, 25% rijweg, 5% andere verharding) inclusief toebehoren zoals boorstenen e.d.;
- verwijderen en afvoeren van toebehoren zoals verlichting e.d.;
- verwijderen en afvoeren van de waterdichting;
- verwijderen en afvoeren van de hemelwaterafvoeren van het dak;
- het reinigen en egaliseren van de dakvloer;
- het leveren en plaatsen van nieuwe hemelwaterafvoeren;
- het leveren en plaatsen van een nieuwe, tweelaagse, wortelwerende waterdichting, inclusief de aansluiting op de buitenwanden van de ondergrondse parkeergarage;
- het leveren en plaatsen van een nieuwe bekleding (uitgangspunt: 70% groendak, 25% rijweg, 5% andere verharding), inclusief toebehoren zoals boordstenen, belijning, e.d.;
- het leveren en plaatsen van nieuwe verlichting (cfr. bestaande toestand)

We raming de kostprijs voor deze werken op een bedrag van EUR 2.040.000 exclusief btw.

In aanvulling op de basis wordt hierna een inschatting gemaakt van de te verwachten herstellkost voor het betonherstel. De uiteindelijk uit te voeren hoeveelheden betonherstel zal pas kunnen blijken lopende de uitvoering. In huidige raming wordt daarom rekening gehouden met een inschatting van de uit te voeren hoeveelheden.

Voorname onzekerheid zou grotendeels kunnen weggenomen worden door het voorafgaandelijk laten verwijderen en afvoeren van het loszittend en aangetast beton opdat er bij de opmaak van de offertes door de aannemers voor het betonherstel reeds zicht is op de te herstellen oppervlaktes.

We ramen de verschillende betonherstelopties als volgt:

Optie 1: 'klassiek betonherstel':

- werfinrichting
- 'klassiek betonherstel' + offeranodes, voorlopig uitgaande van 1.120 m²
- carbonatatieremmende coating

We ramen de kostprijs voor optie 1 op een bedrag van EUR 1.540.000 exclusief btw.

Optie 2a: passieve 'kathodische bescherming':

- werfinrichting
- 'klassiek betonherstel', voorlopig uitgaande van 1.120 m²
- passieve 'kathodische bescherming'

We ramen de kostprijs voor optie 2a op een bedrag van EUR 2.350.000 exclusief btw.

Optie 2b: actieve 'kathodische bescherming':

- werfinrichting
- 'klassiek betonherstel', voorlopig uitgaande van 1.120 m²
- actieve 'kathodische bescherming'

We ramen de kostprijs voor optie 2b op een bedrag van EUR 2.900.000 exclusief btw.

5. Besluiten

Ongeacht de wijze van betonherstel, adviseren wij om het platte dak van de ondergrondse parkeergarage integraal te renoveren opdat er op een duurzame wijze een halt wordt toegeroepen aan de waterinfiltraties. Aanvullend dient de betonschade hersteld te worden. De keuze voor een welbepaalde optie - 'klassiek' betonherstel versus een passieve dan wel een actieve 'kathodische bescherming' is afhankelijk van de vooropgestelde budgetten, de te verwachten onderhoudstermijn en de mogelijkheid tot opvolging en bijsturing van het systeem

voor Bureau Bouwtechniek,
ir. arch. Yoshi Craeye"

Er kan nog gekozen worden voor welke hersteloptie van beton men opteert. Basis is de integrale renovatie van het dak van de parkeergarage (2.040.000 €) met mogelijke betonherstelopties:

- 1: klassiek betonherstel (20 % betonherstelling geraamd): 1.540.000 €, dus totaal 3.580.000 € ex BTW
- 2: passieve kathodische bescherming: 2.350.000 €, dus totaal 4.390.000 € ex BTW
- 3: actieve kathodische bescherming: 2.900.000 €, dus totaal 4.940.000 € ex BTW

De Raad vermeldt dat de opvanggoten doorheen het garagecomplex telkens onder de uitzetvoegen hangen en die voegen rot zijn en wenst in eerste instantie plaatselijk aan te pakken. 2 dringende voegen worden geschat op 30.000 € of 15.000 € per voeg en 50.000 € voor betonherstelling, totaal voorlopig geraamd op 80.000 € of 7,71 € per aandeel.

Enkele eigenaars maken voorbehoud dat deze plaatselijke herstellingen correct en duurzaam uitgevoerd moeten worden. Men vraagt de nodige technische fiches en garanties te vragen aan aannemers. De werken dienen op vraag van de eigenaars begeleid en gecontroleerd te worden door deskundige.

Stemming voor mandaat aan Raad volgens voormeld plan van aanpak om de pijnpunten reeds aan te pakken tot 80.000 €, financiering (deels) via het reservefonds:

Resultaat stemming punt 07.02: Voor

Voor: 5.501,00/6.118,00 aandelen - 89,92 %

Tegen: 617,00/6.118,00 aandelen - 10,08 %

Namen tegen: Dönmez - Atakan, Nira, Hermans - Luyckx, Ottelohe Karin, Van Waelvelde Annick, Robbrecht Godelieve, Vernimmen Erik

Onthouding: 236,00/7.141,00 aandelen - 3,30 %

Namen onthouding: Delodder Véronique, Thuysbaert Carl, Vandamme Marc, Vanderveken Luc

Ongeldig: 84,00/7.141,00 aandelen - 1,18 %

Namen ongeldig: De Colvenaer Karel

Blanco: 703,00/7.141,00 aandelen - 9,84 %

Namen blanco: Bernardo Miranda Kim, Laeremans, Van Steen Annelies, Rosenberg - Schenk, Godon Maria-Christina, Loveniers - Terryn, Nal. De Grave - Sijmus, Kusters - Van der Wee Marijke

07.03. Reglement van interne orde: toevoeging verbod op plaatsing van containers op dakparking (max. 2,5 ton) en alsook melding werken bv renovatie aan conciërge, aanvraag verbouwingen, aanmelden aannemer bij conciërge, enz. (1/2 + 1) (10 372,00)

De Raad stelt voor om volgende zaken toe te voegen aan het reglement van interne orde, punt 6:

- verbod op plaatsing van containers op dakparking (max. 2,5 ton)
- melding renovatiewerken aan syndicus (reeds in RIO) en conciërge
- aanvraag verbouwingen
- aanmelden aannemer conciërge

Stemming: unaniem akkoord

08. Geplande en/of goed te keuren werken

Er zijn volgende werken goed te plannen of goed te keuren:

08.01. Evaluatie centrale ventilatie en te nemen maatregelen door eigenaars (2/3) (10 000,00)

Studiebureau Lenders waarvan de zaakvoerder huurder is in uw gebouw, heeft verslag opgemaakt na controle van de werking van het vernieuwde ventilatiesysteem in blok B en het originele systeem in blok A. Korte samenvatting van het verslag dat ter inzage van de eigenaars op het webportaal staat:

Het origineel concept

Van keuren tot afzuigventilator (dak)

In elk appartement worden de keuren en de natte lokalen (WC's, wasplaats, bad- en douchekamer) uitgerust met een afzuig plafondrooster in het verlaagd plafond. De rooster in de keuren is aangesloten aan een dampkap met een klep open-toe.

In elk appartement worden de roosters (direct/indirect) boven het verlaagd plafond aangesloten aan een 'master' regelklep gemonteerd in 'n verticale scheidingswand die de 'vides' boven het plafond van 't appartement en de 'vide' boven de gang scheidt.

Op elke verdieping worden de regelkleppen van de appartementen van/op die verdieping met een (individueel of gemeenschappelijk) flexibel kanaal aangesloten aan een verdeelrooster gemonteerd in de wand van de bouwkundige schacht (de zgn centrale metselwerkkoker) die dienstdoet als verticaal plenum van gelijkvloers tot dak.

Bovenaan die schacht wordt een aansluitrooster geplaatst die middels een mof aan de centrale afzuigventilator verbonden wordt.

Luchttechnisch zijn er 2 onderscheiden tracé-types:

- a. horizontale tracés vanaf plafondroosters door kanalennet en de regelklep van elk appartement naar de flexibel en dan door de verdeelrooster in 't verticaal plenum
- b. horizontaal tracé van aansluitrooster in het verticaal plenum tot afzuigventilator.

premissie: volgens de survey van studie bureau STB worden de appartementen op elk verdiep aangesloten aan de bouwkundige schacht (die dus dienst doet als plenum), alzo niet aan een verticaal kanaal in de schacht, (luchttechnisch beter maar duurder).

Hoe het theoretisch werkt

De afzuigventilator zet de volledige tracés in onderdruk: eerst het verticaal plenum, dan op elke verdieping de aangesloten flexibele kanalen en verder de tracés boven de plafonds van de appartementen zodat finaal bij elke plafondrooster een onderdruk ontstaat die resulteert in een geruisloze afzuiging van het punctueel normatief debiet. Het afzuigdebiet (in m³/h) van de afzuigventilator, - dat het elektrisch verbruik bepaalt, - is het totaal van alle te gunnen normatieve debieten in de appartementen.

De nodige opvoerhoogte (Pa) van de afzuigventilator (vermogen om het gevraagde debiet te bekomen) wordt bepaald door de som van de wrijvingsweerstand (van alle tracés a + tracé b) die functie zijn van de opeenvolgende verschillende doorsneden en luchtsnelheden. De ringvormige open gleuf (m²) van alle roosters en de secties van kleppen & kanalen worden telkens berekend (vanaf het normatief debiet in m³/h aan elke rooster tot het einde van de tracés a) bij de gekozen 'comfortabele geruisarme' luchtsnelheid (m/s).

Om goede werking van het centrale ventilatiesysteem te garanderen dienen in elk appartement dampkappen zonder motor of recirculatie dampkappen geplaatst te worden. Dampkappen met motor mogen niet gebruikt worden, want onregelmatig het centrale systeem.

De (manuele) regelkleppen van ventilatiekanalen per appartement kunnen eventueel (tijdelijk of permanent) gesloten worden om afzuig van warme lucht te voorkomen als dampkap of badkamer niet gebruikt worden zonder negatieve effecten op de centrale werking, maar dit komt de luchtkwaliteit in appartement(en) niet ten goede.

Aanpassing van plafondroosters of kanalen is uit den boze, omdat dit het centrale systeem uit evenwicht brengt.

Elke eigenaar dient te controleren of de dampkap van het juiste type is (zonder motor met afsluitklep of recirculatie). Indien niet van het juiste type, moet dit aangepast worden.

De afzuiging mag 's nachts niet op een lager regime draaien, want dat zorgt voor slechte werking op lager gelegen verdiepingen en infiltratie van slechte geuren.

Geen stemming.

08.02. Vernieuwing centrale ventilatie A-kant (naar analogie van B-kant) (2/3) (10 000,00)

De syndicus verwijst naar de bespreking in 2018 en 2019 mbt de vernieuwing van het centrale ventilatiesysteem op nr 118. Er kan een aanzienlijke besparing aan elektriciteitsverbruik verwezenlijkt worden zoals reeds enkele jaren het geval is op nr 120.

De syndicus vroeg geactualiseerde offerte aan Air Technologies die ventilatie op nr 120 vernieuwde, doch mocht deze tot op heden niet ontvangen. Gezien de algemene prijsstijgingen wordt de kostprijs voor vernieuwing van centrale systeem in blok A voorzichtig geraamd op 16.000 €.

Stemming voor mandaat aan de Raad tot 16.000 € incl. BTW, financiering via reservefonds:

Resultaat stemming punt 08.02: Voor

Voor: 5.070,00/5.427,00 aandelen - 93,42 %

Tegen: 357,00/5.427,00 aandelen - 6,58 %

Namen tegen: De Beukelaer Claudine, Nira, Verbist Luc, Speleers Cedric

Onthouding: 709,00/6.937,00 aandelen - 10,22 %

Namen onthouding: Delodder Véronique, Dönmez - Atakan, De Bruyckere Anne, Hermans - Luyckx, Van Waelvelde Annick, Robbrecht Godelieve, Graste Willem, Catoor - Weygers, Depauw Anne

Ongeldig: 42,00/6.937,00 aandelen - 0,61 %

Namen ongeldig: Janssens Willy

Blanco: 759,00/6.937,00 aandelen - 10,94 %

Namen blanco: Bernardo Miranda Kim, Laeremans, Van Steen Annelies, Rosenberg - Schenk, De Smedt Edward - De Meyer Christiana, Godon Maria-Christina, Ottelohe Karin, Loveniers - Terryn, Nal. De Grave - Sijmus, Kusters - Van der Wee Marijke

08.03. Preventieve vernieuwing waterdichting hoofddak (n.a.v. meerdere lekken, plaatselijke herstellingen en stormschade) (2/3) (10 372,00)

Naar aanleiding van verschillende plaatselijke herstellingen aan het hoofddak of daken van liftmachinekamers de afgelopen jaren, adviseren de syndicus en de Raad de waterdichting (momenteel roofing van meer dan 30 jaar oud) preventief te vernieuwen en eventueel bijkomend te isoleren, aangezien de isolatienormen de komende jaren nog verder zullen verstrengen en na isoleren duurder is dan combinatie van extra isolatie en nieuwe waterdichting.

De syndicus legt ontvangen offertes inclusief 1 luifel en exclusief liftmachinekamers voor:

- Roofit:	1 laag roofing over bestaande dakopbouw	44.100 € ex BTW
	2 lagen roofing en 10 cm isolatie	101.875 € ex BTW
- ATAB:	1 laag roofing over bestaande dakopbouw	57.116,81 € ex BTW
	2 lagen roofing en 10 cm isolatie	100.583,31 € ex BTW

Er wordt nog een derde offerte verwacht van Roofcover.**Indien er bijkomende geïsoleerd wordt, dient de bestaande bedekking die los kwam bij laatste storm in februari, verankerd of is deze te verwijderen en volledig opnieuw op te bouwen. Advies van architect is recent gevraagd.****Stemming voor mandaat aan Raad tot 125.000 € ex BTW, financiering van het reservefonds:****Resultaat stemming punt 08.03: Voor**

Voor: 5.484,00/6.027,00 aandelen - 90,99 %

Tegen: 543,00/6.027,00 aandelen - 9,01 %

Namen tegen: Schoonderbeek - Tibbe, De Beukelaer Claudine, Nira, Verbist Luc, Adam Marguerite, Speleers Cedric, Kwan Kin Men - Heymans Melissa

Onthouding: 369,00/7.131,00 aandelen - 5,17 %

Namen onthouding: Vangheel Sofie, De Bruyckere Anne, Janssens Willy, Sweert Anita, Hénin Pascale, Catoor - Weygers

Blanco: 735,00/7.131,00 aandelen - 10,31 %

Namen blanco: Bernardo Miranda Kim, Laeremans, Van Steen Annelies, Rosenberg - Schenk, De Smedt Edward - De Meyer Christiana, Godon Maria-Christina, Loveniers - Terryn, Nal. De Grave - Sijmus, Kusters - Van der Wee Marijke

08.04. Conversie naar parktuin lage begroeiing meerjarenplan: in eerste instantie rooien (hoge) bomen die bij hevige wind waterdichting dakparking beschadig(d)en (2/3) (10 372,00)

Naar aanleiding van de lekkages en betonaantasting in het ondergrondse garagecomplex is het aangewezen (hoge) bomen met diepere wortelgroei stelselmatig te rooien en gespreid over meerdere jaren naar parktuin te gaan met lage begroeiing. De Raad wil de conciërge hierbij betrekken en vraagt mandaat aan de eigenaars om (mits de nodige vergunningen) het komende jaar hiermee te starten.

Stemming voor mandaat aan Raad tot 10.000 €, financiering via het reservefonds:

Resultaat stemming punt 08.04: Voor

Voor: 4.553,00/5.641,00 aandelen - 80,71 %

Tegen: 1.088,00/5.641,00 aandelen - 19,29 %

Namen tegen: Schoonderbeek - Tibbe, De Wispelaere - Bresseleers, De Beukelaer Claudine, Nira, Verbist Luc, Van Steen, Hermans - Luyckx, Ottelohe Karin, Van der Heyden, Adam Marguerite, Depauw Anne, Verhulst Nathalie, Vernimmen Erik, Speleers Cedric, Kwan Kin Men - Heymans Melissa, Vandamme Marc

Onthouding: 755,00/7.141,00 aandelen - 10,57 %

Namen onthouding: Claessens - Jespers, Delodder Véronique, D'hooghe Patrick, Vaes Marleen, Janssens Willy, Raemdonck Jean, Vincké - Van Ham, Schellekens Michel, Lannoy Bruno

Blanco: 745,00/7.141,00 aandelen - 10,43 %

Namen blanco: Bernardo Miranda Kim, Laeremans, Van Steen Annelies, Rosenberg - Schenk, De Smedt Edward - De Meyer Christiana, Godon Maria-Christina, Loveniers - Terry, Nal. De Grave - Sijmus, Kusters - Van der Wee Marijke

08.05. Inrichten 2 parkeerplaatsen (voor leveranciers) thv verbindingsweg achteraan naar Nirvana (mits verplaatsing paaltjes) (2/3) (10 372,00)

De Raad stelt voor 2 parkeerplaatsen voor leveranciers in te richten aan de verbindingsweg thv paaltjes die enkele meters verplaatst zouden kunnen worden tot aan de perceelsgrens. **Stemming tot 750 €: unaniem akkoord**

08.06. Eventuele plaatsing 2 automatische schuifdeuren aan hoofdkom (2/3) (10 000,00)

De syndicus legde 2 offertes voor automatische schuifdeuren (inclusief toebehoren zoals noodbatterij, ...) voor op AV 2021:

- **AL-MET** enkele automatische buitendeur **6.512,40 € ex BTW**

- **F-Projects** enkele automatische buitendeur **4.750 € ex BTW**
enkele automatische binnendeur 7.595 € ex BTW

Aan de hoofdkom is dorpel ook te verlagen of licht hellend vlak te voorzien, zodat rolstoel- of rolatorgebruikers gemakkelijker binnen kunnen.

De aanpassing van dorpel zal mits goedkeuring op hetzelfde moment uitgevoerd worden. Op AV vorig jaar was het besluit dit te combineren met de volledige renovatie van inkomhal (waarbij de deuren mogelijk op een andere plaats komen).

Geen stemming, deze werken worden meegenomen in de volledige renovatie van inkomhal besproken onder het volgende punt.

08.07. Eventuele renovatie inkomhal (inclusief verplaatsing van brievenbussen naar grote hal en plaatsing van automatische schuifdeuren) (2/3) (10 000,00)

De Raad heeft schets gemaakt om inkomhal te renoveren en nieuwe brievenbussen daar te plaatsen. Het lokaal waar nu de brievenbussen staan, zou dan later eventueel geprivatiseerd en verkocht kunnen worden.

Een ruime meerderheid (85 %) was vorig jaar akkoord om dit verder uit te werken samen met vernieuwing van inkomdeuren naar automatische schuifdeuren.

Raad en syndicus hebben 6 offertes bevestigd en slechts 2 ontvangen:

- **AL-MET** **48.189,60 € ex BTW**

- **NM Projects** **61 502,85 € ex BTW en ex nieuwe inkomdeuren**

Stemming voor mandaat aan Raad tot 60.000 €, financiering van het reservefonds:

Resultaat stemming punt 08.07: Tegen

Voor: 3.343,00/5.029,00 aandelen - 66,47 %

Tegen: 1.686,00/5.029,00 aandelen - 33,53 %

Namen tegen: Claessens - Jespers, Schoonderbeek - Tibbe, De Wispelaere - Bresseleers, D'hooghe Patrick, De Beukelaer Claudine, Dönmez - Atakan, Nira, Verbist Luc, Van Steen, Ottelohe Karin, Van den Bogaert Joseph, Van Waelvelde

Annick, Robbrecht Godelieve, Thuysbaert Carl, Van der Heyden, Vincké - Van Ham, Graste Willem, Depauw Anne, Verhulst Nathalie, Vandamme Marc, Vernimmen Erik, Speleers Cedric

Onthouding: 1.065,00/6.937,00 aandelen - 15,35 %

Namen onthouding: Charleer Nelly, Corbett - Gerres, De Bruyckere Anne, Swinnen Jan, Hermans - Luyckx, Janssens Willy, Raemdonck Jean, Catoor - Weygers, Schellekens Michel, Aarts Jozef, Vanderveken Luc

Blanco: 843,00/6.937,00 aandelen - 12,15 %

Namen blanco: Bernardo Miranda Kim, Laeremans, Van Steen Annelies, Rosenberg - Schenk, Castiglioni - Riva Manuela, De Smedt Edward - De Meyer Christiana, Godon Maria-Christina, Loveniers - Terryn, Nal. De Grave - Sijmus, Kusters - Van der Wee Marijke, Riva Manuela

08.08. Vernieuwing branddetectiesysteem (inclusief verplaatsing naar nog in te richten lokaaltje in centrale inkomhal) (2/3) (10 000,00)

Gezien de ouderdom van het huidige branddetectiesysteem en ook de valse alarmen, wordt door de Raad voorgesteld het systeem te vernieuwen en te verplaatsen naar een nieuw in te richten lokaal in de inkomhal die gerenoveerd zou worden. De syndicus legt ontvangen offertes voor:

- A-Security

2.328 € ex BTW om systeem te verplaatsen
1.852 € ex BTW voor vervanging bestaande centrale (toebehoren behouden)
1.589 € ex BTW voor uitbreiding van detectie naar liftmachinekamers en vuilschuiflokalen
5.769 € ex BTW totaal
1.225 € ex BTW voor jaarlijks onderhoud

- Brabex

8.495 € ex BTW om volledige systeem inclusief detectoren te vervangen
exclusief verplaatsing

- AEW Security

15.197,39 € ex BTW om volledige systeem inclusief toebehoren te vervangen naar adresseerbaar systeem **exclusief verplaatsing**

Stemming voor mandaat aan Raad tot 9.000 € voor vernieuwing en activering onderhoudscontract, financiering van het reservefonds: unaniem akkoord

Verplaatsing is pas aan de orde als punt 8.07 weerhouden wordt.

08.09. Uitbreiding camerasysteem (2/3) (10 372,00)

De Raad stelt voor enkele camera's in het garagecomplex en ook op bovengrondse parking te plaatsen op het bestaande systeem. De voorbereidende werken (bekabeling) zou de conciërge kunnen doen.

Camera kost per stuk +/- 400 € ex BTW.

Stemming voor mandaat aan Raad tot 3.000 €: unaniem akkoord

08.10. Toekomstige, noodzakelijke aanpassing toegangscontrole (einde ondersteuningsmogelijkheden bestaande badgesysteem) (2/3) (10 372,00)

Het bestaande badgesysteem is verouderd en wordt niet meer ondersteund. Vernieuwing op termijn is aangewezen. De kosten zouden beperkt blijven, aangezien badgecontrollers en badges behouden kunnen blijven.

Stemming voor mandaat aan Raad tot 5.000 € om bij panne of defect te vernieuwen, financiering via extra opvraging: unaniem akkoord

08.11. Budget aankoop materiaal conciërge (tuinonderhoud, riolering, enz) (1/2 + 1) (10 372,00)

De Raad wenst de taken van de conciërge uit te breiden met kleine herstellingen en preventief onderhoud. Hiervoor is het nodige materiaal noodzakelijk. Het betreft tuinonderhoud, loodgietersmateriaal, enz..

Stemming voor mandaat aan Raad tot 5.000 €: unaniem akkoord

09. In kaart brengen officiële eigenaars bovengrondse staanplaatsen zonder aandelen en ondergrondse staanplaats P044 (1/2 + 1) (10 372,00)

De eigenaars van de bovengrondse staanplaatsen 19 en 38 zijn nog niet gekend.

Ook de eigenaar van ondergrondse staanplaats P044 is onbekend, aangezien de vorige syndicus de eigenaar van de bovengrondse parking 44 had gekoppeld aan de ondergrondse staanplaats P044. Die eigenaar heeft dus jaren onterecht bijdragen betaald.

De syndicus vraagt deze eigenaars zich te melden binnen 1 maand vanaf heden met eigendomsakte. De juiste identiteit van eigenaars werd ook opgevraagd bij het kadaster, maar voor P044 is het juiste perceelsnummer voorlopig niet te achterhalen en hoopt de syndicus dat de eigenaar zich spoedig meldt.

In afwachting worden de kosten voor deze ondergrondse staanplaats aangerekend aan de VME. De eigenaars stellen voor de staanplaats te verhuren, zolang er zich geen eigenaar meldt. De Raad en conciërge kijken na of de plaats gebruikt wordt en zo ja, door wie, zodat de eigenaar zo eventueel gevonden kan worden.

De eigenaars zijn unaniem akkoord met deze regeling.

10. Brandveiligheid en brandverzekering

10.01. Sanering blokpolis mbt elektrische plafondverwarming die ouder is dan 10 jaar

De syndicus verwijst naar de bespreking op AV 2021 en maakt de eigenaars nogmaals attent op het feit dat men moet kunnen bewijzen dat plafondverwarming vervangen is door alternatief (airco/warmtepomp) en dus niet meer gebruikt wordt OF de plafondverwarming (en kunstof lichtstraat om gang te verlichten) aan volgende voorwaarden voldoet ter brandpreventie:

- Bewijs kan geleverd worden dat de geïnstalleerde plafondverwarming van het type "Mark IV" is
- EN**
- Bewijs kan geleverd worden dat het differentieel 63A 30mA geplaatst is op ten minste het circuit van de plafondverwarming
- EN**
- Aanwezigheid van een geldig keuringsattest van de volledige elektrische installatie door een erkend bedrijf

Bovendien raden wij ten stelligste aan om de kunststof lichtstraten die in verschillende appartementen zijn geïnstalleerd om de gang te verlichten uit te rusten met:

- Elektronische ballasten
- OF**
- LED lampen te plaatsen (= meest aangewezen)

Volgende elektriciens (vertrouwd met plafondverwarming en eventuele alternatieve verwarming) kunnen u vrijblijvend adviseren voor controle en aanpassing van de elektrische plafondverwarming, lichtstraten en algemene installatie:

- Simons BV: +32 478 42 48 69 of info@simonsbvba.eu
- Dupon Luc: +32 476 29 00 23 of info@duponluc.be

Onder het volgende punt wordt procedure uiteengezet indien eigenaar(s) nalaat bovenstaande zaken in orde te brengen.

De syndicus heeft sinds vorig jaar actief opgevolgd dat eigenaars het nodige gevolg zouden geven en stelt vast dat er nog 23 van 122 appartementen en dus eigenaars zijn die tot op heden geen ondertekend formulier hebben bezorgd, noch bewijs dat plafondverwarming afgekoppeld, dan wel vernieuwd is.

Voor 55 van 122 appartementen werd geen geldig keuringsattest bezorgd tot op heden.

10.02. Geldige keuringsattesten privatieve elektrische installaties en bewijs van vernieuwing plafondverwarming of alternatief verwarmingssysteem (2/3) (10 000,00)

De wet op mede-eigendom, artikel 3.88, paragraaf 1 bepaalt dat mits bijzondere motivering de algemene vergadering kan beslissen over werken aan privatieve delen die om economische of technische redenen moeten uitgevoerd.

Er wordt daarom met aandrang gevraagd aan elke eigenaar om bewijs van vernieuwing van plafondverwarming of plaatsing van alternatief verwarmingssysteem (factuur) samen met geldig keuringsattest van de elektrische installatie te bezorgen aan de syndicus binnen 3 maanden en ten laatste 30/06/2022. Dit in het kader van de brandveiligheid en uitsluiting bij de brandverzekering **(wat wil zeggen dat bij brand de eigenaar waar de oorzaak gelegen was, persoonlijk alle gevolgschade aan/in het gebouw en personen dient te bekosten!)**

De betrokken eigenaars zullen (opnieuw) aangetekend in gebreke gesteld worden om het nodige te (laten) doen en

de kosten voor deze aangetekende kennisgeving zullen privaatief verrekend worden.

Eigenaar(s) van appartement(en) waarvoor geen of onvoldoende bewijs ontvangen is op 30/06/2022 zal verplicht worden de plafondverwarming te vernieuwen, elektrische installatie aan te passen aan de geldende normen en geldig keuringsattest af te leveren voor eigen rekening. De VME zal de noodzakelijke werken bestellen en laten uitvoeren door bekwaame aanemer. De in gebreke blijvende eigenaar zal alle kosten hieraan verbonden dragen.

Stemming om bovenstaande werkwijze te hanteren en in te schrijven in het reglement van interne orde: unaniem akkoord

10.03. Verbod op gebruik van mobiele elektrische vuurtjes ikv de brandveiligheid (2/3) (10 000,00)

Op vraag van eigenaar mevrouw Spruyt wordt bewoners ontraden om elektrische mobiele vuurtjes te gebruiken (gordijnen die in brand vliegen).

De brandverzekeraar heeft dit niet als voorwaarde gesteld, doch voorzichtigheid is uiteraard aangewezen. **Geen stemming.**

11. Middellangetermijn planning en mogelijke initiatieven

11.01. Haalbaarheidsstudie warmtenet Agfa - Gevaert / Fruithoflaan (1/2 + 1) (10 372,00)

Er is recent een nieuw initiatief opgestart genaamd Warmte Verzilverd, een samenwerking tussen AGFA Gevaert, de Stad Antwerpen, Ecohuis en enkele studiebureau's.

Het doel is in eerste instantie te onderzoeken of warmtenetten kunnen gerealiseerd worden met restwarmte van de productie van de AGFA site.

Aan de eigenaars wordt gevraagd hun akkoord te geven om in dit kader alle info waarover de syndicus beschikt over te maken aan deze coöperatieve. Dit gaat om verbruiksgegevens van energie in de gemene delen en contactgegevens van de eigenaars om het privaatieve energieverbruik te kunnen opvragen.

Deze gegevens zijn nodig voor het uitvoeren van de haalbaarheidsstudie, waaruit meer concrete info zal volgen over de technische en financiële afwikkeling hiervan die dan uiteraard verder besproken zal worden met de eigenaars.

Stemming: unaniem akkoord

11.02. Advies mbt laadpalen in de toekomst en verzekeringstechnische vereisten, eventueel gemeenschappelijk initiatief om mogelijkheden in kaart te brengen (2/3) (10 372,00)

De wet op de mede-eigendom, art. 3.82 B.W., schrijft hieromtrent het volgende voor:

*In het geval van paragraaf 9, hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren het wettelijke en kosteloze **recht** om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemene delen bevindt.*

Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangetekende zending waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. De mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf werken ter optimalisatie van de infrastructuur uit te voeren, in welk geval zij op de in dit lid vermelde wijze de andere mede-eigenaars en de operator op de hoogte moeten brengen van hun voornemens. Deze werken nemen een aanvang binnen zes maanden na ontvangst van hun aangetekende zending.

Op straffe van verval, kunnen de mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars binnen twee maanden na de ontvangst van deze aangetekende zending **verzet** aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een **rechtmatig belang** doet zich voor in volgende situaties:

- er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemene delen in het gebouw, of;
- de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van

het uitzicht van het gebouw of de gemene delen, het gebruik van de gemene delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;

- geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of*
- de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.*

Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die het minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen. De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

Concreet dient aldus de mede-eigenaar die bv. een laadpunt voor een elektrische of hybride wagen wenst te plaatsen, het volgende te doen:

Een (aangetekend) schrijven of (aangetekende) mail richten aan de syndicus *waarin het adres van de afzender is vermeld, waarin hij toelicht een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur.* Daarbij dient een tekening op plan gevoegd te worden van het traject dat zal gevolgd worden voor de bekabeling vanaf het laadpunt tot aan de eigen elektriciteitsmeter, een technische fiche van het laadsysteem dat zal geplaatst worden, de offerte van de installateur van de laadinfrastructuur, de bevestiging van een erkende elektricien en de netwerkbeheerder (bv. Fluvius) dat het gewenste te plaatsen vermogen geen invloed heeft op de stroomvoorziening van de mede-eigendom noch van de andere mede - eigenaars. Voor zover aan al deze voorwaarden werd voldaan, alsook aan alle andere bepalingen van art. 577-2, §10 B.W. zal de VME loco de syndicus de plaatsing van de infrastructuur (moeten) goedkeuren.

Het is ten allen tijde verboden om laadinfrastructuur, zelfs met een tussenmeter, aan te sluiten op de gemeenschappelijke stroomvoorzieningen van het gebouw!

In het andere geval dient de VME aan te geven op een algemene vergadering en ten laatste binnen de 2 maanden na ontvangst van het aangetekend schrijven van de aanvrager dat zij de gewenste infrastructuur zelf zal aanleggen.

Er wordt formeel gevraagd aan de AV of zij voor wat betreft het komende jaar de intentie heeft om dergelijke infrastructuur zelf te plaatsen, ofwel minstens al te onderzoeken:

In dat geval zouden volgende zaken moeten onderzocht of bepaald worden:

- Er dient (bij voorkeur) een bijkomende aparte meterkast te worden geplaatst door de netwerkbeheerder met een aparte meter en aansluiting voor deze laadinfrastructuur, of de bestaande meterkast dient verzwared te worden. Hiervoor dient een offerte gevraagd te worden bij Fluvius. Er dient bepaald te worden welk vermogen deze meterkast maximaal dient te moeten leveren in de toekomst. Er wordt daarbij uitgegaan van een mogelijke toekomstige situatie dat alle eigenaars van een staanplaats vroeger of later een elektrische wagen zullen in gebruik nemen, m.a.w. er wordt een offerte gevraagd voor een meterkast die voldoende gedimensioneerd is om alle staanplaatsen en/of garageboxen van een laadpunt voor elektrische wagen te voorzien.
- Er dient vervolgens een offerte gevraagd te worden aan een installateur voor de plaatsing van een gemeenschappelijke kabelgoot of traject waarlangs alle toekomstige privatieve bekabeling zal moeten lopen tot aan het eigen laadpunt, dat voldoende ruim is om op termijn alle staanplaatsen van bekabeling te voorzien.
- Er dient gestemd te worden over de financiële afwikkeling van de (gemeenschappelijke) investering (eerste stap). De initiële investering kan bv. gedragen worden door de VME (alle eigenaars van staanplaatsen en/of garageboxen), met een systeem van terugbetaling van de investering. Bijvoorbeeld: de initiële investering (verzwarde meterkast of nieuwe, voldoende zware officiële meter enkel voor laadpunten in het garagecomplex) t.b.v. bv. 10 000 EURO wordt gedragen door alle eigenaars, bv. 50; dit is 200 EURO per eigenaar. Alle eigenaars van staanplaats of garagebox die in de toekomst een privaat laadpunt wensen te plaatsen, dienen dan per aansluiting 200 EURO terug te betalen aan de VME als terugbetaling van de initiële investering. Op termijn zal de volledige investering terugbetaald zijn.
- In het RIO dienen deze regels tevens te worden opgenomen. Zo is het bv. best dat de privatieve installaties bij dezelfde installateur worden afgenomen opdat de laadpunten met elkaar zouden 'communiceren' en de stroomafname gebalanceerd kan gebeuren.
- Alle aansluitingskosten vanaf de meterkast tot aan het eigen laadpunt zijn uiteraard ten privatieve titel van de eigenaar die dergelijk laadpunt wenst te plaatsen.
- Ook de regels omtrent brandveiligheid dienen deel uit te maken van dit vooronderzoek en de eventuele uit te voeren investeringen zoals bv. extra rookmelders, een centraal noodstopsysteem etc.

In geval de VME met voldoende meerderheid aangeeft interesse te hebben in de installatie van gemene infrastructuur, zal de syndicus bovenstaande verder laten uitwerken tegen de volgende algemene vergadering door Stroohm, Pluginvest of andere bekwame leverancier van laadoplossingen. De kostprijs bij Stroohm hiervoor bedraagt 1.250 € ex BTW voor max. 50 staanplaatsen of garageboxen. Indien meer, komt er 25 € per staanplaats bij.

Er wordt gestemd over de intentie om studie hiervoor te laten uitwerken na ontvangst van minstens 2 offertes tot max. 1.250 € ex BTW: Resultaat stemming punt 11.02: Tegen

Voor: 2.700,00/4.157,00 aandelen - 64,95 %

Tegen: 1.457,00/4.157,00 aandelen - 35,05 %

Namen tegen: Schoonderbeek - Tibbe, De Wispelaere - Bresseleers, Vaes Marleen, Luypaert - Wouters, De Beukelaer Claudine, Dönmez - Atakan, Vangheel Sofie, Nira, Verbist Luc, Van Steen, Maetens - Necken, Hermans - Luyckx, Janssens Willy, Sweert Anita, Buermans Priscilla, Van der Heyden, Hénin Pascale, Adam Marguerite, Depauw Anne, Speleers Cedric, Kwan Kin Men - Heymans Melissa

Onthouding: 1.925,00/7.141,00 aandelen - 26,96 %

Namen onthouding: Claessens - Jaspers, Delodder Véronique, Wuyts Lesley, Corbett - Gerres, De Bruyckere Anne, Van Den Brande Kristof, Van de Voorde Hugo, Delhay - Hauman, Lannoy Bruno, Selleslaghs Ingrid, Raemdonck Jean, Van Waelvelde Annick, Robbrecht Godelieve, Vincké - Van Ham, Beyst Etienne, Catoor - Weygers, Vandamme Marc, Van Den Wyngaert Janine, Vernimmen Erik, De Backer - Baldursdottir, IR. ARCHITECT TINE DURNEZ BVBA, Dupont - Steenacker

Blanco: 1.059,00/7.141,00 aandelen - 14,83 %

Namen blanco: Bernardo Miranda Kim, Laeremans, Charleer Nelly, Van Steen Annelies, Rosenberg - Schenk, De Smedt Edward - De Meyer Christiana, Godon Maria-Christina, Loveniers - Terry, Schellekens Michel, Nal. De Grave - Sijmus, Kusters - Van der Wee Marijke

Er dient opgemerkt te worden dat de overheid zeker een rol ter zake zou moeten spelen in de toekomst door het aanleggen van zoveel mogelijk laadpunten ten dienste van de bevolking. Met de aankondiging dat bedrijfswagens vanaf 2026 elektrisch zouden moeten zijn, zal deze ambitieuze doelstelling wel kracht moeten bijgezet worden. Ook van de werkgevers zouden initiatieven kunnen volgen om wagens op te laden op eigen infrastructuur. Het valt aldus nog af te wachten wat de evolutie hier zal zijn de komende jaren.

Het is ook mogelijk dat het gebouw beschikt over gemeenschappelijke dagparkings of gemeenschappelijke ruimte die kan ingericht worden ten dienste van een of meerdere laadpunten. Ook in dat geval zullen een aantal stappen zoals hierboven toegelicht moeten gevolgd worden, zij het aan te vullen met een (moeilijk afdwingbare) regeling in het RIO m.b.t. het gebruik van deze laadpunten. Denk bv. aan gewone wagens die zich hier parkeren maar niet laden of te lang blijven staan waardoor andere niet kunnen laden.

Tenslotte is het uitkijken in de komende jaren naar de ontwikkeling van zowel technologische als financiële constructies voor VME's om zelf stroom te gaan produceren bv. d.m.v. zonnepanelen op het dak, waarbij ze het recht zullen hebben om aldus zelf als producent en leverancier van stroom op te treden, en dit dus in concurrentie met de netwerkbeheerder. De regelgeving m.b.t. dergelijke zgn. local energy communities staat momenteel nog niet op punt en is alles behalve afgestemd op verenigingen van mede-eigenaars.

Het spreekt tenslotte voor zich dat bovenstaande een momentopname is, en dat de VME, noch syndicus aansprakelijk is voor de stroomvoorziening.

12. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering

12.01. Bespreking en opstellen meerjarenbegroting evt. middels gebouwaudit (1/2 + 1) (10 372,00)

In het kader van de meerjarenplanning wordt voorgesteld een meerjarenbegroting op te maken op basis van een volledige gebouwscan volgens NEN 2767.

De conditiemeting is ontwikkeld om het inspectieproces te objectiveren, en betrouwbare inspectiegegevens te genereren. bijkomende voordelen zijn: overdraagbaarheid, en uitwisselbaarheid.

De geschatte kostprijs van de rapportage is 7.000 € excl. btw. Solvio werkt hiervoor samen met ImmoPass, Bureau Notermans of een ander studie bureau en vergelijkt steeds offertes per gebouw.

Er is geen meerderheid geïnteresseerd om audit uit te besteden. De eigenaars komen hierop spontaan op terug, zodat de syndicus desgevallend voor offertes kan zorgen.

De syndicus vraagt de eigenaars in afwachting van uitbesteding aan externe deskundige te bekijken welke investeringen of renovatiewerken op middellange en lange termijn overwogen worden, zodat op elke AV meerjarenbegroting verder uitgewerkt kan worden. De werken besproken onder punt 7, 8, 9 en 11 kunnen voorlopig als meerjarenbegroting beschouwd worden.

De eigenaars bekijken verder welke werken aan gemene delen wenselijk of noodzakelijk kunnen zijn en informeren de syndicus tijdig voor een volgende vergadering, zodat begroting verder uitgewerkt kan worden.

13. Diversen

- De plaatsing van LED stralers aan de parking zorgen voor lichtoverlast in appartement op gelijkvloers. Er wordt bekeken met Raad en elektriciens om deze vanaf middernacht tot 6 u 's ochtends uit te schakelen.

14. Opstelling van de notulen, ondertekenen door de nog aanwezige eigenaars

De syndicus overliep het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 23 uur 50 minuten. Origineel ter inzage op het kantoor van de syndicus.

Secretaris

Voorzitter

Solvio Syndicus Beheer



Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Ambassador, Fruithoflaan 118-120, KBO 0850.518.566, gehouden op 16/03/2023 om 19:00 te Bluepoint Antwerpen, Filip Williotstraat 9, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

De syndicus stelt vast dat meer dan de helft van de eigenaars alsook eenheden aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn op de vergadering. De vergadering kan geldig starten. Er wordt gestemd bij handopsteking waarbij per onderdeel de uitslag wordt meegedeeld, conform de gewichten der eigenaars volgens de eenheden in de basisakte.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 7.272,00/10.372,00 - 70,11 %

Eigenaars: 79/148 - 53,38 %

02. Verkiezing Voorzitter en Secretaris (1/2 + 1) (10.372,00)

De VME is verplicht om uit haar schoot een voorzitter te kiezen. De VME kiest uit haar schoot als voorzitter de mede-eigenaar de heer Dupont. Er zijn geen andere kandidaten. De syndicus wordt verkozen tot secretaris.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03. Financieel

03.01. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar

De syndicus overloopt de afrekening met de facturenlijst, de individuele afrekening en de balans. De meerderheid van de kosten betreffen recurrente leveringen aan de VME.

Bijzondere opmerkingen:

Plaatsen waterverzachter € 7.918,35 (opname reservefonds)
Renovatie waterdichting uitzetvoegen garagedak € 13.323,14 (opname reservefonds)
Renovatie waterdichting garagedak onder plantenbak € 3.193,78
Opkuis en afvoer stort nav herstelling waterdichting garagedak € 2.165,58
Aanpassingswerken elektrische installatie gemene delen € 1.674,80
Dakrenovatie € 158.607,29 (opname reservefonds)
Vaste verlichting 2.188,90 (opname reservefonds)
Haalbaarheidsstudie Bureau Bouwtechniek € 2.420 (opname reservefonds)
Vervanging slagboom € 4.115,98
Aankoop kartonpers € 1.982,28
Erelonen deskundigen begeleiding dakrenovatie en voorstudie ventilatie € 4.085,20 (opname reservefonds)
Vernieuwen rolpoort € 7.392,44

03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

De rekencommissaris brengt verslag uit van de uitgevoerde controle. Alle stukken werden ter inzage aangeboden, en de commissaris adviseert de goedkeuring van de afrekening.

03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (10.372,00)

Resultaat stemming punt 03.03: Voor

Voor: 7.209,00/7.272,00 aandelen - 99,13 %

Tegen: 63,00/7.272,00 aandelen - 0,87 %

Namen tegen: Struyvelt Johan - Ghysbrechts Cécile

03.04. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (10.372,00)

De syndicus licht de kostenraming, het budget en de provisie van het nieuwe boekjaar toe:

Kosten afgelopen boekjaar: 288.646,26 € waarvan elektriciteit 54.558 €
Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 20.524,86 €, dus werkelijk 268.121,40 €
Huidige provisie ter beschikking: 24.000 € per maand, zijnde 288.000 € per jaar

Dit is voldoende voor de werkelijke kosten.

Voorstel nieuwe provisies: hetzelfde bedrag behouden en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

Bij maandelijke voorschotten is volgende regeling van toepassing: de bijdrage dient spontaan overgemaakt te worden op rekening van de gemeenschap met vermelding van de gestructureerde mededeling. U wordt verzocht om een bestendige opdracht te geven aan uw bankinstelling om rappelkosten te vermijden gezien geen overschrijvingsformulieren worden verzonden, dit gebeurt slechts eenmaal per jaar nl. bij opsturen van het verslag.

Stemming: unaniem akkoord

03.05. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (10.372,00)

Permanent werkkapitaal van 61.733,24 € bestaat. D.i. voldoende en dient niet te worden aangepast. **Geen stemming.**

03.06. Reservefonds (1/2 + 1) (10.372,00)

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: 121.631,72 € (volgens 1.1 appartementen) en 29.486,26 € (volgens 1.01 appartementsgebouw en garagecomplex). Hiervan worden mogelijk werken besproken onder punt 7 en 8 gefinancierd.

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 1/01/2019 de VME verplicht is jaarlijks een bedrag te sparen dat minimaal overeenstemt met 5% van het totaal der gewone uitgaven van het afgesloten boekjaar, behoudens een tegenstem met 4/5e van de stemmen. 5% bedraagt voor uw gebouw +/- 13.500 € per jaar.

Er wordt voorgesteld om verder te sparen voor het reservefonds met 6.250 € per maand, 75.000 € per volledig boekjaar en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering. De te gebruiken verdeelsleutel wordt 1.01 (appartementen en garagecomplex).

Stemming: unaniem akkoord

Zo kunnen de grotere investeringen (minstens plaatselijke renovatie waterdichting garagecomplex, heraanleg terrein en herstelling betonaantasting, alsook renovatie van inkomhal en toebehoren) waar uw VME voorstaat, hopelijk (deels) van de reserves gefinancierd worden.

03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures

Er zijn procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars. Er is via rechtsbijstand ARAG dossier voor achterstal tbv 2.365,46 € van één eigenaar doorgegeven aan Meester Van Dyck.

Er is procedure lopende jegens leveranciers of derden, nl. failliete aannemer Flatroof.

Herinneringskosten worden aangerekend door de syndicus voor de bijkomende administratie aan 15 € per rappel en aangetekende zendingen aan 30 € per zending en worden in rekening gebracht via de private kosten van de ingebreke blijvende partij en aangerekend in zijn eindafrekening.

Kosten die gemaakt worden nav doorgeven van verdere stappen tot invordering zoals voor samenstellen van het dossier, opvolgen van het dossier en doorgeven van een dossier door syndicus aan een advocaat wordt forfaitair 150 € aangerekend voor de extra prestaties die de syndicus hiervoor uitvoert, ten laste van de in gebreke blijvende partij.

De eventuele dagvaardingskosten of gerechtskosten, ...worden eveneens ten laste gelegd van de in gebreke blijvende en in voorkomend geval van de in het ongelijk gestelde partij en aangerekend via de post 'private kosten' in zijn afrekening.

De vergadering keurt unaniem bovenstaande regeling goed, en geeft de syndicus mandaat om lopende procedures verder te zetten, en toekomstige procedures in naam van de VME op te starten.

04. Kwijting aan syndicus, Raad en commissaris (1/2 + 1) (10.372,00)

Stemming: unaniem akkoord

05. Verkiezingen en mandaten

05.01. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (10.372,00)

De VME verkiest als commissaris MASURE JACK - ACCOUNTANTSKANTOOR. Er zijn geen andere kandidaten.

Stemming: unaniem akkoord

05.02. Bevestiging mandaat van de syndicus met 15 maanden (1/2 + 1) (10.372,00)

Ten einde de kwaliteit van de dienstverlening en het beheer op pijl te houden en de tarieven in lijn te brengen met de actuele sectortarieven, stelt de syndicus een nieuw ereloon tarief voor.

Als we vandaag offertes opmaken voor gebouwen van meer dan 40 appartementen, start dit aan 21 € per appartement en 3 € per staanplaats (per maand).

We stellen vast dat het gemiddelde tarief in uw VME per maand een stuk lager ligt, nl. € 16,69 per maand per appartement, staanplaatsen inclusief, totaal 2.035,59 € per maand sinds januari.

Uiteraard willen we de opgebouwde relatie met uw gebouw, dat we intussen goed kennen, niet zomaar opzeggen, maar we moeten hiermee wel rekening houden.

Enkele euro per appartement per maand kan wel degelijk het verschil maken voor een gezond syndicusbedrijf met de ambitie om met haar ervaring en kennis alle financiële, technische en juridische uitdagingen waar een VME vandaag en in de toekomst mee te maken heeft, samen te kunnen aangaan.

Het nieuwe (geïndexeerde) ereloon bedraagt € 2.421,70 per maand, d.i. gemiddeld € 19,85 per maand per appartement of commerciële ruimte, staanplaatsen inclusief.

Deze verhoging gaat in vanaf de eerste maand na de maand waarin deze AV wordt gehouden. Het totaalbedrag wordt zoals gebruikelijk verdeeld volgens de gepaste aandelenleutel. De nieuwe basisindex wordt die van deze maand.

Solvio die deel uitmaakt van de Parte groep, zal enkele aanpassingen doorvoeren aan het contract met uw VME. Het blijft onveranderd dat de vaste maandelijkse vergoeding de basis vormt van het financieel, technisch en administratief beheer dat u mag verwachten, en dat aanvullende prestaties die slechts occasioneel, onregelmatig of onvoorzienbaar voorkomen zoals expertises, juridische dossiers of aanpassingen door nieuwe wetgeving even uitzonderlijk vergoed worden. De belangrijkste zaken die zullen wijzigen:

- De Algemene Vergaderingen voor gebouwen met meer dan 40 appartementen starten ten laatste om 18 uur.
- Voor fysiek archief en de telefonische permanentiedienst 24/24 en 7/7 zal extra kost aangerekend worden van telkens 10 € per maand per voormelde dienst (2), totaal dus 20 € per maand.
- Het beheer van schadedossiers zal voortaan in regie worden opgevolgd. Daartegenover staat dat bij een post 'onrechtstreekse verliezen' in de brandpolis 10% van het schadebedrag ten goede komt van de VME.

Anderzijds investeren we de komende jaren sterk in een performanter portaal voor onze klanten. We bundelen met het nationaal netwerk van Parte ook onze krachten om de beste voorwaarden, service en prijzen te onderhandelen met leveranciers ten goede van de VME via een nieuwe en kosteloze bemiddelingsservice genaamd Kalitero (zoals bv. voor energie).

Er wordt mandaat gegeven aan de voorzitter van de AV om het aangepaste contract met de syndicus te ondertekenen.

Stemming voor verlenging van mandaat syndicus Solvio aan voormelde voorwaarden: Resultaat stemming punt 05.02: Tegen

Voor: 1.862,00/6.855,00 aandelen - 27,16 %

Tegen: 4.993,00/6.855,00 aandelen - 72,84 %

Namen tegen: Nimat Hajou , Belboom, Nal. De Grave - Sijmus, Troch Jella, Dönmez - Atakan, AGRI Franco Belge BV, Riva Manuela, Buermans Priscilla, Wynants Nicole, Sweert Anita, De Backer - Baldursdottir , Castiglioni - Riva Manuela, Gerres, Dupont - Steenacker, Delhayé - Hauman, Toelen Danielle - Toelen Geoffrey, Janssens Willy, Vallaeys Anousch, Geudens Leo - Van Schaverbeke Els, Lannoy Bruno, Goossenaerts, Schellekens Michel, Huysmans Hilda, De Beukelaer Claudine, Laureys Sam, Hénin Pascale, Luypaert - Wouters, Wuyts Lesley, Nelissen - Franck, Peeters Carolus, Vangheel

Sofie, Selleslaghs Ingrid, Spruyt Anna-Maria, Thuysbaert Carl, De Boe, Moens - Van Dooren, Vaes Marleen, De Wispelaere - Bresseleers, Van Den Brande CVBA, Van Den Brande Kristof, Van Den Wyngaert Janine, IR. ARCHITECT TINE DURNEZ BVBA, Stevens - Martho, Vander Sande - Van Bladel, Verbist Luc, Verhulst Nathalie, Laukens Michel, Vernimmen Erik, Adam Marguerite, Delodder Véronique, Wanten - De Bruyn, Wilde Carolina, Swinnen Jan

Onthouding: 417,00/7.272,00 aandelen - 5,73 %

Namen onthouding: De Bruyckere Anne, Wollants Hedwige, Struyvelt Johan - Ghysbrechts Cécile, Charleer Nelly

Het mandaat van Solvio loopt officieel af op 16/06/2023, gezien de beslissing van de Algemene Vergadering dd 16/03/2022 om 15 maanden te verlengen.

De AV wenst geen verbrekingsvergoeding te betalen om de samenwerking vroeger te beëindigen.

05.03. Verkiezing Raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (10.372,00)

Kandidaten eigenaars:

05.03.01. De heer Herman Dupont (1/2 + 1) (10.372,00)

Resultaat stemming punt 05.03.01: Voor

Voor: 5.914,00/6.502,00 aandelen - 90,96 %

Tegen: 588,00/6.502,00 aandelen - 9,04 %

Namen tegen: Claessens - Jespers, Koeklenberg - Van Nuffelen, Robbrecht Godelieve, Van Waelvelde Annick, Verhulst Nathalie, De Corte Marc

Onthouding: 549,00/7.272,00 aandelen - 7,55 %

Namen onthouding: Bernardo Miranda Kim, Godon Maria-Christina, Voet Marc, Struyvelt Johan - Ghysbrechts Cécile, Raemdonck Jean, Van der Heyden, Masure Séverine, Vincké - Van Ham

Blanco: 221,00/7.272,00 aandelen - 3,04 %

Namen blanco: Ottelohe Karin, Vaes Marleen, Laukens Michel

05.03.02. Mevrouw Marleen Vaes (1/2 + 1) (10.372,00)

Resultaat stemming punt 05.03.02: Voor

Voor: 5.975,00/6.497,00 aandelen - 91,97 %

Tegen: 522,00/6.497,00 aandelen - 8,03 %

Namen tegen: Claessens - Jespers, Koeklenberg - Van Nuffelen, Raemdonck Jean, Vangheel Sofie, Robbrecht Godelieve, Van Waelvelde Annick

Onthouding: 525,00/7.272,00 aandelen - 7,22 %

Namen onthouding: Godon Maria-Christina, Wollants Hedwige, Voet Marc, Toelen Danielle - Toelen Geoffrey, Struyvelt Johan - Ghysbrechts Cécile, De Wispelaere - Bresseleers, Van der Heyden, Vincké - Van Ham

Blanco: 250,00/7.272,00 aandelen - 3,44 %

Namen blanco: Troch Jella, Goossenaerts, Laukens Michel

05.03.03. De heer en mevrouw Geudens - Van Schaverbeke (1/2 + 1) (10.372,00)

Resultaat stemming punt 05.03.03: Voor

Voor: 6.671,00/6.671,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/6.671,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 601,00/7.272,00 aandelen - 8,26 %

Namen onthouding: Godon Maria-Christina, Wollants Hedwige, Claessens - Jespers, Voet Marc, Toelen Danielle - Toelen Geoffrey, Van der Heyden, Verhulst Nathalie, Vincké - Van Ham

05.03.04. Mevrouw Sweert (1/2 + 1) (10.372,00)**Resultaat stemming punt 05.03.04: Voor**

Voor: 6.330,00/6.330,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/6.330,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 942,00/7.272,00 aandelen - 12,95 %

Namen onthouding: Dönmez - Atakan, Godon Maria-Christina, Buermans Priscilla, Wollants Hedwige, Claessens - Jespers, Luybaert - Wouters, Robbrecht Godelieve, Van den Bogaert Joseph, Van der Heyden, Van Waelvelde Annick, Verhulst Nathalie, Vincké - Van Ham

05.04. Verhoging vergoeding per raadslid van 30 € naar 50 € per maand (1/2 + 1) (10.372,00)

De Raad stelt dat de vergoeding van 30 € per maand of 90 € per kwartaal al 10 jaar wordt toegepast en nooit geïndexeerd is.

Men stelt daarom voor de vergoeding te verhogen naar 50 € per maand of 150 € per kwartaal per raadslid.

Resultaat stemming punt 05.04: Voor

Voor: 6.720,00/7.131,00 aandelen - 94,24 %

Tegen: 411,00/7.131,00 aandelen - 5,76 %

Namen tegen: Vallaeys Anousch, Ottelohe Karin, Robbrecht Godelieve, Masure Séverine, Van Waelvelde Annick, De Smedt Edward - De Meyer Christiana

06. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Elektriciteit: Engie-Electrabel
- Onderhoud brandblussers: Ansul
- Onderhoud branddetectiesysteem: Brabex Security
- Makelaar: Portugaels & partners en Solvio verzekeringen
- Verzekeringen: beroepsaansprakelijkheid Raad en commissaris, burgerlijke aansprakelijkheid VME, blokpolis en huurdersaansprakelijkheid A01.05 (conciërgewoning) AXA, arbeidsongevallen Baloise, rechtsbijstand ARAG
- Water: Waterlink (AWW)
- Waterverbruikopname: Techem-Caloribel
- Camerabewaking en toegangscontrole: Failsafe
- Loodgieterij: Sani-Reno of Bondec
- Liftonderhoud: Ora liften
- Liftcontrole: Konhef
- Schoonmaak: conciërge of Euromak
- Tuinonderhoud: Tuinconcept
- Klusdienst: conciërge of D-Jobs

In functie van het type onderhoudscontract heeft de syndicus in voorkomend geval mandaat om contracten af te sluiten die de duur van zijn mandaat te boven gaan. Dit gaat bv. over - indien van toepassing - liftcontracten of calorimetercontracten.

De heer Struyvelt verlaat de vergadering omstreeks 21 u.

06.01. Evaluatie tuinonderhoudscontract Tuinconcept en mandaat aan Raad om aan te passen of over te stappen (1/2 + 1) (10.372,00)

Mevrouw Spruyt wenst dit punt te bespreken, omdat ze van mening is dat het tuinonderhoud al te duur is. De kosten voor tuinonderhoud via aannemer Tuinconcept bedroegen het afgelopen jaar +/- 12.000 €.

De syndicus stelt voor vergelijkende offertes te bevragen mits lastenboek en onderhoudscontract met Tuinconcept geactualiseerd is en mandaat aan Raad te geven. Er was in 2021 al mandaat gegeven aan de Raad om te doen.

Stemming voor mandaat aan de Raad tot 1.042 € per maand of 12.500 € per jaar nieuw contract af te sluiten: unaniem akkoord

07. Toestand en onderhoud van de gemene delen

Er worden mbt de toestand en het onderhoud van de gemene delen volgende zaken opgemerkt en besproken:

07.01. Waterinfiltratie en betonaantasting ondergronds garagecomplex: evaluatie uitgevoerde plaatselijke herstellingen en goedkeuring budget om bijkomende uitzetvoegen en betonaantasting te herstellen (2/3) (10.372,00)

De syndicus verwijst naar de notulen van AV dd 16/03/2022 en de haalbaarheidsstudie van Bureau Bouwtechniek.

De Algemene vergadering besliste vorig jaar geen totaalrenovatie aan te besteden volgens een van de drie scenario's met geraamde kostprijs tussen 3.580.000 € en 4.940.000 € ex BTW en wel de waterdichting van de uitzetvoegen plaatselijk te herstellen.

De problemen van betonaantasting en waterinfiltratie doen zich telkens voor onder de uitzetvoegen van het garagedak.

De waterdichting van de meest dringende voegen werd ondertussen gerenoveerd. Betonaantasting is nog niet hersteld. In de loop van maart of april worden nog twee bijkomende uitzetvoegen aangepakt boven probleemzones (o.a. garagebox GAR087). Totale kosten zouden 50.890 € ex BTW waarvan reeds 15.500 € in vorig boekjaar werd afgerekend.

Stemming voor mandaat aan Raad volgens voormeld plan van aanpak om de grootste probleemzones verder aan te pakken tot 65.000 €, financiering via het reservefonds volgens sleutel 1.01: unaniem akkoord

Enkele eigenaars maken voorbehoud dat deze plaatselijke herstelling of renovatie correct en duurzaam uitgevoerd moet worden. Men vraagt de nodige technische fiches en garanties te vragen aan aannemers. De werken dienen op vraag van de eigenaars begeleid en gecontroleerd te worden door deskundige.

De syndicus kwijt zich in ieder geval van elke aansprakelijkheid door het uitblijven van grondige renovatie en/of structurele herstellingen en zal waar nodig, bewarend optreden.

07.02. Reglement van interne orde: toevoeging verbod om gemeenschappelijke stopcontacten te gebruiken voor privatieve doeleinden en boeteclausule bij misbruik (1/2 + 1) (10.372,00)

In het afgelopen jaar werd vastgesteld dat men elektriciteit afnam via stopcontacten in de gemene delen voor privatieve doeleinden.

Dat is uiteraard niet toegestaan. Om dergelijke misbruik af te raden stelt de Raad voor boeteclausule in te schrijven in het reglement van interne orde.

Bijvoorbeeld:

"Het gebruik van de gemeenschappelijke elektriciteit voor privatieve doeleinden (privégebruik, renovatiewerken, ed.) is NIET toegestaan. Deze mogen enkel gebruikt worden door leveranciers en/of conciërge. Bij vaststelling van misbruik zal een vergoeding van 50€ per overtreding aangerekend worden.

In het garagecomplex zijn de stopcontacten in garageboxen en aan staanplaatsen voorzien van tussenmeter en mogen de rechtmatige gebruikers uitzonderlijk wel elektriciteit afnemen op de gemeenschappelijke meter, aangezien het privéverbruik ook jaarlijks wordt doorberekend op basis van de meterstanden der privatieve tussenmeters."

Stemming voor boeteclausule in RIO: unaniem akkoord

07.03. Aanpassing huurprijs ondergrondse staanplaatsen VME naar 75 € per maand (1/2 + 1) (10.372,00)

De Raad stelt voor om de huurprijs voor de ondergrondse staanplaatsen 1 t/m 8 van de VME naar 75 € te brengen.

Stemming: unaniem akkoord

07.04. Onbekende eigenaars bovengrondse staanplaatsen (zonder aandelen) (1/2 + 1) (10.372,00)

De eigenaars van de bovengrondse staanplaatsen 19 en 38 zijn nog steeds niet gekend.

De syndicus vraagt deze eigenaars zich te melden binnen 1 maand vanaf heden met eigendomsakte.

Geen stemming.

07.05. Brandveiligheid en brandverzekering

07.05.01. Sanering blokpolis mbt elektrische plafondverwarming die ouder is dan 10 jaar

De syndicus verwijst naar de bespreking op AV 2022 en voorgaande en maakt de eigenaars nogmaals attent op het feit dat men moet kunnen bewijzen dat plafondverwarming vervangen is door alternatief (airco/warmtepomp) en dus niet meer gebruikt kan worden OF de plafondverwarming (en kunstof lichtstraat om gang te verlichten) aan volgende voorwaarden voldoet ter brandpreventie:

- *Bewijs kan geleverd worden dat de geïnstalleerde plafondverwarming van het type "Mark IV" is*
- EN**
- *Bewijs kan geleverd worden dat het differentieel 63A 30mA geplaatst is op ten minste het circuit van de plafondverwarming*
- EN**
- *Aanwezigheid van een geldig keuringsattest van de volledige elektrische installatie door een erkend bedrijf*

Bovendien raden wij ten stelligste aan om de kunststof lichtstraten die in verschillende appartementen zijn geïnstalleerd om de gang te verlichten uit te rusten met:

- *Elektronische ballasten*
- OF**
- *LED lampen te plaatsen (= meest aangewezen)*

Onder het volgende punt wordt procedure uiteengezet indien eigenaar(s) nalaat bovenstaande zaken in orde te brengen.

De syndicus stelt vast dat er nog steeds 16 van 123 appartementen en dus eigenaars zijn die tot op heden geen correct ingevuld en ondertekend formulier of geldig keuringsattest of bewijsstukken hebben bezorgd.

Zie volgend punt.

07.05.02. Geldige keuringsattesten privatieve elektrische installaties en bewijs van vernieuwing plafondverwarming of alternatief verwarmingssysteem (2/3) (10.000,00)

De wet op mede-eigendom, artikel 3.88, paragraaf 1 bepaalt dat mits bijzondere motivering de algemene vergadering kan beslissen over werken aan privatieve delen die om economische of technische redenen moeten uitgevoerd.

Er werd daarom vorig jaar beslist en met aandrang gevraagd aan elke eigenaar om bewijs van vernieuwing van plafondverwarming of plaatsing van alternatief verwarmingssysteem (factuur) samen met geldig keuringsattest van de elektrische installatie te bezorgen aan de syndicus binnen 3 maanden en ten laatste 30/06/2022.

Dit in het kader van de brandveiligheid en uitsluiting bij de brandverzekeraar AXA **wat wil zeggen dat bij brand de eigenaar waar de oorzaak gelegen was, persoonlijk alle gevolgschade aan/in het gebouw en personen dient te bekosten!**

Eigenaar(s) van appartement(en) waarvoor geen of onvoldoende bewijs ontvangen is op 30/06/2022 zal verplicht worden de plafondverwarming te vernieuwen, elektrische installatie aan te passen aan de geldende normen en geldig keuringsattest af te leveren voor eigen rekening. De VME zal de noodzakelijke werken bestellen en laten uitvoeren door bekwame aanemer. De in gebreke blijvende eigenaar zal alle kosten hieraan verbonden dragen.

Voor de appartementen waar dit nog steeds niet in orde is 16/07/2023 en de eigenaar niet schriftelijk bevestigde dat dit de komende maanden in orde zal komen, zal advocaat worden ingeschakeld om de beslissing van de Algemene Vergadering af te dwingen via de bevoegde rechtbank en desgevallend met slotenmaker en gerechtsdeurwaarder toegang te krijgen tot het appartement om de noodzakelijke werken te laten uitvoeren en dwangsommen aan te rekenen aan de betrokken eigenaar zolang dit niet volledig in regel is met de verzekeringstechnische voorwaarden gesteld door AXA.

Stemming om bovenstaande werkwijze te hanteren en de kosten voor te schieten van het reservefonds en terug te vorderen van de in gebreke blijvende eigenaar(s): unaniem akkoord

Bij eventuele verkoop treedt de koper in rechte van de verkoper.

08. Geplande en/of goed te keuren werken

Er zijn volgende werken goed te plannen of goed te keuren:

08.01. Bespreking en toelichting vooronderzoek centrale ventilatie door studiebureau Lenders (2/3) (10.000,00)

Studiebureau Lenders heeft vorig jaar verslag opgemaakt na controle van de werking van het vernieuwde ventilatiesysteem in blok B en het originele systeem in blok A. Korte samenvatting van het verslag dat sinds vorig jaar ter inzage van de eigenaars op het webportaal staat, wordt net zoals vorig jaar opgenomen in het verslag, zodat de eigenaars kunnen lezen waar de gevoeligheden liggen en welke zaken in het appartement zelf gecontroleerd of gerespecteerd zouden moeten worden:

"Het origineel concept

Van keuken tot afzuigventilator (dak)

In elk appartement worden de keuken en de natte lokalen (WC's, wasplaats, bad- en douchekamer) uitgerust met een afzuig plafondrooster in het verlaagd plafond. De rooster in de keuken is aangesloten aan een dampkap met een klep open-toe.

In elk appartement worden de roosters (direct/indirect) boven het verlaagd plafond aangesloten aan een 'master' regelklep gemonteerd in 'n verticale scheidingswand die de 'vides' boven het plafond van 't appartement en de 'vide' boven de gang scheidt.

Op elke verdieping worden de regelkleppen van de appartementen van/op die verdieping met een (individueel of gemeenschappelijk) flexibel kanaal aangesloten aan een verdeelrooster gemonteerd in de wand van de bouwkundige schacht (de zgn centrale metselwerkkoker) die dienstdoet als verticaal plenum van gelijkvloers tot dak.

Bovenaan die schacht wordt een aansluitrooster geplaatst die middels een mof aan de centrale afzuigventilator verbonden wordt.

Luchttechnisch zijn er 2 onderscheiden tracé-types:

a. horizontale tracés vanaf plafondroosters door kanalennet en de regelklep van elk appartement naar de flexibel en dan door de verdeelrooster in 't verticaal plenum

b. horizontaal tracé van aansluitrooster in het verticaal plenum tot afzuigventilator.

premissie: volgens de survey van studiebureau STB worden de appartementen op elk verdiep aangesloten aan de bouwkundige schacht (die dus dienst doet als plenum),

alzo niet aan een verticaal kanaal in de schacht, (luchttechnisch beter maar duurder).

Hoe het theoretisch werkt

De afzuigventilator zet de volledige tracés in onderdruk: eerst het verticaal plenum, danop elke verdieping de aangesloten flexibele kanalen en verder de tracés boven de plafonds van de appartementen zodat finaal bij elke plafondrooster een onderdruk ontstaat die resulteert in een geruisloze afzuiging van het punctueel normatief debiet. Het afzuigdebiet (in m³/h) van de afzuigventilator,- dat het elektrisch verbruik bepaalt,- is het totaal van alle te gunnen normatieve debieten in de appartementen.

De nodige opvoerhoogte (Pa) van de afzuigventilator (vermogen om het gevraagde debiet te bekomen) wordt bepaald door de som van de wrijvingsweerstand (van alle tracés a + tracé b) die functie zijn van de opeenvolgende verschillende doorsnedes en

luchtsnelheden. De ringvormige open gleuf (m²) van alle roosters en de secties van kleppen & kanalen worden telkens berekend (vanaf het normatief debiet in m³/h aan elke rooster tot het einde van de tracés a) bij de gekozen 'comfortabele geruisarme' luchtsnelheid (m/s)."

Om goede werking van het centrale ventilatiesysteem te garanderen dienen in elk appartement dampkappen zonder motor of recirculatie dampkappen geplaatst te worden. Dampkappen met motor mogen niet gebruikt worden, want onregeligen het centrale systeem.

De (manuele) regelkleppen van ventilatiekanalen per appartement kunnen eventueel (tijdelijk of permanent) gesloten worden om afzuig van warme lucht te voorkomen als dampkap of badkamer niet gebruikt worden zonder negatieve effecten op de centrale werking, maar dit komt de luchtkwaliteit in het appartement(en) niet ten goede.

Aanpassing van plafondroosters of kanalen is uit den boze, omdat dit het centrale systeem uit evenwicht brengt.

Elke eigenaar dient te controleren of de dampkap van het juiste type is (zonder motor met afsluitklep of recirculatie). Indien niet van het juiste type, moet dit aangepast worden.

Geen stemming. Zie volgend punt.

08.01.01. Aanpassingswerken om werking van gemeenschappelijke ventilatie te optimaliseren (2/3) (10.000,00)

De syndicus verwijst naar de bespreking op AV in 2022 mbt de vernieuwing van het centrale ventilatiesysteem op nr 118. Er kan een aanzienlijke besparing aan elektriciteitsverbruik verwezenlijkt worden door de centrale ventilatie te vervangen zoals reeds enkele jaren het geval is op nr 120.

Studiebureau Lenders heeft voorstudie afgewerkt en ramingen opgesteld van de werken die noodzakelijk of wenselijk zijn:

"1. Inleiding

Comfort lucht afzuiging = de juiste afzuigventilator met een behoorlijke infrastructuur

De vernieuwing van de oude afzuigventilator van het A-gebouw door een nieuwe (zoals gebeurde voor het B-gebouw), met een geschikte onderdruksturing, (niet een CO2 sturing!) volstaat niet om te resulteren in comfort luchtafzuiging en -doorspoeling van de appartementen, er moet absoluut ingegrepen worden in het globaal ventilatiegebeuren zo niet is investeren in een nieuwe afzuigventilator nutteloos want:

1.1 Enerzijds zijn er onangepaste/verkeerde (toegelaten?) private ingrepen, ik bedoel enerzijds nachtverlaging van het afzuigdebiet, anderzijds vernietiging van de onderdruk door zowel droogkasten die afzuigkanalen met natte pulver belasten als gemotoriseerde dampkappen die bezoedeling in afzuigkanalen werpen zodat, door het verlagen resp. vernielen van de onderdruk in het centraal plenum:

a) er geen/onvoldoende luchtafzuiging gebeurt in appartementen met conforme (normatieve) dampkappen en dito afzuigroosters

b) niets de verspreiding van geurtjes, ja zelfs van besmetting in de appartementen tegenhoudt, er is namelijk geen terugslagklep voorzien bij de aansluiting van elk appartement;

1.2 Anderzijds is er de relatief slechte staat waarin de afzuiginstallatie zich bevindt, ik bedoel kanalen en luchttechnische componenten die ik her en der zeer vluchtig kon inspecteren en waarnaar klaarblijkelijk niet gekeken werd bij vernieuwbouw van een appartement noch bij het jaarlijks betaald << nazicht van de volledige installatie>>, slechte staat die geen comfortafzuiging aan alle bewoners gunt terwijl om hygiënische redenen de kanalen, (privatieve/gemeenschappelijke) minstens om de drie jaar normatief zouden moeten geïnspecteerd worden: ontsmet dan wel gesaneerd en zo nodig hersteld.

In globo is er dus behoefte:

1e. zowel aan de controle van, en de ingrepen aan de installatie (ttz. de infrastructuur bestaande uit de kanalen en luchttechnische componenten),

2e. als aan de nieuwe afzuigventilator met onderdruksturing zonder mogelijkheid tot (nacht) verlaging, alleen on-off veiligheidsschakeling om een meetbaar en controleerbaar hygiënisch comfort voor alle bewoners te bekomen alvorens de oplevering van de nieuwe afzuigventilator mag gegund worden.

2. De infrastructuur: controles en ingrepen.

2.1. Volgende controles, met foto-name zijn nodig:

- a. lektheid t.b.v. de normatieve afzuiging van alle appartementen,*
- b. bezoedeling aan de binnenkant van de kanalen,*
- c. niet conforme dampkappen en droogkasten. (*)*

(*) met 't noteren van de technische gegevens (regime en pulsie debiet) om later de nodige ingrepen en debiet klep te kunnen bepalen in overleg met de bewoner.

Nota 1: foto-name vóór en nà zijn nuttig voor identificatie en waardering van de nodige ingrepen enerzijds, voor vergelijkende controle bij gebeurlijke afrekening in regie anderzijds. (zie verder PS blad 3: de lokalisaties en nieuwe nummeringen)

2.2. Deze controles gebeuren:

- d. (best op elke verdieping) bij de aansluiting van het kanaal van elk appartement aan 't verticaal bouwkundig plenum (centrale schacht),
- e. (eventueel) bij de aansluiting van de nieuwe afzuigventilator middels het tussenstuk (kanaal) boven aan het verticaal bouwkundig plenum,
- f. In alle appartementen met niet conforme dampkap en/of droogkast.

2.3 Volgende ingrepen zijn te verwachten:

- g. zo nodig het herstel (achtergesteld curatief en/of vervangend onderhoud) van losgekomen, defecte en/of niet correct aangesloten kanalen,
- h. zo nodig de schoonmaak van de binnenkant van de kanalen,
- i. de ontsmetting van de kanalen vanaf het bouwkundig plenum tot aan de appartementen
- j. afhankelijk van afspraak bij 'n niet conforme dampkap en droogkast worden alle appartementen of alleen de niet conforme, voorzien van een constant-debiet klep
- k. de niet conforme droogkasten voorzien van een G'-filter.

2.4. De prijszetting voor nodige ingrepen aan de installatie is afhankelijk van de aannemer (na zijn bezoek ter plaatse):

- l. ofwel in regie (uurloon) met eenheidsprijzen (zie nota 1 bij punt 2.1.)
- m. ofwel in regie met begrenzing (maximumforfait) (mijn voorkeur),
- n. mogelijk constant debiet kleppen en G-filters (raming € 400 resp. € 300).

Nota 2: na het bezoek ter plaatse en afhankelijk van de prijszetting van de kandidaten kan ik uitmaken of 'n gedetailleerde meetstaat per verdiep nodig is.

Nota 3: Er dient voorzien in een bindende regeling waarbij zowel droogkasten als dampkappen verenigbaar moeten zijn met de gemeenschappelijke infrastructuur.

3. Vernieuwing van de afzuigventilator en sturing

3.1. Naast de (minder geschikte) types destijds geselecteerd voor het B-gebouw heb ik enkele uitmuntende en niet hoger geprijsde afzuigventilatoren en sturingen met perfecte waarborgregels genoteerd bij diverse fabrikanten:

- * met een voldoende nominaal extractiedebiet voor alle keukens en natte lokalen, •
- * met een gepaste grafiek debiet/onderdruk die zowel het maximum als het minimum debiet geven bij de te verwachte variërende onderdruk (bij 'n punctuele maximum toegelaten pulsie door een gemotoriseerde dampkap en wanneer bv bewoners op vakantie zijn en roosters van dampkap en natte lokalen sluiten),
- * passend in de bouwkundige (te) kleine ruimte ervoor voorzien aan de bovenkant van het verticale plenum (bouwkundige schacht), onder het dak,
- * met separaat of bijhorend digitaal sturingssysteem op druk en on-off schakeling,

Het is dus mogelijk bij de prijsvraag, in het voordeel van concurrentie, de inschrijver vrij te laten in de keuze van merk en type van de afzuigventilator en het sturingssysteem voor zover verenigbaar met mijn gestelde technische voorschriften (separate prijsvraag).

3.2. Na de installatiewerken moet ik niet alleen lokaal de werking van de afzuigventilator bij de meest voorkomende simulaties en ingrepen van de sturing kunnen goedkeuren, tevens is de oplevering afhankelijk van de bekomen prestaties bij de afzuigroosters van random gekozen appartementen.

Wanneer de geselecteerde aannemer prijsgeeft "all-in", vormt dat geen probleem, hij is verantwoordelijk voor het bieden van de gevraagde prestaties. (zie nota 2 bij punt 2.4.)

4. Het jaarlijks onderhoud

Onderhoud betekent:

- jaarlijks technisch preventief, curatief en vervangend onderhoud van de ventilator en sturing
- ontsmetting en controle op sanering
- driejaarlijkse sanering tenzij vroeger nodig bij jaarlijkse controle.

Ik stel voor dat het onderhoud deel uitmaakt van de prijsofferte "all-in", ik bedoel geen separate prijsvraag voor onderhoud.

Zie ook nota 3 bij punt 2.4."

De heer Lenders laat volgende weten als aanvulling op zijn eerdere nota hierboven en recent opgemaakte raming die op het webportaal is geplaatst ter inzage van alle eigenars:

"1) M'n herziene (*) en nu definitieve nota rapport dd. 13.03.2023 met ramingen voeg ik als bijlage. Ramingen gelden +/- 15%.

2) De raming gebouw A geldt ook voor gebouw B waar alleen de ventilator 3 jaar geleden vernieuwd werd. De kans bestaat dat die ventilator (als het debiet kan opgedreven worden) mag blijven, wel dient de onderdrukregeling voorzien.

Voor de andere werkzaamheden gelden dezelfde gegevens, 13 niveau's en 61 appartementen.

(*) ik kon ter plaatse betere vaststellingen doen en vergetelheden (regiewerk) toevoegen

- er blijven nog altijd verdoken elementen en verbouwingen die voor verrassingen kunnen zorgen
- op 't 13de verdiep bouw A, bestaande aanpassingskanalen en passtukken kunnen niet herbruikt worden
- voor de regelkleppen was m'n raming alleen voor materiaal, gezien de moeilijkheidsgraad moest plaatsing in regie
- geen plaats voor de 13 toezichtluiken; kanalen kunnen wel losgemaakt voor ontsmetting en teruggeplaatst
- "ontsmetten en desgevallend reinigen" betekende bedrag ontsmetten en zo nodig reinigen in regie
- het privaat ontsmetten: gezien de appartementen te verschillend zijn: in regie per appartement voor zij die het wensen (**)

(**) de nadruk dient gelegd op reuk etc maar nog meer op verdoken vochtschimmels insecten parasieten "

Het budget voor vernieuwing van ventilatie en toebehoren per blok met het nodige onderhoud en nazicht, alsook deskundigenbegeleiding wordt geraamd op 46.100 € ex BTW.

De syndicus stelt voor de voorgestelde werken tot max. 57.000 € (inclusief BTW en 15 % afwijking op de voorlopige raming) te laten uitvoeren in blok A onder begeleiding van studiebureau Lenders in het komende jaar.

De heer Lenders licht mondeling toe aan de AV dat er nog zaken in regie zullen moeten gebeuren en de raming in die zin nog niet compleet is.

Schriftelijke stemming voor uitvoering van de voorgestelde werken tot max. 57.000 € onder begeleiding van studiebureau Lenders, financiering van het reservefonds 1.1: Resultaat stemming punt 08.01.01: Tegen

Voor: 2.731,00/5.704,00 aandelen - 47,88 %

Tegen: 2.973,00/5.704,00 aandelen - 52,12 %

Namen tegen: Nimat Hajou , AGRI Franco Belge BV, Riva Manuela, Wynants Nicole, De Backer - Baldursdottir , Castiglioni - Riva Manuela, Nal. De Grave - Sijmus, Delhay - Hauman, Huysmans Hilda, De Beukelaer Claudine, Laureys Sam, Wuyts Lesley, Nira, Nelissen - Franck, Selleslaghs Ingrid, Spruyt Anna-Maria, Swinnen Jan, De Boe, Moens - Van Dooren, Vaes Marleen, De Wispelaere - Bresseleers, Van Den Wyngaert Janine, Van der Heyden, IR. ARCHITECT TINE DURNEZ BVBA, Vander Sande - Van Bladel, Verhulst Nathalie, Vernimmen Erik, Vincké - Van Ham, Delodder Véronique, Wanten - De Bruyn, Wilde Carolina

Onthouding: 918,00/7.079,00 aandelen - 12,97 %

Namen onthouding: Dönmez - Atakan, De Bruyckere Anne, Beyst Etienne, Gerres, Dupont - Steenacker, Geudens Leo - Van Schaverbeke Els, Koeklenberg - Van Nuffelen, Charleer Nelly, Adam Marguerite

Blanco: 457,00/7.079,00 aandelen - 6,46 %

Namen blanco: Schellekens Michel, Van Den Brande CVBA, Van Den Brande Kristof, Verbist Luc, Laukens Michel

08.02. Heringebruikname vuilschuiven mits aanpassingswerken aan vuilschachten en toebehoren (2/3) (10.000,00)

De Raad die vorig jaar mandaat kreeg om alle vuilschuiven te vernieuwen, heeft beslist deze werken niet uit te voeren, omdat men van mening is dat de staat van de bestaande schuiven nog acceptabel is.

De vuilschuiven zouden dus weer in gebruik genomen kunnen worden mits de wanden van de vuilschachten hersteld worden. De syndicus legt de ontvangen offertes voor:

- D-Jobs: 3.010,40 € incl. BTW
- AK Solutions: 2.422,10 € incl. BTW

Als deze werken worden goedgekeurd en uitgevoerd, dienen de schachten ontsmet te worden en kunnen de vuilschuiven weer in gebruik genomen worden.

De heer Lenders stelt dat de brandvoorschriften voor deze vuilschuiven niet gerespecteerd zijn. Zo zouden er brandwerende wanden van 2 uur en ook sprinklers in de schacht moeten zijn.

Schriftelijke stemming voor uitvoering door AK Solutions: Resultaat stemming punt 08.02: Tegen

Voor: 3.002,00/6.152,00 aandelen - 48,80 %

Tegen: 3.150,00/6.152,00 aandelen - 51,20 %

Namen tegen: Troch Jella, Bernardo Miranda Kim, De Schuiteneer Steven, Wollants Hedwige, Beyst Etienne, Claessens - Jaspers, Gerres, Toelen Danielle - Toelen Geoffrey, Vallaey Anousch, Goossenaerts, Schellekens Michel, De Beukelaer Claudine, Van Damme - Fonteyne, Laureys Sam, Godon Maria-Christina, Nira, Nelissen - Franck, Ottelohe Karin, Peeters Carolus, Koeklenberg - Van Nuffelen, Raemdonck Jean, Robbrecht Godelieve, Spruyt Anna-Maria, De Boe, De Wispelaere - Bresseleers, Van Den Brande CVBA, Van Den Brande Kristof, Van der Heyden, Masure Séverine, Van Waelvelde Annick, Vander Sande - Van Bladel, Vanderveken Luc, Verbist Luc, Verhulst Nathalie, Laukens Michel, Vincké - Van Ham, De Smedt Edward - De Meyer Christiana

Onthouding: 927,00/7.079,00 aandelen - 13,10 %

Namen onthouding: Dönmez - Atakan, De Bruyckere Anne, Struyvelt Johan - Ghysbrechts Cécile, Voet Marc, Aarts Jozef, Thuysbaert Carl, Van den Bogaert Joseph, Stevens - Martho, Charleer Nelly, Adam Marguerite

08.03. Renovatie inkomhal (inclusief verplaatsing van brievenbussen naar grote hal en plaatsing van automatische schuifdeuren) (2/3) (10.000,00)

De Raad heeft schets gemaakt om inkomhal te renoveren en nieuwe brievenbussen daar te plaatsen. Het lokaal waar nu de brievenbussen staan, zou dan later eventueel geprivatiseerd en verkocht kunnen worden.

Een ruime meerderheid (85 %) was in 2021 akkoord om dit verder uit te werken samen met vernieuwing van inkomdeuren naar automatische schuifdeuren.

Op AV 2021 en 2022 gaven meerdere eigenaars aan geen akkoord te willen geven voor uitvoering, zolang men geen zicht heeft op de materiaalkeuze. De inkomhal vond en vindt men esthetisch zeer belangrijk voor de uitstraling van het gebouw en men wenst dan ook met degelijke materialen af te werken.

De 2 ontvangen offertes worden voorgelegd ter stemming:

- AL-MET 61.476,13 € incl. BTW
- MDK 111.372,58 € incl. BTW

Materialen waarmee afgewerkt zal worden, worden gepresenteerd.

Schriftelijke stemming voor uitvoering door AL-MET, financiering van het reservefonds 1.1: Resultaat stemming punt 08.03: Voor

Voor: 4.160,00/5.980,00 aandelen - 69,57 %

Tegen: 1.820,00/5.980,00 aandelen - 30,43 %

Namen tegen: Bernardo Miranda Kim, De Bruyckere Anne, De Schuiteneer Steven, Gerres, Toelen Danielle - Toelen Geoffrey, Schellekens Michel, Huysmans Hilda, De Beukelaer Claudine, Nira, Koeklenberg - Van Nuffelen, Raemdonck Jean, Robbrecht Godelieve, De Wispelaere - Bresseleers, Van den Bogaert Joseph, Van der Heyden, Van Waelvelde Annick, Vanderveken Luc, Charleer Nelly, Verbist Luc, Vincké - Van Ham

Onthouding: 944,00/7.079,00 aandelen - 13,34 %

Namen onthouding: Dönmez - Atakan, Beyst Etienne, Claessens - Jespers, Vallaes Anousch, Struyvelt Johan - Ghysbrechts Cécile, Laureys Sam, Godon Maria-Christina, Van Den Brande CVBA, Van Den Brande Kristof, Laukens Michel, De Corte Marc, Adam Marguerite

Blanco: 155,00/7.079,00 aandelen - 2,19 %

Namen blanco: Geudens Leo - Van Schaverbeke Els, Masure Séverine

Indien weerhouden, krijgt de Raad mandaat om de verdere afwerking binnen dit budget te kiezen. De Raad zou de eigenaars nog wel betrekken bij die keuze.

08.04. Vernieuwing branddetectiesysteem (inclusief verplaatsing naar nog in te richten lokaaltje in centrale inkomhal) (2/3) (10.000,00)

Gezien de ouderdom van het huidige branddetectiesysteem en ook de valse alarmen, wordt door de Raad voorgesteld het systeem te vernieuwen en te verplaatsen naar een nieuw in te richten lokaal in de inkomhal die gerenoveerd zou worden. De syndicus legt ontvangen offertes voor:

- | | |
|----------------|--|
| - A-Security | 2.758 € ex BTW om systeem te verplaatsen |
| optioneel: | 1.968 € ex BTW voor vervanging bestaande centrale (toebehoren behouden) |
| - AEW Security | 16.741,11 € ex BTW om volledige systeem inclusief toebehoren te vervangen naar adresseerbaar systeem <u>exclusief verplaatsing naar nieuw lokaal in inkomhal</u> |

Schriftelijke stemming voor verplaatsing van de bestaande brandcentrale door A-Security, financiering van de gewone provisie of werkkapitaal: Resultaat stemming punt 08.04: Voor

Voor: 5.040,00/5.980,00 aandelen - 84,28 %

Tegen: 940,00/5.980,00 aandelen - 15,72 %

Namen tegen: Bernardo Miranda Kim, De Schuiteneer Steven, Toelen Danielle - Toelen Geoffrey, Vallaes Anousch, Van Damme - Fonteyne, Nira, Robbrecht Godelieve, De Wispelaere - Bresseleers, Van der Heyden, Van Waelvelde Annick, Vanderveken Luc, Vincké - Van Ham

Onthouding: 818,00/7.079,00 aandelen - 11,56 %

Namen onthouding: Dönmez - Atakan, Beyst Etienne, Struyvelt Johan - Ghysbrechts Cécile, Godon Maria-Christina, Raemdonck Jean, Van den Bogaert Joseph, Van Den Brande CVBA, Van Den Brande Kristof, Verbist Luc, Laukens Michel, Adam Marguerite

Blanco: 281,00/7.079,00 aandelen - 3,97 %

Namen blanco: Schellekens Michel, De Beukelaer Claudine, Masure Séverine

Verplaatsing is pas aan de orde als punt 8.03 weerhouden wordt.

08.05. Vervanging analoge camera's naar digitale en uitbreiding opslagcapaciteit camerabewaking (2/3) (10.372,00)

Raad vroeg dit punt te agenderen en zou realistisch budget opmaken om in eigen beheer te doen.

Als men meer digitale camera's zou voorzien, is mogelijk ook nieuwe pc of minstens uitbreiding van de opslagcapaciteit voor de camerabeelden nodig. Advies en prijs offerte(s) van Failsafe werden reeds gevraagd op 31/01/2023, doch tot op heden niet ontvangen.

Gezien andere werken met aanzienlijke kosten overwogen worden, is dit voor de Raad niet prioritair en wordt stemming verdaagd.

08.06. Toekomstige, noodzakelijke aanpassing toegangscontrole (einde ondersteuningsmogelijkheden bestaande badgesysteem) (2/3) (10.372,00)

Het bestaande badgesysteem is verouderd en wordt niet meer ondersteund. Vernieuwing op termijn is aangewezen.

De kosten zouden beperkt blijven, aangezien badgecontrollers en badges behouden kunnen blijven.

Stemming voor mandaat aan Raad tot 5.000 € om bij panne of defect te vernieuwen, financiering van de gewone provisie of werkkapitaal: unaniem akkoord

08.07. Eventuele plaatsing zonnepanelen op het hoofddak voor gemeenschappelijk nut (2/3) (10.000,00)

Mevrouw Van Camp heeft eventueel interesse in het plaatsen van zonnepanelen op het gemeenschappelijke dak. Zie volgend punt.

Aangezien het dak gemeenschappelijk is, is notariële tussenkomst nodig om zonnepanelen voor privaatieve doeleinden te plaatsen, maar niet voor gemeenschappelijke doeleinden.

Wanneer de VME moet beslissen om over te gaan tot de investering voor de plaatsing van zonnepanelen voor gemeenschappelijke doeleinden zal dit met een 2/3^{de} meerderheid zijn. (art 3.88, §1 a + b BW)

De draagkracht van het dak dient wel eerst gecontroleerd om te weten hoeveel panelen geplaatst kunnen worden.

Het onderzoek door stabiliteitsingenieur wordt geraamd op +/- 1.200 €. Begeleiding door architect om liggingplan voor zonnepanelen op te maken op +/- 2.000 €.

De syndicus vraagt de eigenaars principieel te stemmen om te weten of een meerderheid bereid is deze werken uit te voeren op termijn, zodat dit concreet voorbereid kan worden tegen de volgende (B)AV.

Principiële schriftelijke stemming om zonnepanelen voor gemeenschappelijke doeleinden op het hoofddak toe te laten voor eigenaars van appartementen met mandaat aan Raad en syndicus tot 5.000 € de nodige voorbereidingswerken te doen: Resultaat stemming punt 08.07: Voor

Voor: 5.774,00/6.362,00 aandelen - 90,76 %

Tegen: 588,00/6.362,00 aandelen - 9,24 %

Namen tegen: Wollants Hedwige, Toelen Danielle - Toelen Geoffrey, De Beukelaer Claudine, Laureys Sam, Nira, Vanderveken Luc, Delodder Véronique

Onthouding: 654,00/7.079,00 aandelen - 9,24 %

Namen onthouding: Bernardo Miranda Kim, Claessens - Jespers, Van Steen Annelies, Van Den Brande CVBA, Van Den Brande Kristof, Verbist Luc, Laukens Michel, Adam Marguerite

Blanco: 63,00/7.079,00 aandelen - 0,89 %

Namen blanco: Masure Séverine

08.08. Eventuele plaatsing zonnepanelen op het hoofddak voor privaatief nut (4/5) (10.000,00)

Mevrouw Van Camp heeft eventueel interesse in het plaatsen van zonnepanelen op het gemeenschappelijke dak voor privaatieve doeleinden.

De mogelijkheid tot plaatsing van zonnepanelen voor individuele doeleinden kan eventueel verder uitgewerkt worden voor zover er voldoende interesse is, aangezien er eerst een juridisch kader gecreëerd dient te worden om (een stuk van) het gemeenschappelijke dak te mogen gebruiken voor privaatieve doeleinden (4/5 meerderheid). Dit wordt dan ook best notariële beschreven om tegenstelbaar te maken aan derde(n).

Wanneer de VME goedkeuring zou geven aan individuele eigenaars om zonnepanelen op het dak te leggen, is het notariële vastleggen van een erfdienstbaarheid ten voordele van alle eigenaars der appartementen of een deel van de eigenaars (of appartementen) via tussenkomst notaris met 4/5de meerderheid goed te keuren.

Er zal gestemd worden over de toekenning / aanvaarding van een erfdienstbaarheid (zone van exclusief gebruiks- en genotsrecht) op het dak van het gebouw in het voordele van de privaatieve appartementen en er zal verder beslist moeten worden over de modaliteiten en vergoeding met betrekking tot deze erfdienstbaarheid.

Deze beslissing zal vervolgens notarieel worden bevestigd en verwerkt in een wijzigende basisakte.

Bij meerderheid van 4/5^{de} beslist de vergadering over het toekennen/aanvaarden van een erfdienstbaarheid op de gemene delen (zijnde het dak) en wijziging van verdeling van de lasten (art. 3.88, § 2 a + e BW).

Principiële schriftelijke stemming om zonnepanelen voor privaatieve doeleinden op het hoofddak toe te laten voor eigenaars van appartementen: Resultaat stemming punt 08.08: Tegen

Voor: 982,00/3.914,00 aandelen - 25,09 %

Tegen: 2.932,00/3.914,00 aandelen - 74,91 %

Namen tegen: Troch Jella, Buermans Priscilla, De Bruyckere Anne, De Schuiteneer Steven, Beyst Etienne, Gerres, Toelen Danielle - Toelen Geoffrey, Vallaeys Anousch, Goossenaerts, De Beukelaer Claudine, Laureys Sam, Hénin Pascale, Luybaert - Wouters, Nira, Van Steen Annelies, Nelissen - Franck, Koeklenberg - Van Nuffelen, Vangheel Sofie, Robbrecht Godelieve, Voet Marc, Spruyt Anna-Maria, De Boe, De Wispelaere - Bresseleers, Van der Heyden, Van Waelvelde Annick, Stevens - Martho, Vanderveken Luc, Charleer Nelly, Verhulst Nathalie, De Corte Marc, Vincké - Van Ham, De Smedt Edward - De Meyer Christiana

Onthouding: 2.968,00/7.079,00 aandelen - 41,93 %

Namen onthouding: Nimat Hajou, Belboom, Bernardo Miranda Kim, Riva Manuela, Wynants Nicole, Sweert Anita, De Backer - Baldursdottir, Claessens - Jaspers, Castiglioni - Riva Manuela, Nal. De Grave - Sijmus, Dupont - Steenacker, Delhay - Hauman, Janssens Willy, Huysmans Hilda, Wuyts Lesley, Selleslaghs Ingrid, Swinnen Jan, Moens - Van Dooren, Vaes Marleen, Van den Bogaert Joseph, Van Den Brande CVBA, Van Den Brande Kristof, Van Den Wyngaert Janine, IR. ARCHITECT TINE DURNEZ BVBA, Vander Sande - Van Bladel, Verbist Luc, Laukens Michel, Vernimmen Erik, Adam Marguerite, Delodder Véronique, Wanten - De Bruyn, Wilde Carolina

Blanco: 197,00/7.079,00 aandelen - 2,78 %

Namen blanco: Schellekens Michel, Masure Séverine

Indien dit voorstel weerhouden wordt, zal notaris gevraagd worden om ontwerp van wijzigende akte voor te bereiden om in de toekomst mogelijk te maken met juridisch kader.

08.09. Eventuele aankoop door VME van aantal bovengrondse staanplaatsen (4/5) (10.372,00)

Dit voorstel komt van de Raad. Als meerderheid hiermee akkoord zou gaan, kunnen deze plaatsen op termijn ingericht worden met laadvoorziening en kunnen er ook plaatsen vrijgehouden worden voor leveranciers.

Eigenaar mevrouw Van Camp is ook vragende partij om gemeenschappelijke of gedeelde laadpaal te voorzien. Vorig jaar is het voorstel om voorstudie uit te besteden om gemeenschappelijke voorbereidingen te treffen in het ondergrondse garagecomplex om op termijn alle staanplaatsen en garageboxen van laadpunt te kunnen voorzien niet weerhouden.

Eigenaar de heer Dupont is bereid zijn 7 staanplaatsen te verkopen aan 20.000 €, bedrag waarvoor hij zelf heeft aangekocht.

Eigenaar CBS Immo die enkel nog bovengrondse staanplaatsen en geen appartement(en) meer in eigendom heeft, is bereid 6 autostaanplaatsen te verkopen aan 18.000 €.

Dergelijke beslissing dient (minstens) met 4/5 meerderheid genomen te worden en is ook notarieel te wijzigen, aangezien aantal privaatieve staanplaatsen gemeenschappelijk zouden worden.

Principiële schriftelijke stemming om X aantal bovengrondse staanplaatsen aan te kopen en notarieel gemeenschappelijk te maken via wijzigende akte met mandaat aan syndicus om door notaris te laten voorbereiden:

Resultaat stemming punt 08.09: Tegen

Voor: 3.006,00/5.034,00 aandelen - 59,71 %

Tegen: 2.028,00/5.034,00 aandelen - 40,29 %

Namen tegen: Troch Jella, Bernardo Miranda Kim, De Schuiteneer Steven, De Backer - Baldursdottir, Vallaeys Anousch, Lannoy Bruno, Goossenaerts, De Beukelaer Claudine, Van Damme - Fonteyne, Hénin Pascale, Van Steen Annelies, Nelissen - Franck, Ottelohe Karin, Koeklenberg - Van Nuffelen, Vangheel Sofie, Robbrecht Godelieve, De Boe, De

Wispelaere - Bresseleers, Van der Heyden, Van Waelvelde Annick, Vanderveken Luc, Verbist Luc, De Corte Marc, Vincké - Van Ham, De Smedt Edward - De Meyer Christiana

Onthouding: 2.083,00/7.272,00 aandelen - 28,64 %

Namen onthouding: Belboom, Dönmez - Atakan, Godon Maria-Christina, Buermans Priscilla, De Bruyckere Anne, Wollants Hedwige, Sweert Anita, Beyst Etienne, Claessens - Jespers, Gerres, Toelen Danielle - Toelen Geoffrey, Janssens Willy, Schellekens Michel, Struyvel Johan - Ghysbrechts Cécile, Luybaert - Wouters, Spruyt Anna-Maria, Van den Bogaert Joseph, Van Den Brande CVBA, Van Den Brande Kristof, Charleer Nelly, Laukens Michel, Adam Marguerite

Blanco: 155,00/7.272,00 aandelen - 2,13 %

Namen blanco: Wuyts Lesley, Masure Séverine

Indien dit punt weerhouden zou worden, dient de juiste procedure nog toegelicht door notaris en zal ten vroegste op een volgende (B)AV definitieve beslissing genomen kunnen worden. Dergelijke zaken vragen de nodige voorbereiding en moeten volgens de juiste procedure gebeuren.

Indien dit punt niet weerhouden wordt, dient elke eigenaar van bovengrondse staanplaats zonder appartement deze binnen de kortst mogelijke termijn door te verkopen aan eigenaar van een of meerdere appartementen. De (privatieve) bovengrondse staanplaatsen (die geen aandelen hebben en dus niet rechtstreeks deelnemen in gemeenschappelijke kosten) mogen namelijk geen eigendom zijn van eigenaar die geen appartement(en) bezit. Dat is strijdig met de statuten en had de notaris niet mogen toegelaten.

09. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering

09.01. Bespreking en opstellen meerjarenbegroting evt. middels gebouwaudit (1/2 + 1) (10.372,00)

In het kader van de meerjarenplanning wordt voorgesteld een meerjarenbegroting op te maken op basis van een volledige gebouwscan volgens NEN 2767.

De conditiemeting is ontwikkeld om het inspectieproces te objectiveren, en betrouwbare inspectiegegevens te genereren. bijkomende voordelen zijn: overdraagbaarheid, en uitwisselbaarheid.

De geschatte kostprijs van de rapportage is 7.000 € excl. btw. Solvio werkt hiervoor samen met ImmoPass, Bureau Notermans of een ander studie bureau en vergelijkt steeds offertes per gebouw.

Er is geen meerderheid geïnteresseerd om audit uit te besteden. De eigenaars komen hierop spontaan op terug, zodat de syndicus desgevallend voor offertes kan zorgen.

De syndicus vraagt de eigenaars in afwachting van uitbesteding aan externe deskundige te bekijken welke investeringen of renovatiewerken op middellange en lange termijn overwogen worden, zodat op elke AV meerjarenbegroting verder uitgewerkt kan worden. De werken besproken onder punt 7 en 8 kunnen voorlopig als meerjarenbegroting beschouwd worden.

De eigenaars bekijken verder welke werken aan gemene delen wenselijk of noodzakelijk kunnen zijn en informeren de syndicus tijdig voor een volgende vergadering, zodat begroting verder uitgewerkt kan worden.

10. Diversen

- De heer Vanderveken meldt dat er nog steeds deuren in de gemene delen niet (goed) sluiten en de brandveiligheid hierdoor in het gedrang komt. Er werd door Solvio op 17/03/2021 opdracht gegeven aan de Sleutelcentrale om enkele deuren na te kijken. Nadien werd hiervan geen melding meer van gemaakt aan de syndicus.

11. Opstelling van de notulen, ondertekenen door de nog aanwezige eigenaars

De syndicus overliep het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 22 uur 45 minuten. Origineel ter inzage op het kantoor van de syndicus.

Secretaris

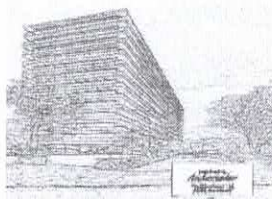
Solvio Syndicus Beheer

i.o. 

Voorzitter



Herman Dupont



Bijzondere algemene vergadering 04/05/2023

Plaats: Fruithoflaan 118

2600 Berchem

Begin uur: 19: 20 uur

Notulen:

1. Vaststellen aanwezigen en reeds digitaal gestemde formulieren.

i. Totaal: 84 personen.

68,56 % Aandelen.

2. Aanstelling van voorzitter en secretaris

a. Voorzitter: Mevrouw **Marleen Vaes**

b. Secretaris: de Heer **Leo Geudens**

Beide personen werden unaniem verkozen.

3. Stemming a.d.h.v. de verschillende offertes en contractvoorwaarden ivm de aanstelling van een nieuwe syndicus.

- a. Portas ontvangen stemmen 67 stuks zijnde 77 %
- b. Algemeen Beheer ontvangen stemmen 16 stuks zijnde 18,4 %
- c. Syncura ontvangen stemmen 4 stuks zijnde 4,6 %
- d. Onthouding 1 stem

Portas heeft een zeer ruime meerderheid van de stemmen en zal dus aangesteld worden als nieuwe syndicus van 17/6/2023.

De Mede-eigenaars geven met deze de Voorzitter van de Bijzondere Algemene Vergadering dd. 04/05/2023, mevrouw Marleen Vaes, de volmacht om de syndicusovereenkomst te ondertekenen.

4. De Voorzitter en Secretaris ondertekenen de notulen van de Bijzonder Algemene Vergadering.

De vergadering wordt om 20 uur beëindigd.

Tekenen voor akkoord en goedkeuring van notulen.

Handtekeningen met vermelding van naam:

Marleen Vaes
Y
Pauze Marleen

Leo Geudens

Wij, als raad, wensen U alvast van portiege cap en staan steeds ter beschikking om u te woord te staan en om op eventuele vragen te antwoorden.
 Term Ambassadeur

Leo en Els
 Anta en Robert
 Marleen

Tijdschema!

Tijdschema!	E-mailadres	Geefte hier uw naam in	Geefte hier uw adres in te vullen.	Geefte hier uw voorkeur aan te vullen en u Herman
5-5-2023 16:13:24	priscille.being@hotmail.com	Herman paracale	Fruttholleen 510	Syndicus 1 Portas
5-5-2023 22:15:19	priscille.being@gmail.com	Stevens wifried	Fruttholleen 119/4/5	Syndicus 1 Portas
6-5-2023 22:28:00	pywak@yahoo.com	Joy Van der Heyden	Fruttholleen 120	Syndicus 2 Algemeen Beheer
7-5-2023 16:02:29	jothne@telenor.be	Mevr. De Bae	Fruttholleen 120 B0804	Syndicus 1 Portas
7-5-2023 16:08:54	christiana.cornel@dynel.be	Mevrouw Cordeit	Fruttholleen 118 app 0802	Syndicus 1 Portas
7-5-2023 16:48:21	benmolamoy@gmail.com	Bruno Lannoy	Fruttholleen 120 app 0801	Syndicus 2 Algemeen Beheer
7-5-2023 16:41:13	nathalie.verhulst@hotmail.com	Verhulst Nathalie	Fruttholleen 120 app 0703	Syndicus 2 Algemeen Beheer
7-5-2023 18:43:04	lida.hysmans@telenor.be	Hysmans Lida	Fruttholleen 120 app 0503	Syndicus 1 Portas
7-5-2023 16:44:37	4thiparade@outlook.com	Tjandje Dirk	Fruttholleen 120 app 0801	Syndicus 1 Portas
7-5-2023 16:46:01	beyst.stefan@gmail.com	Beyst Stefan	Fruttholleen 120 app 0801	Syndicus 1 Portas
7-5-2023 16:48:21	danielle.droog@hotmail.com	Toelen Danielle	Fruttholleen 120 0702	Syndicus 1 Portas
7-5-2023 16:50:38	myriam.suykens@telenor.be	Myriam Suykens	nieuwe ingonara app 30102	Syndicus 1 Portas
7-5-2023 16:52:15	brnel@outlook.be	Mevrouw Christel	Fruttholleen 118 app 0801	Syndicus 1 Portas
7-5-2023 16:53:37	hucsping@hotmail.com	Carl Peeters	Fruttholleen 118 app 0305	Syndicus 1 Portas
7-5-2023 16:55:11	mickel@telenor.be	Dirk Luyckx	Fruttholleen 118 app 0302	Syndicus 1 Portas
7-5-2023 16:56:35	alew@telenor.be	De Wapstere	Huljendestraat 63	Syndicus 1 Portas
7-5-2023 16:58:14	myrid.selles@telenor.be	Sellesgela Ingrid	Bonwerf 58	Syndicus 1 Portas
7-5-2023 17:00:04	rotrijp@gmail.com	D'Hooghe Patrick	Fruttholleen 118 bus 38	Syndicus 1 Portas
7-5-2023 17:00:58	webstulact@sky.net.be	Verbast Luc	Fruttholleen 118 bus 14	Syndicus 1 Portas
7-5-2023 17:02:12	luc.vanderveken@outlook.com	Van Der Veken Luc	Fruttholleen 120 app 1101	Syndicus 1 Portas
7-5-2023 17:03:19	maxtrillien@telenor.be	Societieken Michel	Fruttholleen 120 app 0804	Syndicus 1 Portas
7-5-2023 17:04:17	valdebood@telenor.be	Van Steven Groot	Verdindigstraat 24	Syndicus 1 Portas
7-5-2023 17:05:29	lieve.robbe@telenor.be	Robbecht Lieve	Fruttholleen 120 bus 16	Syndicus 1 Portas
7-5-2023 17:06:47	lucwinde@telenor.be	Dirk Vincke Van Ham	Fruttholleen 120 bus 27	Syndicus 1 Portas
7-5-2023 17:08:00	johanstruyve@hotmail.com	Johan Struyve	Fruttholleen 81	Syndicus 1 Portas
7-5-2023 17:12:04	lone.ambassadeur.be@telenor.be	Dirk Wauters De Bryn	Fruttholleen 118 bus 35	Syndicus 1 Portas
7-5-2023 17:13:54		Sus Buys	Fruttholleen 118 app 1204	ontheuving

Hiede luyckx

W. luyckx

H. luyckx

W. luyckx
 secretaris

W. luyckx
 voorzitter

W. luyckx
 ADAM.H.7

Wij, als raad, wensen U alvast een proficiëdag en aan steeds ter beschikking om u te woord te staan en om op eventuele vragen te antwoorden.
Tien Ambassador

Leo en Elu
Manden

Geleefde hier uw naam in	Geleefde hier uw adres in te wijken	Geleefde Uw voorkeur aan te duiden en vullen	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Gert De Grave	Doel er riet toe	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Herman Dupont	Frutthofaan 120 bus 54	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Adam Maggy	Frutthofaan 118 bus 2600 Berchem	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Vinck	Frutthofaan 118 bus 705 2600 Berchem	Syndicus 2 Algemeen Beheer	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Marc De Corte	Frutthofaan 118 bus 405	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Alf Van der Bogaert	Frutthofaan 118 bus 1165 2600 Berchem	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Elia Erika Anouk Agiller Cnll	Passeo Guadalupe 1677 Villa A	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Marcus - Liebert	Frutthofaan 103/19	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Stagia Antonio	Delegateme 237 2640 Mortsel	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Carl Thuybaan	Frutthofaan 118 bus 6410	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
SOFIE VANIGHEEL	Frutthofaan 118 bus 501	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Vincentique Dekoster	de Burellaan 157 2610 Wilrijk	Syndicus 3 Synctura	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Marleen Vries	Frutthofaan 118 bus 201	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Geodon Van Schuerbe	Frutthofaan 118 bus 11	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Maria-Christina Godon	Albert Beylensstraat 20 te 2540 Ho	Syndicus 2 Algemeen Beheer	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Elaine Rosenbergh	Colon Leonard Springelaan 17	Syndicus 2 Algemeen Beheer	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
kelley wyke	Frutthofaan 118 bus 802	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Anne De Bruyckere	Frutthofaan 118 bus 801	Syndicus 2 Algemeen Beheer	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Bruno Lannoy	Frutthofaan 118 bus 801/2	Syndicus 2 Algemeen Beheer	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Pia Nannella	Frutthofaan 118 bus 1001 2600 Berchem	Syndicus 2 Algemeen Beheer	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Krisol	Beleging 16-2590 Berlaar	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Eric	Frutthofaan	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Edward De Smedt	Aankruisstraat 80/701 2050 Antwe	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Claudine De Beukelaer	Frutthofaan 118 bus 403	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Jacobs	Voorweg 65 2600 Kessel	Syndicus 3 Synctura	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Ruth Peeters	Roozbeaenstraat 1 2270 Halbeek	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Roosbeaenstraat 1	Kruisstraat 28a 1780 Halbeek	Syndicus 3 Synctura	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Van der Linden	Frutthofaan 118 bus 1200 Berchem	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Nuria Troel	Frutthofaan 118 bus 37	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Nuria Troel	Frutthofaan 118	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Marc Vries	Frutthofaan 120 bus 33 / 118 bus 815	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Cecilia Wilde	Frutthofaan 118 bus 2600 Berchem	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Hanne Van Camp	Frutthofaan 118 bus 305	Syndicus 2 Algemeen Beheer	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Nicola Jaspels	Frutthofaan 118 / 1	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Lucien Van Renswoude	Donsel 89 2600 Nijlen	Syndicus 2 Algemeen Beheer	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Jan Schinnen	Frutthofaan 118 bus 503	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Sam Laureys	Frutthofaan 118 bus 503	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Hugo Goossens	Frutthofaan 118 bus 503	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Hennens Esly	Frutthofaan 118 bus 503	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Ludo Nellesen	Frutthofaan 118 bus 503	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Nina Hajo	Frutthofaan 120 2600 Berchem	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Van der Wijk	Frutthofaan 118 bus 503	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
The Dumez	Frutthofaan 120 bus 52	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
ARTS JOZE	OST-LEI 23 bus 2640 MORTSEL	Syndicus 2 Algemeen Beheer	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Erik Vermeir	Frutthofaan 118 bus 705 2600 Berchem	Syndicus 2 Algemeen Beheer	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Van Damm - Fonteyn	Frutthofaan 118 bus 54 appart 263	Syndicus 2 Algemeen Beheer	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Priscilla Buermans	Bredelandslaan 58 7 - 2550 Nijlen	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Konink - Van Nijlen	Stigmeerslaan 28 2570 Schelle	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
SERVAES LÉONIE	Sietstraat 11 2018 Antwerpen	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Steven De Schutter	Frutthofaan 118 bus 902	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Priscilla Buermans	Kortrijk 60 3980 St. Amandus - Zee	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Vera Dekort	Frutthofaan 118 bus 102 1407 30s	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Bert Colbr	Meirstraat 110 2640 Hays	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Rapo van de vorder	Frutthofaan 118	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Anna Mado Spruyt	Frutthofaan 118 bus 1209	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Sweet Anita	Frutthofaan 118 bus 1209	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Janssens Willy	Frutthofaan 118 bus 1209	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.
Belboom Nicole	Frutthofaan 120 bus 1209	Syndicus 1 Portas	Uw stemformulier afsturen en voorkeur indienen.

Nicole Wuytens

Wuytens

ADAM MARGUERITE

Burmann

Secretaris
Leo Jendens

Leo Jendens
voorzitter

Bijzondere Algemene Vergadering

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566)
Tijdstip: 20/11/2023 18:30:00
Aanwezig: 5936/10372 (57,23%) quotiteiten, 68/150 (45,33%) personen

Notulen

- **1: Vaststellen van de aanwezigheden en controle van de volmachten**

De eigenaars worden door de syndicus welkom geheten, zij ondertekenen de aanwezigheidslijst en de voorgelegde volmachten zijn prima facie geldig.

Er zijn voldoende aandelen vertegenwoordigd, maar er zijn onvoldoende eigenaren aanwezig.

De algemene vergadering kan bijgevolg niet rechtsgeldig beraadslagen.

Details

- **Aanwezig:** Aarts Jozef (90), Belboom Nicole (227), Bernardo Miranda Kim (63), Beyst Etienne (84), Buermans Priscilla (44), Castiglioni Riva Manuela (84), Catoor - Weygers Bart & Rita (42), Charleer Nelly (180), Claessens - Jespers (95), D'Hooghe Patrick (84), De Beukelaer Claudine (87), De Bruyckere Anne (87), De Cauwer - Rossau Harald & An (44), De Corte Marc (133), De Smedt - De Meyer Edward & Christiana (42), De Wispelaere - Bresseleers (42), Dekerf Vera (66), Delodder Véronique (42), Dönmez - Atakan (84), Dupont - Steenacker Herman (140), Durnez Tine (133), Gerres Christiane (133), Geudens - Van Schaverbeke Leo & Els (95), Goossenaerts Hugo (95), Graste Willem (137), Hénin Pascale (66), Koeklenberg - Van Nuffelen (94), Koster - Vranckx Paul & Brigitte (42), Lannoy Bruno (84), Laureys Sam (84), Luypaert - Wouters (89), Maetens - Necken Josee (91), Masure Séverine (63), Nal. De Grave - Sijmus (15), Nelissen - Franck (86), Ottelohe Karin (42), Peeters Carolus (68), Raemdonck Jean (90), Riva Manuela (42), Robbrecht Godelieve (94), Rosiers Robin (45), Russo Sonia (134), Schellekens Michel (134), Selleslags Ingrid (86), Speleers Cedric (65), Spruyt Anna-Maria (183), Stevens - Martho (133), Struyvelt - Ghysbrechts Johan & Cécile (63), Suykens Myriam (63), Sweert Anita (63), Toelen Geoffrey & Danielle (63), Troch Jella (63), Vaes Marleen (84), Vallaes Anoush (84), Van Ammel - Van de Venne Achiël & Els (90), Van Camp Hanne (84), Van Damme - Fonteyne Maxim & Michelle (87), Van Den Bogaert-Claes Joseph & Tinneke (94), Van Ham Hugette (94), Van Hoeck Sophie (86), Van Steen Annelies (136), Van Waelvelde Annick (86), Vander Sande - Van Bladel Jan & Maria (137), Vangheel Sofie (63), Verbist Luc (90), VME Ambassador (42), Voet Marc (87), Wynants Nicole (94)
- **Afwezig:** Adam Maggy (45), Arbulu Erika (63), Baeck-Baeck Mathias & Steven (21), Baert - De Mulder Marc & Ingrid (137), Bautista Natalia Vera (84), Bongers - Servaes (63), Boons Gert (42), Broodcooren - De Iathouwer Ludwig & Marika (135), C.B.S. IMMO II N.V. (0), Ceurstemont Lucien (3), De Backer - Baldursdottir Stephan (87), De Boe-Timmerman (6), De Coene Stefaan (16), De Martelaere Tim (42), De Munter Christian (3), De Schuiteneer Steven (63), Delhay - Hauman (93), EAM Real Estate BV (42), Escutia (5), Escutia Osier (42), Godon Maria-Christina (45), Gözen - Calik Fatih & Esra (63), Gréant Bénédicte (65), Gysels Ludo (3), Hermans - Luyckx Eddy (86), Huysmans Hilda (89), Ibannamaram-Amajoud (2), Ibarra International Cleaning Solution (6), Jacobs - Derkinderen Isidoor & Rite (63), Janssens Wilfried (86), Kwee Irene (2), Laeremans Veronique (63), Laukens Michel (92), Loveniers - Terryn (97), Marcus - Lichtert Jan &

Chris (6), Masure Accountantskantoor BV (12), Meuleman Jeroen (3), Moens - Van Doren (136), Monseur Francois (42), Nimat Hajou (132), Nira (87), Peeters Rudy (87), Rijssenbeek Alexander (2), Roelant Pascale (3), Sbaglia Antonio (6), Schalbroeck Olivier (3), Schoonderbeek - Tibbe Stefan & Annika (42), Sefimo (3), Soffers - Meert (2), Struyf - Blacha (3), Stuyck Wim (3), Swinnen Jan (141), Thuysbaert Carl (87), Tjantele Dirk (87), Valkaert - Kortleven Rohan & Carolien (42), Van D'Helsen Dirk (2), Van De Voorde Hugo (139), Van Den Brande Kristof (42), Van Den Brande-Moris CVBA (105), Van Den Wyngaert Janine (44), Van Der Keere Jan (42), Van der Wee Marijke (63), Van Looy Dries (3), Van Remoortere - Middernacht Lucien & Beatrijs (44), Van Steen Greet (44), Vanacker Caroline (3), Vandamme Marc (45), Vanderveken Luc (63), Vennekens Wendy (63), Verhulst Nathalie (86), Vernimmen Erik (94), Vets Ingrid (86), Vinck Maria (87), Vinken - Bovens (3), Vissenaeken Domien (84), Wanten - De Bruyn (94), Wilde Carolina (63), Wittemans Albert (93), Wollants Hedwige (87), Wuyts Lesley (92), Zola Belgium Properties I (178), Zwaans Ingrid (4)

Hernieuwde Algemene Vergadering 31/01/2024

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566)
Tijdstip: 31/01/2024 18:30:00
Aanwezig: 5853/10372 (56,43%) quotiteiten, 67/149 (44,97%) personen

Stemmingspunten

1: Vaststellen van de aanwezigheden en controle van de volmachten

De eigenaars worden door de syndicus welkom geheten, zij ondertekenen de aanwezigheidslijst en de voorgelegde volmachten zijn prima facie geldig.
De vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen, aangezien dit een hernieuwde, algemene vergadering is.

2: Benoeming van de voorzitter van de vergadering

Elke Algemene Vergadering heeft een voorzitter, die noodzakelijk een mede-eigenaar dient te zijn.
Stelt zich kandidaat als voorzitter van de vergadering: mevr. Marleen Vaes
Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **96,92%**(5673)
- Nee: **3,08%**(180): Robbrecht Godelieve : 94, Van Waelvelde Annick : 86
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

3: Benoeming van de secretaris van de vergadering

Elke Algemene Vergadering heeft een secretaris, die niet noodzakelijk een mede-eigenaar dient te zijn.
Indien er geen kandidaten zijn, stelt Portas BV, hier vertegenwoordigd door de heer Wouter Verdickt, zich kandidaat om op te treden als secretaris.
Stelt zich kandidaat als secretaris van de vergadering: Portas BV
Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5853)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

4: Voorstelling Portas: kennismaking en werkwijze

Portas BV is door de bijzondere algemene vergadering van 4 mei 2023 aangesteld als syndicus van VME Ambassador, en dit voor een periode van 3 jaar.
Portas Syndicus stelt zichzelf en haar werking voor, en beantwoordt eventuele vragen van eigenaars.

5: Toelichting Raad van Mede-eigendom

De Raad van Mede-Eigendom licht de samenwerking met Portas BV tot dusver toe. Mevrouw Marleen Vaes spreekt in naam en voor rekening van de VME Ambassador, en stelt dat de samenwerking met Portas BV tot dusver als zeer positief wordt gevalueerd.

Tijdens de Algemene Vergadering krijgen de eigenaars ook de kans om vragen te stellen, dewelke in de mate van het mogelijke worden beantwoord.

6: Benoeming van extra leden van de raad van mede-eigendom: verkiezing

Doordat verschillende leden van de Raad van Mede-Eigendom hun ontslag hebben gegeven, werd er gevraagd of er eigenaren zijn die zich bij de Raad van Mede-Eigendom willen voegen.

De syndicus ontving enkel van 1 eigenaar de melding om zich kandidaat te stellen. Tijdens de Algemene Vergadering wordt de mogelijkheid geboden om zich nog kandidaat te stellen.

6: 6.A dhr. Struyvelt

Dhr. Struyvelt stelt zich kandidaat.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5853)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

6: 6.B mevr. Gerres

Tijdens de vergadering stelt volgende eigenaar zich nog kandidaat:

Mevr. Gerres.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **96,92%**(5673)
- Nee: **3,08%**(180): Robbrecht Godelieve : 94, Van Waelvelde Annick : 86
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

7: Overname VME-dossier: bespreking en modaliteiten

Bij de overname van het dossier bleek dat er geen of een beperkte boekhouding gevoerd was sedert de afsluiting van het boekjaar 2022 (ie 31/12/2022). Ook al werd de vorige syndicus, Solvio, nog betaald tot en met 17/06/2023.

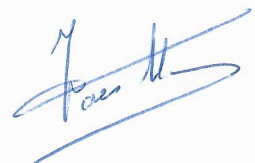
Dit maakt dat Portas BV vanaf 1 januari 2023 alle facturen en bankverrichtingen diende in te boeken, tegen bijkomende vergoeding.

De Algemene Vergadering wenst zich te verzetten tegen het feit dat de vorige syndicus zichzelf heeft vergoed voor diensten die kennelijk niet geleverd zijn. Voorgesteld wordt dat de syndicus een aangetekende ingebrekestelling stuurt naar Solvio om namens de VME een vergoeding voor de niet-gevoerde prestaties te vorderen.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **86,91%**(4973)



- Nee: **13,09%**(749): Adam Maggy : 45, Lannoy Bruno : 84, Nira : 87, Raemdonck Jean : 90, Robbrecht Godelieve : 94, Tjantele Dirk : 87, Van Damme - Fonteyne Maxim & Michelle : 87, Van Waelvelde Annick : 86, Vanacker Caroline : 3, Verhulst Nathalie : 86
- Onthouding: (86): Van Hoeck Sophie : 86
- Blanco: (45): Vandamme Marc : 45

8: Sanctie ambtshalve aansluiting voor niet-verzekerde tewerkstelling van conciërge: bespreking en modaliteiten inzake verhaal lastens vorige syndicus

De VME ontving een boete van Fedris voor een totaal bedrag van EUR 1.358,09. Dit omdat de arbeidsongevallenverzekering van de conciërge kennelijk niet tijdig werd aangegeven.

Dit wordt toegelicht door de syndicus en eventuele vragen worden beantwoord.

Voorgesteld wordt dat de Algemene Vergadering het mandaat geeft aan de syndicus om een aangetekende ingebrekestelling stuurt naar Solvio om namens de VME voor het bedrag van de boete terug te vorderen.

Bij gebrek aan een positieve respons door Solvio wordt de raad van mede-eigendom gemachtigd om verdere stappen te nemen zoals het aanstellen van een advocaat.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **94,70%**(5500)
- Nee: **5,30%**(308): Adam Maggy : 45, De Boe-Timmerman : 6, Lannoy Bruno : 84, Nelissen - Franck : 86, Nira : 87
- Onthouding: (45): Vandamme Marc : 45
- Blanco: (0)

9: Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: plaatsen zonnepanelen ten voordele van gemeenschappelijke delen

Dit agendapunt heeft betrekking op de aankoop en het plaatsen van gemeenschappelijke zonnepanelen op het dak van het gebouw, ten behoeve van de gemeenschappelijke meters die het verbruik van de gemene delen voeden.

Tezamen met de raad ontving de syndicus o.a. Eco-Fix Solutions ter plaatse, voor een rondgang in het gebouw en op het dak, ter voorbereiding van een offerte.

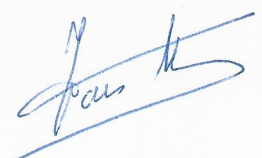
Aanvullend werden ook extra offertes ontvangen van Ergin en Ra Solar.

Onder dit agendapunt dient de vergadering zich uit spreken of ze akkoord gaan met het principe van zonnepanelen te plaatsen op het gemeenschappelijke dak, voor gemeenschappelijk verbruik.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **72,63%**(4251)
- Nee: **27,37%**(1602): Belboom Nicole : 227, De Beukelaer Claudine : 87, De Boe-Timmerman : 6, Hénin Pascale : 66, Laureys Sam : 84, Nelissen - Franck : 86, Raemdonck Jean : 90, Riva Manuela : 126, Robbrecht Godelieve : 94, Schellekens Michel : 134, Speleers Cedric : 65, Spruyt Anna-Maria : 183, Sweert Anita : 63, Toelen Geoffrey & Danielle : 63, Van de Voorde Hugo : 139, Van Waelvelde Annick : 86, Vanacker Caroline : 3
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



10: Beslissing toewijzen leverancier van voorgenoemde werken

Via dit agendapunt kan de Algemene Vergadering een beslissing nemen omtrent de aannemer die de werken zal uitvoeren. Voorafgaand aan de Algemene Vergadering van heden werden de offertes verspreid onder de individuele mede-eigenaars, en de offertes liggen ook ter inzage voor tijdens de Algemene Vergadering.

10: 10.A Ergin

Ergin: EUR 126.340,00 (excl. btw)

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **1,91%**(90)
- Nee: **98,09%**(4623): Adam Maggy : 45, Belboom Nicole : 227, Beyst Etienne : 84, Buermans Priscilla : 44, Catoor - Weygers Bart & Rita : 42, Charleer Nelly : 180, De Beukelaer Claudine : 87, De Boe-Timmerman : 6, De Cauwer - Rossau Harald & An : 44, De Smedt - De Meyer Edward & Christiana : 42, Gerres Christiane : 133, Geudens - Van Schaverbeke Leo & Els : 95, Goossenaerts Hugo : 95, Graste Willem : 137, Hénin Pascale : 66, Hermans - Luyckx Eddy : 86, Koeklenberg - Van Nuffelen : 94, Lannoy Bruno : 84, Luypaert - Wouters : 89, Maetens - Necken Josee : 91, Masure Séverine : 63, Nelissen - Franck : 86, Nira : 87, Raemdonck Jean : 90, Robbrecht Godelieve : 94, Russo Sonia : 134, Schellekens Michel : 134, Speleers Cedric : 65, Spruyt Anna-Maria : 183, Stevens - Martho : 133, Struyvelt - Ghysbrechts Johan & Cécile : 63, Suykens Myriam : 63, Sweert Anita : 63, Tjantele Dirk : 87, Toelen Geoffrey & Danielle : 63, Vaes Marleen : 84, Valkaert - Kortleven Rohan & Carolien : 42, Van Ammel - Van de Venne Achiel & Els : 90, Van Camp Hanne : 84, Van Damme - Fonteyne Maxim & Michelle : 87, Van Den Bogaert-Claes Joseph & Tinneke : 94, Van Ham Hugette : 94, Van Hoeck Sophie : 86, Van Steen Annelies : 136, Van Waelvelde Annick : 86, Vander Sande - Van Bladel Jan & Maria : 137, Vangheel Sofie : 63, Verhulst Nathalie : 86, Voet Marc : 87, Wanten - De Bruyn : 94, Wynants Nicole : 94
- Onthouding: (179): Escutia : 5, Osier Denise : 42, Vallaëys Anoush : 84, Vanacker Caroline : 3, Vandamme Marc : 45
- Blanco: (961): Bakjowski - Keyser Richard & Diane : 130, De Wispelaere - Bresseleers : 42, Dönmez - Atakan : 84, Dupont - Steenacker Herman : 140, Laureys Sam : 84, Nimat Hajou : 132, Ottelohe Karin : 42, Riva Manuela : 126, Van de Voorde Hugo : 139, Van Den Brande Kristof : 42

10: 10.B Ra-Solar

Ra-Solar: EUR 144.467,00 (excl. btw)

Betreft 343 panelen inclusief hoogtewerker, omvormers etc.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **100,00%**(4713): Adam Maggy : 45, Belboom Nicole : 227, Beyst Etienne : 84, Buermans Priscilla : 44, Catoor - Weygers Bart & Rita : 42, Charleer Nelly : 180, De Beukelaer Claudine : 87, De Boe-Timmerman : 6, De Cauwer - Rossau Harald & An : 44, De Smedt - De Meyer Edward & Christiana : 42, Gerres Christiane : 133, Geudens - Van Schaverbeke Leo & Els : 95, Goossenaerts Hugo : 95, Graste Willem : 137, Hénin Pascale : 66, Hermans - Luyckx Eddy : 86, Koeklenberg - Van Nuffelen : 94, Lannoy Bruno : 84, Luypaert - Wouters : 89, Maetens - Necken Josee : 91, Masure Séverine : 63, Nelissen - Franck : 86, Nira : 87, Raemdonck Jean : 90, Robbrecht Godelieve : 94, Russo Sonia : 134, Schellekens Michel : 134, Speleers Cedric : 65, Spruyt Anna-Maria : 183, Stevens - Martho : 133, Struyvelt - Ghysbrechts Johan & Cécile : 63, Suykens Myriam : 63, Sweert Anita : 63, Tjantele Dirk : 87, Toelen Geoffrey & Danielle : 63, Vaes Marleen : 84, Valkaert - Kortleven Rohan & Carolien : 42, Van Ammel - Van de Venne Achiel & Els : 90, Van Camp Hanne : 84, Van Damme - Fonteyne Maxim & Michelle : 87, Van Den Bogaert-Claes Joseph & Tinneke : 94, Van Ham Hugette : 94, Van Hoeck Sophie : 86, Van Steen Annelies : 136,

Van Waelvelde Annick : 86, Vander Sande - Van Bladel Jan & Maria : 137, Vangheel Sofie : 63, Verbist Luc : 90, Verhulst Nathalie : 86, Voet Marc : 87, Wanten - De Bruyn : 94, Wynants Nicole : 94

- Onthouding: (179): Escutia : 5, Osier Denise : 42, Vallaes Anoush : 84, Vanacker Caroline : 3, Vandamme Marc : 45
- Blanco: (961): Bakjowski - Keyser Richard & Diane : 130, De Wispelaere - Bresseleers : 42, Dönmez - Atakan : 84, Dupont - Steenacker Herman : 140, Laureys Sam : 84, Nimat Hajou : 132, Ottelohe Karin : 42, Riva Manuela : 126, Van de Voorde Hugo : 139, Van Den Brande Kristof : 42

10: 10.C Eco-Fix Solutions

Eco-Fix Solutions: EUR 116.424,00 (excl. btw)

Er wordt stil gestaan bij het feit dat deze aannemer ter vergadering aankondigt om geen voorschot aan te rekenen, en 50% bij positief keuringsattest. Resterende 50% te verdelen over 4 kwartalen.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Aangezien deze leverancier Eco-Fix de enige leverancier is die een meerderheid heeft van meer dan 50%, wordt deze leverancier aangesteld.

Resultaten:

- Ja: **67,57%**(3655)
- Nee: **32,43%**(1754): Belboom Nicole : 227, De Beukelaer Claudine : 87, De Boe-Timmerman : 6, De Cauwer - Rossau Harald & An : 44, De Smedt - De Meyer Edward & Christiana : 42, Hénin Pascale : 66, Masure Séverine : 63, Nelissen - Franck : 86, Raemdonck Jean : 90, Robbrecht Godelieve : 94, Schellekens Michel : 134, Speleers Cedric : 65, Spruyt Anna-Maria : 183, Sweert Anita : 63, Toelen Geoffrey & Danielle : 63, Van Camp Hanne : 84, Van Den Bogaert-Claes Joseph & Tinneke : 94, Van Waelvelde Annick : 86, Verbist Luc : 90, Voet Marc : 87
- Onthouding: (95): Escutia : 5, Osier Denise : 42, Vanacker Caroline : 3, Vandamme Marc : 45
- Blanco: (349): Laureys Sam : 84, Riva Manuela : 126, Van de Voorde Hugo : 139

11: Beslissing wijze van financiering van voorgenoemde werken

De vergadering dient zich uit te spreken hoe deze werken worden gefinancierd.

Concreet zijn er 5 mogelijkheden:

- via een 1 of meerdere afzonderlijke opvragingen
- via reservekapitaal
- via afbetalingsplan bij leveranciers
- via een combinatie

Er wordt voorgesteld om 50% te financieren via het reservekapitaal en 50% via het werkkapitaal.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **85,50%**(3755)
- Nee: **14,50%**(637): De Beukelaer Claudine : 87, De Boe-Timmerman : 6, De Smedt - De Meyer Edward & Christiana : 42, Hénin Pascale : 66, Nelissen - Franck : 86, Raemdonck Jean : 90, Schellekens Michel : 134, Sweert Anita : 63, Toelen Geoffrey & Danielle : 63
- Onthouding: (931): Belboom Nicole : 227, Robbrecht Godelieve : 94, Spruyt Anna-Maria : 183, Struyvelt - Ghysbrechts Johan & Cécile : 63, Van de Voorde Hugo : 139, Van Den Bogaert-Claes Joseph & Tinneke : 94, Van Waelvelde Annick : 86, Vandamme Marc : 45
- Blanco: (530): De Wispelaere - Bresseleers : 42, Dupont - Steenacker Herman : 140, Escutia : 5, Laureys Sam : 84, Maetens - Necken Josee : 91, Osier Denise : 42, Riva Manuela : 126

12: Muizenproblematiek: bespreking

Vanaf het begin van zijn mandaat ontving de syndicus geregeld klachten over muizen.

De VME kampt kennelijk al langer met dit probleem, zoals toegelicht door de Raad van Mede-Eigendom tijdens de Algemene Vergadering.

De firma "SPOT" die een onderhoudscontract heeft met de VME, gaf kennelijk in 2022 al aan dat er extra maatregelen nodig waren. Dit vooral met betrekking tot de toegang van het gebouw. De syndicus vroeg een lijst met mogelijkheden op via "SPOT" om de toegang te beperken. Zodra de syndicus deze lijst ontvangt, zal hiermee onmiddellijk aan de slag worden gegaan in samenspraak met de Raad van Mede-Eigendom.

In tussentijd werd er ook nog extra vergif geplaatst door de Raad van Mede-Eigendom en de conciërge. Dit in de plafonds op de tussenverdiepen, uit controle blijkt kennelijk dat hier zelden of niet van gegeten wordt.

Door de aanhoudende klachten leek het handig om nogmaals te herhalen wat de oorzaak van deze klachten zijn, alsook de alternatieven die de VME moet ondernemen. Oorzaken:

- 1) de dieren kunnen eten in het gebouw
- 2) gemakkelijke toegang tot het gebouw
- 3) structuur die het mogelijk maakt dat er naar alle verdiepen en appartementen gegaan kan worden

Voorgesteld wordt om te blijven sensibiliseren en controleren - indien mogelijk - omtrent het voeden van de dieren. Alsook bij deskundigen na te vragen of er mogelijkheden zijn om het probleem structureel op te lossen. De toegang tot het gebouw zal ook worden aangepakt nadat de syndicus de lijst met openingen ontvangt van SPOT.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **80,06%**(2027)
- Nee: **19,94%**(505): Bakjowski - Keyser Richard & Diane : 130, Charleer Nelly : 180, De Smedt - De Meyer Edward & Christiana : 42, Raemdonck Jean : 90, Toelen Geoffrey & Danielle : 63
- Onthouding: (632): Adam Maggy : 45, Beyst Etienne : 84, Lannoy Bruno : 84, Speleers Cedric : 65, Struyvelt - Ghysbrechts Johan & Cécile : 63, Suykens Myriam : 63, Van Den Bogaert-Claes Joseph & Tinneke : 94, Van Hoeck Sophie : 86, Vanacker Caroline : 3, Vandamme Marc : 45
- Blanco: (2689): Buermans Priscilla : 44, De Beukelaer Claudine : 87, De Cauwer - Rossau Harald & An : 44, De Wispelaere - Bresseleers : 42, Dönmez - Atakan : 84, Dupont - Steenacker Herman : 140, Escutia : 5, Gerres Christiane : 133, Geudens - Van Schaverbeke Leo & Els : 95, Koeklenberg - Van Nuffelen : 94, Laureys Sam : 84, Luypaert - Wouters : 89, Maetens - Necken Josee : 91, Masure Séverine : 63, Nimat Hajou : 132, Nira : 87, Osier Denise : 42, Riva Manuela : 126, Russo Sonia : 134, Schellekens Michel : 134, Tjantele Dirk : 87, Vaes Marleen : 84, Valkaert - Kortleven Rohan & Carolien : 42, Van Camp Hanne : 84, Van de Voorde Hugo : 139, Van Den Brande Kristof : 42, Van Steen Annelies : 136, Vander Sande - Van Bladel Jan & Maria : 137, Wanten - De Bruyn : 94, Wynants Nicole : 94

Details

Aanwezig: Adam Maggy (45), Bakjowski - Keyser Richard & Diane (130), Belboom Nicole (vertegenwoordigd door Spruyt Anna-Maria) (227), Beyst Etienne (84), Buermans Priscilla (vertegenwoordigd door Luypaert - Wouters) (44), Catoor - Weygers Bart & Rita (42), Charleer Nelly (180), De Beukelaer Claudine (vertegenwoordigd door Schellekens Michel) (87), De Boe-Timmerman (6),



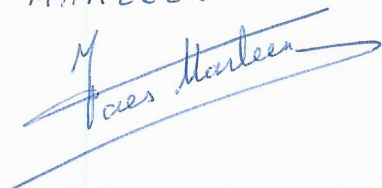
De Cauwer - Rossau Harald & An (44), De Smedt - De Meyer Edward & Christiana (42), De Wispelaere - Bresseleers (vertegenwoordigd door Dupont - Steenacker Herman) (42), Dönmez - Atakan (84), Dupont - Steenacker Herman (140), Escutia (5), Gerres Christiane (133), Geudens - Van Schaverbeke Leo & Els (95), Goossenaerts Hugo (95), Graste Willem (137), Hénin Pascale (66), Hermans - Luyckx Eddy (86), Koeklenberg - Van Nuffelen (94), Lannoy Bruno (84), Laureys Sam (vertegenwoordigd door Dupont - Steenacker Herman) (84), Luypaert - Wouters (89), Maetens - Necken Josee (vertegenwoordigd door Luypaert - Wouters) (91), Masure Séverine (63), Nelissen - Franck (86), Nimat Hajou (vertegenwoordigd door Dupont - Steenacker Herman) (132), Nira (87), Osier Denise (42), Ottelohe Karin (42), Raemdonck Jean (90), Riva Manuela (126), Robbrecht Godelieve (vertegenwoordigd door Van Waelvelde Annick) (94), Russo Sonia (134), Schellekens Michel (134), Speleers Cedric (65), Spruyt Anna-Maria (183), Stevens - Martho (133), Struyvelt - Ghysbrechts Johan & Cécile (63), Suykens Myriam (63), Sweert Anita (vertegenwoordigd door Vangheel Sofie) (63), Tjantele Dirk (87), Toelen Geoffrey & Danielle (63), Vaes Marleen (84), Valkaert - Kortleven Rohan & Carolien (42), Vallaey Anoush (84), Van Ammel - Van de Venne Achiel & Els (90), Van Camp Hanne (84), Van Damme - Fonteyne Maxim & Michelle (87), Van de Voorde Hugo (vertegenwoordigd door Dupont - Steenacker Herman) (139), Van Den Bogaert-Claes Joseph & Tinneke (94), Van Den Brande Kristof (vertegenwoordigd door Dupont - Steenacker Herman) (42), Van Ham Hugette (vertegenwoordigd door Stevens - Martho) (94), Van Hoeck Sophie (86), Van Steen Annelies (136), Van Waelvelde Annick (86), Vanacker Caroline (3), Vandamme Marc (45), Vander Sande - Van Bladel Jan & Maria (137), Vangheel Sofie (63), Verbist Luc (90), Verhulst Nathalie (86), Voet Marc (87), Wanten - De Bruyn (vertegenwoordigd door Vaes Marleen) (94), Wynants Nicole (vertegenwoordigd door Vaes Marleen) (94)

Afwezig: Aarts Jozef (90), Arbulu Erika (63), Baeck-Baeck Mathias & Steven (21), Baert - De Mulder Marc & Ingrid (137), Bautista Natalia Vera (84), Bernardo Miranda Kim (63), Bongers - Servaes (63), Boons Gert (42), Broodcooren - De Iathouwer Ludwig & Marika (5), C.B.S. IMMO II N.V. (0), Ceurstemont Lucien (3), Claessens - Jespers (95), D'Hooghe Patrick (84), De Backer - Baldursdottir Stephan (87), De Bruyckere Anne (87), De Coene Stefaan (16), De Corte Marc (133), De Martelaere Tim (42), De Munter Christian (3), De Schuiteneer Steven (63), Dekerf Vera (66), Delhaye - Hauman (93), Delodder Véronique (42), Durnez Tine (133), EAM Real Estate BV (42), Godon Maria-Christina (45), Gözen - Calik Fatih & Esra (63), Gréant Bénédicte (65), Gysels Ludo (3), Huysmans Hilda (89), Ibannamaran-Amajoud (2), Ibarra International Cleaniing Solution (6), Jacobs - Derkinderen Isidoor & Rite (63), Janssens Wilfried (86), Koster - Vranckx Paul & Brigitte (42), Kwee Irene (2), Laeremans Veronique (63), Laukens Michel (92), Loveniers - Terryen (97), Marcus - Lichtert Jan & Chris (6), Masure Accountantskantoor BV (12), Meuleman Jeroen (3), Moens - Van Doren (136), Monseur Francois (42), Nal. De Grave - Sijmus (193), Peeters Carolus (68), Peeters Rudy (87), Rijssenbeek Alexander (2), Roelant Pascale (3), Roziers Robin (45), Sbaglia Antonio (6), Schalbroeck Olivier (3), Schoonderbeek - Tibbe Stefan & Annika (42), Sefimo (3), Selleslags Ingrid (86), Soffers - Meert (2), Struyf - Blacha (3), Stuyck Wim (3), Swinnen Jan (141), Thuysbaert Carl (87), Troch Jella (63), Van D'Helsen Dirk (2), Van Den Brande-Moris CVBA (105), Van Den Wyngaert Janine (44), Van Der Keere Jan (42), Van der Wee Marijke (63), Van Looy Dries (3), Van Remoortere - Middernacht Lucien & Beatrijs (44), Van Steen Greet (44), Vanderveken Luc (63), Vennekens Wendy (63), Vernimmen Erik (94), Vets Ingrid (86), Vinck Maria (87), Vinken - Bovens (3), Vissenaeken Domien (84), VME Ambassador (42), Wilde Carolina (63), Wittemans Albert (93), Wollants Hedwige (87), Wuyts Lesley (92), Zwaans Ingrid (4)

Wouter Verdickt



VAES MARLEEN



Gewone algemene vergadering van 26/03/2024 om 19u - VME RES Ambassador (KBOnr. BE0850.518.566)

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566)

Tijdstip: 26/03/2024 18:30:00

Stemmingspunten

· **1: Vaststellen van de aanwezigheden en controle van de volmachten**

De eigenaars worden door de syndicus welkom geheten, zij ondertekenen de aanwezigheidslijst en de voorgelegde volmachten zijn prima facie geldig.

Doordat er niet genoeg eigenaren aanwezig zijn kan de vergadering van rechtswege niet vergaderen.

Hernieuwde Algemene Vergadering

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566)
Tijdstip: 2/05/2024 18:30:00
Aanwezig: 5523/10372 (53,25%) quotiteiten, 60/151 (39,74%) personen

Stemmingspunten

1: Vaststellen van de aanwezigheden en controle van de volmachten

De eigenaars worden door de syndicus welkom geheten, zij ondertekenen de aanwezigheidslijst en de voorgelegde volmachten zijn prima facie geldig.
De vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen.

2: Benoeming van de voorzitter van de vergadering

Elke Algemene Vergadering heeft een voorzitter, die noodzakelijk een mede-eigenaar dient te zijn.
Stelt zich kandidaat als voorzitter van de vergadering: mevr. Vaes
Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5433)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (90): Raemdonck Jean : 90
- Blanco: (0)

3: Benoeming van de secretaris van de vergadering

Elke Algemene Vergadering heeft een secretaris, die niet noodzakelijk een mede-eigenaar dient te zijn.
Indien er geen kandidaten zijn, stelt Portas BV zich kandidaat om op te treden als secretaris.
Stelt zich kandidaat als secretaris van de vergadering: Portas BV, hier vertegenwoordigd door Nick Portugaels
Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5433)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (90): Raemdonck Jean : 90
- Blanco: (0)

4: Rekeningen boekjaar 2023 - kennisname van het verslag van de commissaris van de rekeningen en goedkeuring van de rekeningen

De lasten van de VME voor het afgelopen boekjaar bedroegen EUR 333.597,20 (incl. reservefonds van EUR 75.000).
In het bijzonder wordt stil gestaan bij de betaling van EUR 30.000,00 aan Almet Ramen (voorschotfactuur) en Deuren, via het reservefonds. Bijkomend zijn er meerdere betalingen gebeurd vanuit het reservefonds met betrekking tot de herstelling van de uitzetvoegen.
Aan de commissaris der rekeningen werden alle boekhoudkundige stukken (bankuittreksels, facturen, individuele eindafrekeningen, balans...) overhandigd met het oog op de controle.
De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit omtrent de controle van de rekeningen, dewelke door de commissaris worden goedgekeurd. De eigenaars ontvingen voorafgaand aan de Algemene Vergadering van heden ook het geschreven verslag van de rekencommissaris.

De eigenaars ontvingen samen met de uitnodiging voor huidige algemene vergadering hun individuele afrekening, evenals een overzicht van inkomsten en uitgaven en balans. Mede-eigenaars, dewelke dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen binnen de 10 dagen na de AV op de rekening van de VME AMBASSADOR zijnde : BE14 0017 8397 4183.

Mede-eigenaars die een tegoed hebben, krijgen dit teruggestort, na goedkeuring van de afrekening op het rekeningnummer dat bij ons bekend is, van zodra de financiële toestand van de VME-rekening dit toelaat.

De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over de goedkeuring.
Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(4690)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (565): Bajkowskii - Keyser Richard & Diane : 130, Delodder Véronique : 42, Raemdonck Jean : 90, Riva Manuela : 126, Van Den Bogerd -Willemse Anne & Isabel : 44, van Heese Rhianne : 133
- Blanco: (0)

5: Kwijting aan de commissaris van de rekeningen m.b.t. boekjaar 2023

De commissaris van de rekeningen (zoals aangesteld door de Algemene Vergadering van 16.03.2023: dhr. Masure) oefent toezicht uit op het financieel en boekhoudkundig beheer door de syndicus.

De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over de kwijting aan de commissaris(sen) van de rekeningen voor hun controlewerkzaamheden tijdens het boekjaar 2023.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **98,13%**(4734)
- Nee: **1,87%**(90): Raemdonck Jean : 90
- Onthouding: (565): Bajkowskii - Keyser Richard & Diane : 130, Delodder Véronique : 42, Riva Manuela : 126, Russo Sonia : 134, van Heese Rhianne : 133
- Blanco: (0)

6: Benoeming van een (college van) rekeningcommissaris(sen)

Elke vereniging van mede-eigenaars dient een (college van) commissaris(sen) van de rekeningen aan te stellen.

Voorgesteld wordt om het mandaat van de aan te stellen commissaris(sen) van de rekeningen te beperken tot de eerstvolgende gewone algemene vergadering.

Stelt zich kandidaat als commissaris van de rekeningen: Philip Masure.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5129)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (260): Raemdonck Jean : 90, Riva Manuela : 126, Van Den Bogerd -Willemse Anne & Isabel : 44
- Blanco: (0)

7: Kwijting aan de syndicus voor werk- en boekjaar 2023

Portas BV verzoekt om kwijting voor haar werk tijdens het werk- en boekjaar 2023.

De Algemene Vergadering wenst uitdrukkelijk geen kwijting te geven aan de syndicus Solvio.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **98,23%**(4998)
- Nee: **1,77%**(90): Raemdonck Jean : 90
- Onthouding: (435): Delodder Véronique : 42, Riva Manuela : 126, Russo Sonia : 134, van Heese Rhianne : 133
- Blanco: (0)

8: Kwijting aan de raad van mede-eigendom voor werk-en boekjaar 2023

De raad van mede-eigendom oefent een controle uit op het beheer van de syndicus (uitgezonderd de controle van het boekhoudkundig en financieel beheer door de syndicus dat is toevertrouwd aan de commissaris van de rekeningen).

De raad van mede-eigendom brengt verslag uit van de werkzaamheden.

De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **98,33%**(5299)
- Nee: **1,67%**(90): Raemdonck Jean : 90
- Onthouding: (134): Russo Sonia : 134
- Blanco: (0)

9: Benoeming van een raad van mede-eigendom: verkiezing van de leden

De Algemene Vergadering beslist met een volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende, gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar. De leden van de raad van mede-eigendom zijn titularis van een zakelijk recht met stemrecht in de algemene vergadering.

Tijdens de Algemene Vergadering wordt in herinnering gebracht dat de eerdere Algemene Vergadering van 16 maart 2023 had besloten om elk raadslid een vergoeding van EUR 50 per maand toe te kennen.

Volgende personen stellen zich kandidaat.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

9.1: Mevr. Marleen Vaes

Resultaten:

- Ja: **98,35%**(5370)
- Nee: **1,65%**(90): Raemdonck Jean : 90
- Onthouding: (63): Toelen Danielle : 63
- Blanco: (0)

9.2: Dhr. Johan Struyvelt

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5397)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (126): Bernardo Miranda Kim : 63, Toelen Danielle : 63
- Blanco: (0)

9.3: Mevr. Christiane Gerres

Resultaten:

- Ja: **99,18%**(5326)
- Nee: **0,82%**(44): Buermans Priscilla : 44
- Onthouding: (153): Raemdonck Jean : 90, Toelen Danielle : 63
- Blanco: (0)

9.4: Mevr. Anita Sweert

Resultaten:

- Ja: **98,35%**(5370)
- Nee: **1,65%**(90): Raemdonck Jean : 90
- Onthouding: (63): Toelen Danielle : 63
- Blanco: (0)

10: Raad van Mede-Eigendom - delegatie van bevoegdheden (bespreking en modaliteiten)

De Raad van Mede-Eigendom kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen, en zulks geen afbreuk doet aan de bevoegdheden van de commissaris(sen) 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. Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van de taak.

Voorgesteld wordt om de raad van mede-eigendom de bevoegdheid te delegeren om beslissingen te nemen tot beloop van een maximaal bedrag van EUR 10.000,00 (excl. btw) tussen algemene vergaderingen door, echter zonder afbreuk te doen aan de syndicus en de commissaris van de rekeningen, en dit specifiek voor onderhoudscontracten (incl. tuinwerken).

Resultaten:

- Ja: **98,33%**(5303)
- Nee: **1,67%**(90): Raemdonck Jean : 90
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

11: Benoeming van de gebouwverantwoordelijke en diens takenpakket

Stelt zich kandidaat als gebouwverantwoordelijke: dhr. De Vos Erik

Tot de taken van een gebouwverantwoordelijke met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in het gebouw behoren de schoonmaak van de gemene delen, communicatie met de syndicus omtrent technische problemen, het oplossen van kleine defecten, de begaanbaarheid van het voetpad, regelmatig nazicht van de technische installaties indien haalbaar, beschikbaar zijn voor de firma's die onderhoudswerkzaamheden dienen uit te voeren, opnemen en doorgeven van meterstanden aan de syndicus ...

12: Leveranciers - bespreking en evaluatie

De Algemene Vergadering bespreekt de leveranciers van de VME.

Verzekering gebouw: de VME is verzekerd bij verzekeraar AXA, via verzekeringsmakelaar Portugaels & Partners uit Willebroek.

Onderhoud lift: ORA-Liften (er wordt opgemerkt dat men vragen stelt over de service van ORA)

Keuring lift: Konhef

Elektriciteit: Engie

Water: Water-Link
Bankrelatie: BNP Paribas Fortis
Tuinonderhoud: Tuinconcept
Ruimingdienst: 't Ruimerke
Onderhoud garagepoort: De Poortenhersteller
Schoonmaak gemene hal: Intern
Schoonmaak garage: Intern
Waterverbruik opname: Techem
Brandveiligheid: Ansul(blussers)
Brandveiligheid: Brabex Security(branddetectie)
Camerabewaking: Failsafe

13: Sanering blokpolis mbt elektrische plafondverwarming die ouder is dan 10 jaar

De Algemene Vergadering brengt de problematiek van de plafondverwarming in herinnering, aangezien deze kwestie al enige tijd speelt. Hiervoor wordt verwezen naar o.a. de Algemene Vergadering van 16 maart 2023.

Zoals op vorige algemene vergaderingen besproken, werden de eigenaars attent gemaakt op het feit dat men moet kunnen bewijzen dat de privatieve plafondverwarming vervangen is door een alternatief en dus niet meer gebruikt kan worden.

De syndicus stelt op heden vast dat er nog ongeveer 8 van de 123 appartementen zijn die hun bewijs van afkoppeling en attest niet aangeleverd hebben. De syndicus schreef alle openstaande eigenaren aan, mogelijks werd dit nog aan de vorige syndicus bezorgd.

Op de algemene vergadering van 16 maart 2023 werd besloten de overgebleven eigenaren via juridische weg te verplichten dit in orde te brengen.

Indien de syndicus geen reactie meer ontvangt van de eigenaren tegen 31 mei 2024 zal dit in samen spraak met de raad ook utigevoerd worden.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5156)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (237): Dönmez - Atakan : 84, Raemdonck Jean : 90, Suykens Myriam : 63
- Blanco: (0)

14: Waterinfiltratie en betonaantasting ondergronds garagecomplex: herbevestiging mandaat Raad van Mede-Eigendom

Op de algemene vergadering van 2022 en 2023 werd beslist om de uitzetvoegen van de parking te behandelen mbt waterinfiltratie. Kennelijk heeft de Algemene Vergadering in het verleden besloten om geen structurele renovatie uit te voeren, doch slechts lokale herstellingswerken uit te voeren.

De Algemene Vergadering ontslaat de syndicus van enige aansprakelijkheid ter zake, cf. de beslissing van de Algemene Vergadering van 16 maart 2023.

Ondertussen werden reeds verschillende voegen aangepakt.
Er dienen nog enkele voegen aangepakt te worden.

Onder dit agendapunt kunnen de mede-eigenaren stemmen om het mandaat verleend aan de raad op de vergadering van 16 maart 2023 te herbevestigen. Dit voor een periode van 1 jaar, tot aan de volgende algemene vergadering en voor een maximumbedrag van EUR 65.000,00.

De kosten worden via het reservekapitaal gefinancierd.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5309)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (84): Dönmez - Atakan : 84
- Blanco: (0)

15: Renovatie inkomhal: bespreking stand van zaken

De Algemene Vergadering brengt de kwestie van de renovatie van de inkomhal in herinnering. Deze beslissing werd in het verleden genomen.

De renovatie van de inkomhal is, op enkele punten na, afgewerkt.

Dit project is van in het begin stroef verlopen, bij de start van de werken merkte de aannemer op dat hij de verlichting niet zou uitvoeren. Hierdoor is de raad in allerijl op zoek moeten gaan naar passende verlichting. Er dienden ook kabels getrokken te worden voor het badgesysteem, parlofonie etc. De raad heeft verschillende uren gespendeerd aan het uitzoeken welke sleutels bij welke brievenbus en dergelijke paste.

Aan de algemene vergadering wordt gevraagd om een mandaat te verlenen aan de raad om de werken op te leveren.

Dit wil zeggen dat de slotfactuur van de werken pas betaald kan worden nadat de raad het fiat geeft. Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **98,33%**(5303)
- Nee: **1,67%**(90): Raemdonck Jean : 90
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

16: Diefstal zonder inbraaksporen en cameradetectie (agendapunt aangevraagd door mede-eigenaar)

Dit agendapunt werd aangevraagd door een mede-eigenaar, nadat een fiets gestolen zou zijn uit de parking.

De syndicus verwijst naar de algemene vergadering van 16 maart 2023, waar dit agendapunt werd verdaagd naar een volgende vergadering.

Dit wordt tijdens de algemene vergadering van heden uitvoerig besproken, waar de eigenaars ook vragen kunnen stellen.

Aan de algemene vergadering wordt gevraagd om offertes op te vragen tegen een volgende vergadering. Voorgesteld wordt dat de syndicus in samenspraak met de Raad van Mede-Eigendom offertes verzamelt, zodat deze kunnen worden besproken tijdens een volgende algemene vergadering. Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **94,74%**(4592)
- Nee: **5,26%**(255): Adam Maggy : 45, Dönmez - Atakan : 84, Riva Manuela : 126
- Onthouding: (370): Laureys Sam : 84, Masure Séverine : 63, Raemdonck Jean : 90, Stevens - Martho : 133
- Blanco: (0)

17: Verzekeringsvrijstellingen ten laste van de VME

De Algemene Vergadering merkt op dat er bij een uitbetaling door een verzekeraar in beginsel steeds een zogenaamde verzekeringsvrijstelling wordt afgetrokken van de verzekeringsvergoeding.

Een schadeveroorzaker draagt, in beginsel, steeds de verzekeringsvrijstelling volgens Oud BW artikel 1382: "Elke daad van de mens, waardoor aan een ander schade wordt veroorzaakt, verplicht degene door wiens schuld de schade is ontstaan, deze te vergoeden."

Kan evenwel niet aangetoond worden dat een eigenaar de schadeveroorzaker is, dan zou de VME ipso facto de verzekeringsvrijstelling dragen.

Teneinde allerhande discussies te vermijden in geval er geen duidelijke aansprakelijke partij is, wordt voorgesteld dat de vrijstelling in alle gevallen (zowel privaat als gemeenschappelijk) door de VME worden gedragen.

Resultaten:

- Ja: **85,80%**(4435)
- Nee: **14,20%**(734): Bernardo Miranda Kim : 63, Charleer Nelly : 180, Gerres Christiane : 133, Loveniers - Terryn : 97, Speleers Cedric : 65, Van der Wee Marijke : 63, van Heese Rhianne : 133
- Onthouding: (224): Raemdonck Jean : 90, Schellekens Michel : 134
- Blanco: (0)

18: Reglement van interne orde: bespreking en modaliteiten

De Algemene Vergadering brengt in herinnering dat de VME een Reglement van Interne Orde heeft.

De syndicus krijgt het mandaat van de Algemene Vergadering om het Reglement van Interne Orde te actualiseren en aan te passen, in samenspraak met de Raad van Mede-Eigendom.

Bijkomend wordt gevraagd om in een tweede fase ook enkele leefregels zichtbaar uit te hangen in de gemene delen van de VME.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **98,30%**(5219)
- Nee: **1,70%**(90): Raemdonck Jean : 90
- Onthouding: (84): Laureys Sam : 84
- Blanco: (0)

19: Kennisgeving zonnepanelen

Op de algemene vergadering van 31.01.2024 werd het plaatsen van zonnepanelen op het gemeenschappelijke dak goedgekeurd, en dit bij leverancier Eco Fix ten behoeve van het gemeenschappelijke elektriciteitsverbruik.

De werken zouden starten deze zomer.

Voordat de werken starten zal er nog een stabiliteitsverslag opgemaakt worden door een 3e, de werken starten niet voor een gunstig verslag werd bekomen.

20: Vaststelling van het bedrag werkkapitaal boekjaar 2024 en wijze van opvragen

Het werkkapitaal voor het boekjaar 2024 wordt vastgesteld op EUR 288.000,00.

De bijdrage dient spontaan voor de 15e van elke maand betaald te worden aan de VME.
Dit kapitaal wordt opgevraagd als volgt: maandelijks

Resultaten:

- Ja: **96,36%**(5110)
- Nee: **3,64%**(193): Nal. De Grave - Sijmus : 193
- Onthouding: (90): Raemdonck Jean : 90
- Blanco: (0)

21: Gerechtelijke procedures - status

Er zijn momenteel geen gerechtelijke procedures hangende waarbij de VME een betrokken procespartij is, voor zover de syndicus er weet van heeft.

22: Kennisgeving waarborgfonds

De syndicus bracht dit agendapunt ter herinnering op de vergadering. Er is momenteel een waarborgfonds van EUR 61.733,24.

23: Vaststelling van het bedrag reservekapitaal boekjaar 2024 en wijze van opvragen

De Algemene Vergadering merkt op dat het vanaf 1 januari 2019 voor de VME verplicht is om een reservefonds te hebben in appartementsgebouwen waar de voorlopige oplevering van de gemene delen 5 jaar of meer voordien gebeurde.

Meer bepaald moet dit jaarlijks gebeuren en moet het gaan om minimaal vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

Door het hebben van een voldoende groot reservefonds kan er vermeden worden dat bepaalde eigenaars onvoldoende geld ter beschikking hebben als er een grote uitgave aan het gebouw moet gebeuren.

De wetgever bepaalt dat de algemene vergadering van mede-eigenaars van deze regels kan afwijken met een 4/5e meerderheid van stemmen.

Voorgesteld wordt om in het boekjaar 2024 het reservefonds te spijzen met een bedrag van EUR 75.000,00. Met verdeelsleutel Reservefonds appartementen.(1.1)

De bijdrage dient spontaan voor de 15e van elke maand betaald te worden aan de VME.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5110)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (90): Raemdonck Jean : 90
- Blanco: (0)

24: Voorlezing van de notulen van de algemene vergadering en ondertekening ervan

Na bespreking van de dagorde leest de syndicus de notulen voor en nodigt elke aanwezige eigenaar uit over te gaan tot ondertekening.

De voorzitter en de secretaris tekenen de notulen hoe dan ook.

Details

Aanwezig: Adam Maggy (45), Bajkowskii - Keyser Richard & Diane (130), Belboom Nicole (vertegenwoordigd door Spruyt Anna-Maria) (227), Bernardo Miranda Kim (63), Beyst Etienne (84), Buermans Priscilla (vertegenwoordigd door Luypaert - Wouters) (44), Charleer Nelly (vertegenwoordigd door Gerres Christiane) (180), De Bruyckere Anne (87), De Cauwer - Rossau Harald & An (44), De Corte Marc (vertegenwoordigd door Dupont - Steenacker Herman) (133), Delodder Véronique (42), Dönmez - Atakan (84), Dupont - Steenacker Herman (3), Gerres Christiane (133), Geudens - Van Schaverbeke Leo & Els (95), Goossenaerts Hugo (95), Graste Willem (137), Hénin Pascale (66), Lannoy Bruno (84), Laureys Sam (84), Loveniers - Terryn (97), Luypaert - Wouters (89), Maetens - Necken Josee (vertegenwoordigd door Luypaert - Wouters) (91), Masure Séverine (63), Nal. De Grave - Sijmus (193), Nelissen - Franck (86), Nira (87), Raemdonck Jean (90), Riva Manuela (126), Russo Sonia (134), Schalbroeck Olivier (vertegenwoordigd door Geudens - Van Schaverbeke Leo & Els) (3), Schellekens Michel (134), Speleers Cedric (65), Spruyt Anna-Maria (183), Stevens - Martho (133), Suykens Myriam (63), Sweert Anita (63), Toelen Danielle (63), Vaes Marleen (84), Vallaëys Anoush (84), Van Ammel - Van de Venne Achiel & Els (90), Van Camp Hanne (vertegenwoordigd door Masure Séverine) (84), Van Damme - Fonteyne Maxim & Michelle (87), Van Den Bogaert-Claes Joseph & Tinneke (vertegenwoordigd door Vaes Marleen) (94), Van

Den Bogerd -Willemse Anne & Isabel (44), Van Den Brande Kristof (vertegenwoordigd door Dupont - Steenacker Herman) (42), Van Der Keere Jan (vertegenwoordigd door Dupont - Steenacker Herman) (42), Van der Wee Marijke (63), van Heese Rhianne (133), Van Hoeck Sophie (86), Vander Sande - Van Bladel Jan & Maria (137), Vangheel Sofie (63), Verbist Luc (90), Verhulst Nathalie (86), Vernimmen Erik (vertegenwoordigd door Spruyt Anna-Maria) (94), Voet Marc (87), Vogels Mieke (137), Wollants Hedwige (vertegenwoordigd door Vaes Marleen) (87), Wuyts Lesley (vertegenwoordigd door Dupont - Steenacker Herman) (92), Wynants Nicole (vertegenwoordigd door Vaes Marleen) (94)

Afwezig: Aarts Jozef (90), Arbulu Erika (63), Baeck-Baeck Mathias & Steven (21), Baert - De Mulder Marc & Ingrid (137), Bautista Natalia Vera (84), Bongers - Servaes (63), Boons Gert (42), Broodcooren - De Iathouwer Ludwig & Marika (3), C.B.S. IMMO II N.V. (0), Catoor - Weygers Bart & Rita (42), Ceurstemont Lucien (3), Claessens - Jespers (95), D'Hooghe Patrick (84), DCS Real Estate BV (84), De Backer - Baldursdottir Stephan (87), De Beukelaer Claudine (87), De Boe-Timmerman (6), De Coene Stefaan (16), De Martelaere Tim (42), De Munter Christian (3), De Schuiteneer Steven (63), De Smedt - De Meyer Edward & Christiana (42), De Wispelaere - Bresseleers (42), Dekerf Vera (66), Delhay - Hauman (93), EAM Real Estate BV (42), Escutia (5), Godon Maria-Christina (45), Gözen - Calik Fatih & Esra (63), Gréant Bénédicte (65), Gysels Ludo (3), Hermans - Luyckx Eddy (86), Huysmans Hilda (89), Ibannamaram-Amajoud (2), Ibarra International Cleaning Solution (8), Jacobs - Derkinderen Isidoor & Rite (63), Janssens Wilfried (86), Koeklenberg - Van Nuffelen (94), Koster - Vranckx Paul & Brigitte (42), Kwee Irene (2), Laeremans Veronique (63), Laukens Michel (92), Marcus - Lichtert Jan & Chris (6), Masure Accountantskantoor BV (12), Meuleman Jeroen (3), Moens - Van Doren (136), Monseur Francois (42), Nimat Hajou (132), Osier Denise (42), Ottelohe Karin (42), Peeters Carolus (68), Peeters Rudy (87), Rijssenbeek Alexander (2), Robbrecht Godelieve (94), Roelant Pascale (3), Roziers Robin (45), Sbaglia Antonio (6), Schoonderbeek - Tibbe Stefan & Annika (42), Sefimo (3), Selleslags Ingrid (86), Soffers - Meert (2), Struyf - Blacha (3), Struyvelt - Ghysbrechts Johan & Cécile (63), Stuyck Wim (3), Swinnen Jan (141), Thuysbaert Carl (3), Tjantele Dirk (87), Troch Jella (63), Valkaert - Kortleven Rohan & Carolien (42), Van D'Helsen Dirk (2), Van de Voorde Hugo (139), Van Den Brande-Moris CVBA (105), Van Den Wyngaert Janine (44), Van Ham Hugette (94), Van Looy Dries (3), Van Remoortere - Middernacht Lucien & Beatrijs (44), Van Steen Annelies (136), Van Waelvelde Annick (86), Vanacker Caroline (3), Vandamme Marc (45), Vanderveken Luc (63), Vennekens Wendy (63), Vets Ingrid (86), Vinck Maria (87), Vinken - Bovens (3), Vissenaeken Domien (84), VME Ambassador (42), Wanten Robert (94), Wilde Carolina (63), Wittemans Albert (93), Zwaans Ingrid (4)

Portas BV
Nid Portagael

Vaes Marleen

Betreft: verslag stabiliteit.

Datum bezoek: 08/05/2024
Werfplaats: Ambassador – Fruithoflaan 118-120, 2600 Antwerpen
Opdrachtgever: Ecofix Solutions – Dhr. Yassine Hasnaoui

Aanwezigen:

- Dhr. Eric De Vos als conciërge van het gebouw
- Dhr. Stijn Chiau voor Stabico Ingenieursbureau bv

Onderwerp:

Na te kijken of zonnepanelen op het platte dak van dit appartementsgebouw zijn toegelaten.



Opmaak

Tijdens het bezoek zelf werd er op verschillende plaatsen geprobeerd om de opbouw van de bovenste betonnen afdek te achterhalen, maar helaas was dit niet mogelijk. Vervolgens werd er ook navraag gedaan of er nog bestaande plannen konden terug gevonden worden. Dit was wel het geval, maar een doorsnede van de bovenste verdieping werd hier niet bij gevonden.

Volgend op een doorsnede van andere verdiepingvloeren werd er vanuit gegaan dat ook de bovenste betonnen afdek een ribbenvloer is. Over de volledige afdek wordt een gemiddelde dikte van 11cm beton aangenomen. Dit komt neer op 275 kg/m² eigen gewicht.

Als volgt kunnen we aannemen dat hier een hellingschape van gemiddeld 10 à 15cm dikte op voorzien werd. Dit zou neerkomen op een belasting van 225 kg/m². In combinatie met de dakdichting komen we zo op een vaste last van 235 kg/m².

Qua variabele belasting dient volgens de eurocodes 40 kg/m² sneeuw en minstens 20 kg/m² gebruiksbelasting voorzien te worden. In totaal rekenen we dus verder met 60 kg/m² variabele belasting.

Voor zonnepanelen op een plat dak weten we uit ervaring dat dit in de meeste gevallen niet meer dan 30 kg/m² weegt voor de panelen zelf, de frames en ballast samen.

Aangezien er geen bestaande stabiliteitsplannen ter beschikking zijn en er ook ter plaatse zeer weinig info te bemachtigen valt kunnen wij op zich geen exacte berekeningen maken. Maar uit bovenstaande aannames kunnen we wel opvatten dat de zonnepanelen tot maximum 30 kg/m² maar voor een extra belasting van +-5% op het bestaande platte dak zorgen. Aangezien op de berekeningen van dit type platte daken volgens de eurocodes een veiligheidsmarge van +-40% dient genomen te worden zal het extra gewicht van de zonnepanelen hier dus ruim binnen vallen. We kunnen in dit opzicht dus concluderen dat het plaatsen van de zonnepanelen voor geen problemen zal zorgen.



Opgemaakt door Stijn Chiau voor Stabico Ingenieursbureau bv
te Lennik op 25 juni 2024

ACTIEF			PASSIEF		
280000	Waarborg	-1.108,00	440	Leveranciers	20.818,58
		-1.108,00	444000	Te ontvangen facturen	-150,00
					20.668,58
Vaste activa & vorderingen op meer den 1 jaar		-1.108,00	454100	Rsz werkgever	-109,31
400000	Klanten	-5.560,09	455000	Verschuldigde bezoldigingen	-131,58
		-5.560,09			-240,89
490000	Over te dragen kosten	7.159,20	489010	Reservefonds app. 1.1	121.631,72
499001	Wachtrekening eigenaars	-571,56	489011	Reservefonds app.+gar. 1.01	29.486,26
4990012	Aandeel poort Nirvana	-2.393,01	489020	Werkkapitaal	61.733,24
		4.194,63			212.851,22
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		-1.365,46	496000	Afrondingen	-0,36
552800	Zichtrekening Fortis	87.648,89	499003	Wachtrekening Verz./schade/vrijstelling	2.561,14
552900	Spaarrekening Fortis	150.164,26			2.560,78
		237.813,15	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		235.839,69
570000	Kasboek	500,00			
		500,00			
Geldbeleggingen en liquide middelen		238.313,15			
Totaal:		235.839,69	Totaal:		235.839,69

Portas bv
Nieuwstraat 8
2830 Willebroek

Balans

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566)
01-01-2023 tot 31-12-2023

Rekening	Omschrijving rekening		Rekening	Omschrijving rekening	
28	Betaalde borgtochten	-108,00	440	Leveranciers	20.979,36
416	Diverse vorderingen	25.845,35	489000	Aandeel Reservefonds - Algemeen	161.435,23
490	Over te dragen kosten	7.829,94	489001	Aandeel Reservefonds - Waarborgfonds	61.733,24
499	Wachtrekeningen	8,26	499003	Wachtrekening verz./schade/vrijstelling	1.771,44
550002	Kredietinstellingen - BNP spaar	185.128,62			
551002	Kredietinstellingen - BNP zicht	26.715,10			
57	Kassen	500,00			
Totaal		245.919,27	Totaal		245.919,27

BASISAKTE

Appartementsgebouw "AMBASSADOR I"

FRUITHOFLAAN

TE BERCHEM

Repertorium nummer 5746

Het jaar NEGENTIENHONDERD VIERENZEVENTIG, de NEGENTIENDE AUGUSTUS
Voor Ons, Meester ALFONS DE KEERSMAECKER, doctor in de rechten, notaris ter
standplaats Hoboken.

ZIJN VERSCHENEN :

A. De Naamloze Vennootschap « ALGEMENE BOUWONDERNEMINGEN MARCEL MUIJRES N.V. » in het frans « ENTREPRISES GENERALES MARCEL MUIJRES S.A. » gevestigd te Berchem, Fruithoflaan, 29, gesticht bij akte verleden voor notaris Robert Van de Kerckhove te Mechelen, de tiende januari negentienhonderd negenenzestig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijfentwintig januari daarna, onder nummer 215-11, ingeschreven in het handelsregister van Antwerpen, onder nummer 180.227.

Alhier vertegenwoordigd door : de heer Cornelis Zwaans, beheerder-direkteur, wonend te Schoten, Goudvinkendreef 12, handelend in zijn gezegde hoedanigheid van de vennootschap en krachtens de machten hem toegekend door de raad van beheer van negentien september negentienhonderd drieënzeventig.

Verder genoemd Comparante sub A.

B. 1° De heer Eugene Petrus HENDRICKX, zaakvoerder, geboren te Hoboken, de vierde maart, negentienhonderd en zeven, wonende te Antwerpen, Van Eycklei 12.

2° De heer Robrecht Juliaan LEFEBURE, handelaar, geboren te Kortrijk, de elfde juli negentienhonderd éénentwintig, wonende te Harelbeke, Wolvenstraat 1.

3° De heer Florentinus Désiré Emilianus BEUCKELAERS, zaakvoerder, geboren te Wilrijk de negentiende januari negentienhonderd twintig, wonende te Wilrijk, Laarstraat 85.

4° Mejuffer Maria Ida Julia BEUCKELAERS, zonder beroep, geboren te Antwerpen, de negentiende juli negentienhonderd dertien, wonende te Edegem, Drie Eikenstraat 661.

5° De heer Joseph Jan JANSSENS, industrieel, geboren te Hoboken, de tweede januari negentienhonderd dertig, wonende te Buggenhout-Opdorp, Houten-molenstraat 26.

6° De heer Adrianus JANSSENS, zaakvoerder, geboren te Hoboken, de negende oktober negentienhonderd en zeven, wonende te Wilrijk, Groenenborgerlaan 143.

Verder genoemd de Comparanten sub B.

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN :

Voorafgaandelijk de basisakte voorwerp van huidige akte hebben de comparanten het volgende uiteengezet :

1° De heren Hendrickx, Beuckelaers Florentinus, Janssens Joseph en Adrianus, Lefebure en mejuffer Ida Beuckelaers zijn eigenaars van een perceel bouwgrond gelegen te Berchem, ten kadaster bekend sectie A delen van nummers 341/w, 339/p, 337/c, 338/b en 338/2/b

voor een grootte volgens meting van negenduizend tweehonderd zesennegentig vierkante meter zestig vierkante decimeter.

Zo en gelijk dit perceel voorkomt onder lot A op een grondplan opgemaakt door de heer Guy Van Wynsberghe, meetkundige schatter te Deurne, de dertiende augustus negentienhonderd vierenzeventig welk plan gehecht wordt aan huidige basisakte.

2° De Naamloze Vennootschap Algemene Bouwondernemingen Marcel Muijres zal eigenares worden van de op dit perceel op te richten gebouwen, ingevolge bouwtoelating en verzekering aan het recht van natrekking blijkens akte heden verleden voor ondergetekende notaris.

EIGENDOMSAANHALING :

Het bovengemeld perceel grond hoorde oorspronkelijk voor de geheelheid en in grotere oppervlakte toe aan de heer Eugene Hendrickx om het verkregen te hebben bij akte van ontbinding en vereniging in één enkele hand van al de aandelen der Naamloze Vennootschap « Fruithof S.A. », oorspronkelijk opgericht onder de benaming « Compagnie Immobilière et Financière » gevestigd te Antwerpen, gemelde akte verleden voor notaris Gabriël Smout te Hoboken, de vijftiende oktober negentienhonderd drieënvijftig, overgeschreven ten derde hypotheekkantoor te Antwerpen, de vierentwintigste oktober daarna, in deel 2171 nummer 1, en de akte van ontbinding werd bekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig oktober daarna, onder nummer 24369.

Blijkens akte van verkoop verleden voor notaris Smout voornoemd, op veertien januari negentienhonderd vierenvijftig, overgeschreven ten derde hypotheekkantoor te Antwerpen, de achtentwintigste januari daarna, in deel 2208 nummer 27 heeft gemelde heer Eugene Hendrickx, de vijf/zesden in volle eigendom van gemelde gronden verkocht aan de heren Lefebure, Beuckelaers Florentinus, wijlen Beuckelaers Peer en Janssens Adrianus voornoemd, alsmede aan wijlen de heer Ludovicus Franciscus Janssens.

De heer Peer Joseph Florent Beuckelaers, in leven zonder beroep, ongehuwd, laatst wonend te Edegem, is ouder- en kinderloos ab intestato overleden te Mortsel, de negentiende april negentienhonderd vierenzeventig, hij liet na als enige wettige erfgename zijn zuster, meijuffer Maria Ida Beuckelaers zonder beroep, wonend te Edegem, comparante sub 4.

De heer Ludovicus Janssens, in leven zonder beroep, te Antwerpen, is er overleden op vijftien juli negentienhonderd tweeënzestig, ab intestato en liet na voor enige en wettige erfgenamen zijn twee kinderen, de comparanten in deze onder 5° en 6°.

De Naamloze Vennootschap Algemene Bouwondernemingen Marcel Muijres heeft besloten op voorschreven perceel grond een appartementsgebouw en garagegebouw op te richten waarvan verder een korte beschrijving zal gegeven worden.

De gebouwen, na hun verdeling in afzonderlijke percelen zoals hierna zal gedaan worden, zijn bestemd om, geheel of gedeeltelijk, afzonderlijk en per perceel, verkocht te worden, hetzij tijdens de oprichting der gebouwen, hetzij na afwerking.

De plans der op te richten gebouwen werden opgemaakt door de heer De Pessemier, architect te Antwerpen, en de bouwtoelating werd verleend op twee juli negentienhonderd vierenzeventig, onder nummer 18052 door het Gemeentebestuur van Berchem.

Met het oog op de horizontale verdeling der gebouwen hebben de comparanten besloten het eigendom (grond en gebouwen) te onderwerpen aan het regime van de mede-eigendom.

BASISAKTE

Na deze uiteenzetting heeft de comparante sub A ons aanzocht hun authentieke akte te verlenen van hun besluit voormelde goederen te stellen onder het regime van de mede-eigendom overeenkomstig artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek, wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig.

Te dien einde verklaart de comparante sub A de basisakte welke de juridische kern der ontworpen bewerkingen zal daarstellen op te maken en vast te stellen als volgt :

HOOFDSTUK I.

Beschrijving der gebouwen.

1) Het op te richten appartementsgebouw :

Zal begripen kelderingen onderaards, een gelijkvloers en twaalf verdiepingen, en genaamd worden « Ambassador I ».

Het gebouw zal volgende privatieve lokalen begripen :

- onderaards : honderd vierenveertig provisiekelders en acht bergplaatsen ;
- gelijkvloers : inkomhall, handelsruimten en/of appartementen ;
- ieder der twaalf verdiepingen : twee kopappartementen met twee slaapkamers type K, en een veranderlijk aantal studio's type S, en appartementen type B met twee slaapkamers en appartementen type A met één slaapkamer.

2) Het op te richten garagegebouw.

Het op te richten garagegebouw zal begripen : een onderaards vlak en gelijkvloers. Het zal dus geen verdiepingen hebben.

privatieve delen :

ondergronds : zevenenvijftig autostaanplaatsen genummerd S.39 tot en met S.57 - S.64 tot en met S.82 - S.127 tot en met S.143 en S.111 - S.112

achienzeventig autoboxen genummerd :

9 tot en met 38 - 58 tot en met 63 - 83 tot en met 110 - 113 tot en met 126.

De autostaanplaatsen worden afgebakend met op de vloer geschilderde lijnen.

Hier volgt thans een korte beschrijving van de gemene delen van het gebouw welke gedaan wordt op zicht van de hieraangehechte plans.

APPARTEMENTSGEBOUW

A. ONDERAARDS.

1° vier liften en liftkokers, twee trapzalen met trappen, vuilniskelder, doorgang naar de provisiekelders en bergplaatsen en garagecomplex te bouwen op de voor- en achter- en nevensliggende gronden deelsluitmakend van lot A van hogervermeld grondplan, aflopen, kanalen, leidingen, lucht- en lichtscheppingen en in het algemeen alle lokalen, instellingen, delen en elementen welke bestemd zijn voor algemeen gebruik of dienstig tot gemeenschappelijk nut van alle mede-eigenaars of van sommige bepaalde mede-eigenaars van het gebouw.

2° Privatieve delen :

a) provisiekelders overeenstemmend met elk appartement.

b) acht bergplaatsen welke genummerd zijn van B1 tot en met B8, aangeduid op aangehecht bouwplan.

B. GELIJKVLOERS.

1° gemene delen : inkomhall, vier liften en liftkokers, twee trapzalen en trappen en verder in het algemeen alle delen, elementen, leidingen en aflopen, bestemd voor algemeen gebruik of gemeenschappelijk nut van alle of van sommige bepaalde mede-eigenaars van het gebouw.

2° Privatieve delen : handelsruimten bestemd voor diverse doeleinden en/of appartementen.

Het is de comparante sub A steeds toegelaten de privatieve ruimten van dit gelijkvloers in één of meer percelen onder te verdelen.

C. VERDIEPINGEN.

Ieder der eerste tot en met twaalfde verdieping omvat :

1° Gemene delen : vier liften en liftkokers, twee trapzalen en trappen, verder in het algemeen alle delen, elementen en leidingen bestemd voor algemeen gebruik van alle of sommige bepaalde mede-eigenaars van het gebouw.

2° Privatieve delen : twee kopappartementen twee slaapkamers type K. en verder een veranderlijk aantal studio's type S. of appartementen met één slaapkamer type A. of appartementen twee slaapkamers type B.

a) Elke studio type S. begrijpt : hall, keuken, living met terras, badkamer, afzonderlijk toilet.

b) Elk één slaapkamerappartement type A : hall, keuken, living met terras, badkamer, afzonderlijk toilet, één slaapkamer met terras.

c) Elk twee slaapkamerappartement, type B. : hall, keuken, living met terras, badkamer, afzonderlijk toilet, twee slaapkamers met terras.

d) Elk kopappartement twee slaapkamers type K. : hall, keuken, living met terras, badkamer, afzonderlijk toilet, twee slaapkamers met terras.

De appartementen van de verschillende types op het gelijkvloers zijn niet voorzien van een terras.

De nummering geschiedt van links naar rechts gezien vanop de Fruithoflaan.

Het eerste nummer omvat de aanduiding van het verdiep te weten GV voor het gelijkvloers en één tot en met twaalf van onder naar boven voor de verschillende verdiepingen.

De appartementen type S studio type A één slaapkamer, type B twee slaapkamers altijd gelegen tussen de kopappartementen worden aangeduid :

Wat betreft de oostzijde met de letters en cijfers C2 - D1 - D2 - E1 - E2 - F1 - F2 - G1 - G2 - H1 - H2 - J1 gevolgd door het romeinse cijfer II en wat betreft de westzijde met de letters en cijfers B1 - C1 - C2 - D1 - D2 - E1 - E2 - F1 - F2 - G1 - G2 - H1 - H2 - J1 - J2 - K1 gevolgd van het romeinse cijfer I. De kopappartementen aan de zuidzijde genummerd letter A en aan de noordzijde met letter L, dit alles zoals aangeduid op aangehechte plans.

D. OP HET DAK.

1° Gemene delen : het dak zelf, de schouwen, verluchtungs- en afvoerpijpen, de liftmachines, de lucht- en lichtscheppingen, en verder in het algemeen alle lokalen, leidingen, delen en elementen bestemd voor algemeen gebruik of gemeenschappelijk nut van alle of sommige bepaalde mede-eigenaars van het gebouw.

2° Privatieve delen : geen.

GARAGEGEBOUW.

A. **Onderaards.** 1. Gemene delen : beerput met spoelstelsel, hydrofoorkelder, fietsbergplaats en elektriciteitscabine, in- en uitrit naar Fruithoflaan, doorgangen, doorrijen, manoeuvreer- en andere ruimten welke niet benomen zijn door het privaat gedeelte van iedere auto- staanplaats of autobox, uitgietsbakken, plaats voor het opstellen van de elektriciteitsmeters, lucht- en lichtscheppingen en verder in het algemeen alle lokalen, instellingen, elementen en delen welke bestemd zijn voor algemeen gebruik of gemeenschappelijk nut van alle of sommige bepaalde mede-eigenaars van het gebouw.

2. Privatieve delen :

- a) zevenenvijftig autostaanplaatsen genummerd zoals hierboven gemeld.
- b) achtenzeventig autoboxen, genummerd zoals hierboven gemeld.

B. Gelijkvloers.

1° Gemene delen : op- en afrit naar Fruithoflaan, doorgangen, doorrijen, manoeuvreer en andere ruimten, welke niet benomen zijn door het privaat gedeelte van de parkeerplaatsen, of waarvan het genot en het gebruik voorbehouden is, en verder in het algemeen alle instellingen, delen, elementen en leidingen, welke bestemd zijn voor het algemeen gebruik of gemeenschappelijk nut van alle of sommige bepaalde mede-eigenaars.

Een gedeelte van het gelijkvloers aangelegd als siertuin en waarvan het uitsluitend genot en gebruik voorbehouden wordt aan de bewoners en gebruikers van de privatieve ruimten van het appartementsgebouw deel uitmakend van de « Ambassador I. » in oprichting of opgericht.

2° Privatieve delen : vijfenveertig parkeerplaatsen in openlucht, genummerd van één tot en met vijfenveertig.

Zoals deze nummering gedaan is op de hier aangehechte plans.

Deze parkeerplaatsen worden afgebakend door middel van op de grond geschilderde lijnen.

Een gedeelte van het gelijkvloers aan beide zijden van het gebouw ter hoogte van de eventuele ontspanningsruimten zal mogen gebruikt en ingericht worden als terras.

HOOFDSTUK II.

Juridische verdeling van het onroerend goed :

1° Gemene delen en privatieve delen :

Voorschreven eigendom bestaat enerzijds uit gemene delen welke in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars van de gebouwen en anderzijds uit privatieve delen welke de uitsluitende eigendom zijn van een mede-eigenaar.

Een korte beschrijving der gemene en privatieve delen werd hierboven gedaan onder Hoofdstuk I. De samenstelling der gemene en privatieve delen wordt nader bepaald en beschreven in het hieraangehechte algemeen Reglement van mede-eigendom.

Het gebouw wordt verdeeld in handelsruimten, en/of appartementen, kelders en bergplaatsen, parkeerplaatsen en autoboxen, en parkeerplaatsen in open lucht, zoals deze voorkomen op de hieraangehechte plans, en waarvan reeds een korte beschrijving gedaan werd onder voorgaand Hoofdstuk I.

De gemene delen worden verdeeld in honderdduizend/honderdduizendsten welke aan de privatieve lokalen verbonden worden in de hierna onder Hoofdstuk III vastgestelde verhouding.

Tengevolge van deze verdeling bekomen vanaf heden alle privatieve lokalen, met inbegrip van de eraan verbonden kwotiteiten in de algemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, derwijze dat vanaf heden over ieder van hen afzonderlijk kan beschikt worden, hetzij ten bezwarende, hetzij ten kosteloze titel en ook ieder van hen afzonderlijk kan bezwaard worden met zakelijke rechten vanaf heden.

De comparanten sub B. verbinden zich op eerste verzoek van comparante sub. A. aan haar de kwotiteiten in de grond te verkopen welke aan de privatieve en/of gemeenschappelijke delen verbonden zijn.

Anderzijds verplicht de comparante sub A. zich de konstrukties te verkopen met de daaraan verbonden delen in de grond, behoudens de gedeelten die comparante sub A. in eigendom zou willen behouden.

Samenstelling van ieder privaat lokaal :

Ieder privaat lokaal bestaat uit :

a. privatieve delen welke de uitsluitende eigendom zijn van de eigenaar van een privaat lokaal,

b) een bepaald aantal kwotiteiten, in de gemene delen van gans het eigendom welke gemene delen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars van het gebouw.

2° Provisiekelders :

De honderd vierenveertig provisiekers onderaards zijn bestemd om ten privatieve titel af te hangen van de appartementen, handelsruimten en/of appartementen op het gelijkvloers. Zij zullen aan deze lokalen aanbedeeld worden bij het verlijden der notariële verkoopakten.

Buiten het aandeel van deze appartementen verbonden in de gemene delen hebben de provisiekers geen afzonderlijk aandeel in deze gemene delen. Zij zijn en blijven afhankelijk van deze lokalen waaraan zij verbonden zijn en hebben dus geen afzonderlijk juridisch bestaan.

Nochtans is verkoop, ruiling, of vervreemding der provisiekers toegelaten tussen de eigenaars van deze lokalen. Men kan evenwel geen eigenaar zijn van een provisieker zonder terzelfdertijd ook eigenaar te zijn van een dezer vooropgesomde lokalen.

Provisiekers mogen niet in huur, genot, of gebruik gegeven worden aan personen die geen bewoner of gebruiker zijn van een dezer lokalen.

3° Inwendige verdeling der privatieve lokalen :

a. de inwendige verdeling der privatieve lokalen, is in principe, zoals afgebeeld op de hieraangehechte plans.

Elke eigenaar van een appartement en/of handelsruimte mag de inwendige verdeling van zijn eigendom wijzigen met deze beperking dat elke wijziging niet tot gevolg mag hebben dat er een ruimte ontstaat die kleiner is dan de oppervlakte van een studio type S. Zulks onder voorbehoud van het vermogen dat aan de comparante sub A. toegekend wordt onder Hoofdstuk VI.

b) de inwendige verdeling, ligging en bestemming van de privatieve ruimten van het gelijkvloers zal later door de comparante sub A. vastgesteld worden.

of twee of meer aaneenpalende provisiekers of bergplaatsen of autoboxen mogen verenigd worden om slechts één uit te maken ingeval dit konstruktief mogelijk is. De alzo verenigde ruimten mogen vervolgens terug herverdeeld worden in ruimten van het type voorzien door deze basisakte.

Ingeval de toekomstige eigenaars gebruik maken van het bovenvermeld beding onder punt a en c is de volgende regel van toepassing :

de uitvoering der werken, tot verwezenlijking van hetgeen hierboven bepaald, zal geschieden onder toezicht van een bouwmeester, aangeduid op de aanvraag van de belanghebbende, door de Algemene Vergadering der mede-eigenaars doch op uitsluitende kosten en onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de betrokken eigenaar, zulks ten opzichte van verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en hindernissen welke er zouden kunnen uit voortspuiten voor de gemene delen van het eigendom en voor de privatieve lokalen der overige mede-eigenaars.

Het ereloon van de bouwmeester, alzo aangeduid door de Algemene Vergadering zal betaald worden door de eigenaar, die de werken uitvoert of voornemens was uit te voeren.

De juridische verdeling van het eigendom mag niet schaden aan zijn bouwkundige en functionele eenheid. Om deze reden zijn alle en ieder der deeltjes die het gebouw samenstellen opgericht als lijdende en heersende erven met wederkerigheid vooral wat betreft de leidingen van welke aard ook, de licht- en luchtscheppingen, de aflopen van het regenwater en de installaties met betrekking tot de ontvangst van radio- en televisieuitzendingen (bijvoorbeeld het systeem van radio- en teledistributie).

Wijziging der gemene delen.

De bouwheer sub A. behoudt zich het recht voor de gemene delen van het gelijkvloers te wijzigen teneinde een uitvoering volgens de regels der kunst te verzekeren, of indien die wijzigingen van aard zijn om de uitvoering van de gemene of zelfs privatieve delen van het gelijkvloers te verbeteren of te vergemakkelijken.

Wijziging der plans.

De bouwheer sub A. behoudt zich het recht voor de onverdeelde aandelen die toebedeeld werden aan de verschillende bouwlagente verminderen of te vermeerderen zonder tussenkomst van vroegere of latere verkrijgers evenals het recht het aantal der appartementen te verminderen of te vermeerderen door een andere verdeling der bouwlagen.

Dit voorbehoud werd door de bouwheer sub A. uitgedrukt, zowel in eigen naam dan als beding ten behoeve van derden, ter ontlasting van de verantwoordelijke architect.

Dit voorbehoud omvat eveneens het recht om de gemene delen van het gelijkvloers te wijzigen teneinde een uitvoering volgens de regels der kunst te verzekeren, of indien die wijzigingen van aard zijn de gemene delen van het gelijkvloers of zelfs privatieve gedeelten te verbeteren of te vergemakkelijken.

Buiten de wijziging der onverdeelde aandelen toebedeeld aan het gelijkvloers behoudt de bouwheer sub A. zich eveneens het recht voor de plans der privatieve gedeelten te wijzigen, als louter gevolg van het hogeraangehaalde recht van herverdeling der bouwlagen.

Zo zal de bouwheer sub A. indien hij zulks wenselijk acht, de tussenbeschotten van privatieve en gemene delen van het gelijkvloers kunnen terugschuiven met als onmiddellijk gevolg dat de aldus prijsgegeven oppervlakte automatisch zal opgenomen worden in de gemene delen.

Hij behoudt zich eveneens het recht voor gemeen geachte vlakken van het gelijkvloers toe te eigenen, door een vermoeden dat slechts hij kan omverwerpen.

In geen geval zullen de verbindingen tussen de verdiepingen onderling langs de trapzalen kunnen onderbroken worden evenmin als de vrije toegang tot die trapzalen, op ieder niveau.

Ingeval van toeëigening van gemene delen van het gelijkvloers zoals hoger gezegd, zal er geen wijziging plaats vinden in de onverdeelde aandelen en de andere mede-eigenaars vroegere of latere, zullen geen enkel recht hebben op welkdanige vergoeding ook.

Iedere wijziging zoals hoger vermeld kan slechts geschieden bij authentieke akte, vergezeld van de beschrijvende plans der vroegere en der nieuwe toestanden.

Voorlopige en definitieve bestemming.

Op verschillende plaatsen in het eigendom bevinden zich, hetzij lokalen beschreven onder de gemene delen, hetzij ruimten waaraan nog geen bestemming werd gegeven. De bouwheer sub A. behoudt zich het recht voor aan deze lokalen een privatieve bestemming toe te kennen, evenals, waar ook in het gebouw, privatieve lokalen of ruimten te voorzien zonder dat de hogervastgestelde aandelen gewijzigd worden.

Deze lokalen en plaatsen maken dus deel uit van de gemene delen nadat zij het laatste honderd duizendste der honderd duizend/honderd duizendsten in mede-eigendom zullen afgestaan hebben en voor zoveel de bouwheer sub A. van de thans voorbehouden rechten geen gebruik zou gemaakt hebben.

Verticale en/of horizontale verbindingen.

De maatschappij sub A. behoudt zich het recht voor alle binnen- en tussenverbindingen op te richten tussen twee of meerdere verdiepingen, mits behoud der regels van de kunst en zonder te schaden aan de stevigheid van het gebouw en zelfs al zijn dergelijke tussenverbindingen niet voorzien op de oorspronkelijke plans.

Hetzelfde geldt voor het doorsteken van de beschotten die op eenzelfde niveau een of meerdere appartementen scheiden.

De comparante sub A. behoudt zich eveneens het recht voor de privatieve ruimten op het gelijkvloers en verdiepingen vrij in te richten in type-appartementen beschreven onder Hoofdstuk I punt B en C met inbegrip van type-appartementen met drie slaapkamers en vier slaapkamers.

De kopers zullen door het enkel feit van de verkrijging aanzien worden als volmacht te hebben gegeven aan de Naamloze Vennootschap « Algemene Bouwondernemingen Marcel Muijres » of haar gevolmachtigde, om namens de verkrijgers en in aangehaald verband de nodige wijzigende, aanvullende en of overdragende akten te ondertekenen en over alle te betalen sommen geldig kwijting te verlenen.

Parkeerplaatsen.

De vijfenveertig parkeerplaatsen in open lucht van het gelijkvloers genummerd van één tot en met vijfenveertig, zijn bestemd om ten privatieve titel af te hangen van de privatieve lokalen van het appartementsgebouw deel uitmakend van de « Ambassador I », te bouwen door de Naamloze Vennootschap Algemene Bouwondernemingen Marcel Muijres.

Zij hebben dus geen enkel aandeel in de gemene delen van het eigendom. Verkoop, ruiling, vervreemding, of schenking is alleen toegelaten aan of tussen de eigenaars van de privatieve lokalen van de « Ambassador I ».

Men kan dus geen eigenaar zijn van een parkeerplaats zonder terzelfdertijd ook eigenaar te zijn van privatieve lokalen, in voormeld gebouw.

Parkeerplaatsen mogen niet in huur, gebruik of genot gegeven worden aan personen die geen bewoner of gebruiker zijn van privatieve lokalen in voormeld gebouw.

De parkeerplaatsen mogen door betrokken eigenaars wel aangewend worden als parking voor bezoekers of aangestelde van de bewoners of gebruikers van de privatieve lokalen van het appartementsgebouw «Ambassador I».

HOOFDSTUK III.

Vaststellen der kwotiteiten van ieder privaat lokaal in de grond en de andere gemene delen van het eigendom.

a. de privatieve provisiekelders hebben afzonderlijk geen kwotiteiten in de grond en de andere gemene delen van het eigendom.

b. de grond en andere gemene delen aan de privatieve lokalen verbonden in de volgende verhouding :

— **de ruimten op het gelijkvloers, gezamenlijk voor :** vijfduizend achthonderd achtenzestig/honderd duizendsten : 5.868/100.000

— waarvan twee tweeslaapkamer-kopappartementen type K ieder voor zevenhonderd achtennegentig/honderd duizendsten

— waarvan vier studio's type S. ieder voor driehonderd zesenvijftig/honderd duizendsten

— waarvan een twee-slaapkamerappartement type B. zevenhonderd en twaalf/honderd duizendsten

— waarvan de zes handelsruimten en/of appartementen tweeduizend honderd zesentachtig/honderd duizendsten, hetzij ieder voor driehonderd zesenvijftig/honderd duizendsten

— **de verdiepingen totaal :** zesentachtig duizend zeshonderd vierenzestig/honderd duizendsten : 86.664/100.000

— waarvan een kopappartement-tweeslaapkamers type K ieder voor achthonderd éénentachtig/honderd duizendsten

— waarvan een twee-slaapkamerappartement type B ieder voor zevenhonderd tachtig/honderd duizendsten

— waarvan een één-slaapkamerappartement type A. ieder voor vijfhonderd vijfentachtig/honderd duizendsten

— een studio type S. ieder voor driehonderd negentig/honderd duizendsten

— **de zevenenvijftig ondergrondse autostaanplaatsen** twee duizend driehonderd vierennegentig/honderd duizendsten : 2.394/100.000

— hetzij ieder voor tweeënveertig/honderd duizendsten

— **de zesentachtig autoboxen of bergplaatsen :** vijfduizend vierenzeventig/honderd duizendsten : 5.074/100.000

— hetzij ieder voor negenenvijftig/honderd duizendsten

Overeenstemmend totaal : honderd duizend/honderd duizendsten : 100.000/100.000

C) De onderhouds-, herstellings- en uitbatingskosten van het garagegebouw, inbegrepen de kosten van eventuele vernieuwing ventilatie, de kosten wegens elektriciteitsverbruik, de premieën van al de verzekeringskontrakten zijn te dragen en ten laste als volgt :

— de zesentachtig autoboxen en/of bergplaatsen ieder drie/driehonderd tweeënzeventigste, totaal : tweehonderd achteenvijftig/driehonderd tweeënzeventigste

3 258/372

— de zevenenvijftig ondergrondse staanplaatsen ieder twee/driehonderd tweeënzeventigste totaal : honderd veertien/driehonderd tweeënzeventigste

2 114/372

Overeenstemmend totaal : driehonderd tweeënzeventig/driehonderd tweeënzeventigste :

372/372

D) De onderhouds-, herstellings- en uitbatingskosten van het appartementsgebouw inbegrepen de kosten wegens elektriciteitsverbruik, de premieën van al de verzekeringskontrakten, de kosten aan lift met machines en andere toebehoren inbegrepen de kosten wegens elektriciteitsverbruik, zijn te dragen en ten laste als volgt :

— de vierentwintig appartementen aan de kopgevels der verdiepingen ieder voor vierennegentig/tienduizendsten, samen tweeduizend tweehonderd zesenvijftig/tienduizendsten :

94 2.256/10.000

— de twee kopappartementen gelijkvloers ieder voor tweeënnegentig/tienduizendsten, samen honderd vierentachtig/tienduizendsten :

92 184/10.000

— de twaalf ruimten op het gelijkvloers ieder tweeënveertig/tienduizendsten, samen vijfhonderd en vier/tienduizendsten :

42 504/10.000

— de honderd achtenzestig ruimten op de eerste tot en met de twaalfde verdieping ter grootte aan de oppervlakte van een studio type S. ieder voor tweeënveertig/tienduizendsten, samen zeventuizend zesenvijftig/tien duizendsten :

42 7.056/10.000

Overeenstemmend totaal : tienduizend/tienduizendsten :

10.000/10.000

Zo de comparante sub A. gebruik maakt van haar recht verkregen onder Hoofdstuk II, zullen de lasten als volgt te dragen zijn.

Zo zal een studio type S. tweeënveertig/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

Een één-slaapkamer appartement type A. drieënzestig/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

Een twee-slaapkamer appartement type B. vierentachtig/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

Een drie-slaapkamer appartement type C. honderdenvijf/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

Een vier-slaapkamer appartement type D. honderd zesentwintig/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

HOOFDSTUK IV.

ONDERHOUD-, HERSTELLINGS-, UITBATINGSKOSTEN :

In principe zijn alle onderhouds-, herstellings- en uitbatingskosten der gemene delen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw te verrekenen in verhouding met de kwotiteiten

vermeld onder Hoofdstuk III die ieder van hen bezit in deze gemene delen, zonder rekening te houden met het feit dat sommige dezer gemene delen in feite slechts ten goede komen aan of van nut zijn voor zekere bepaalde mede-eigenaars.

1. Lift.

De onderhouds-, herstellings- en keuringskosten van de liften met machines en andere toebehoorten, inbegrepen de kosten van gehele of gedeeltelijke vernieuwing, de kosten wegens elektriciteitsverbruik, de premieën van de verzekeringskontrakten betreffende de burgerlijke verantwoordelijkheid van de eigenaars van de lift, worden verdeeld volgens het aantal kwotiteiten vermeld onder Hoofdstuk III punt d.

2. Verwarming en verlichting der gemene delen.

De kosten van elektriciteitsverbruik voor verwarming en verlichting der gemene delen zijn ten laste van de eigenaars der privatieve lokalen in dezelfde verhouding als de kwotiteiten vastgesteld onder Hoofdstuk III punt d.

3. Centrale hall-bewaarplaatsen.

De kosten van onderhoud, schoonmaak, herstelling en versiering van de inkomhall, en boodschappenruimte zijn ten laste van de eigenaars der privatieve lokalen in dezelfde verhouding als de kwotiteiten vastgesteld onder Hoofdstuk III punt d.

Indien de comparante sub A. het appartementsgebouw « Ambassador I » in zijn geheel zal oprichten, zijn volgende punten van toepassing :

a. versiering en bekleding der zijgevels.

De kosten voor onderhoud en herstelling van de versieringen en bekledingen van de buitenkant van de vrijstaande zijgevels en de balkons, moeten gedragen en betaald worden door de mede-eigenaars van het appartementsgebouw in verhouding met hun aandelen in de gemene delen zoals bepaald onder Hoofdstuk III punt d.

b. Elektriciteit en hydrofoorinstallatie.

De comparante sub A. zal ertoe kunnen gehouden zijn met de bevoegde administratie of regieën bijzondere overeenkomsten betreffende de aansluiting van elektriciteit af te sluiten.

Deze overeenkomsten zouden de oprichting van een konstruktie kunnen meebrengen die zou blijven toebehoren aan de gemeentelijke administratie of de bevoegde regieën, of die integendeel integrerend deel zou kunnen worden van het patrimonium van de mede-eigendom. Dienvolgens behoudt de comparante sub A., de verschijnende vennootschap zich het recht voor :

— op dat punt alle overeenkomsten met de bevoegde overheden te sluiten ;

— welke ook de ligging van deze konstruktie zou zijn of in welke plaats van de algemene of bijzondere gemene delen zij zich zou bevinden, het karakter van privaat eigendom van de kontrakterende overheid te erkennen zonder aanbedeling van een onverdeeld aandeel welkdanig ook en zonder dat de eigenaar enige last te dragen heeft, hem integendeel tot gezegde konstruktie alle recht van toegang verlenend onder de bepalingen en de voorwaarden die noodzakelijk zullen geacht worden door de mede kontrakterende overheid. Voor zoveel als nodig wordt in hoofde van de comparante sub A. op dat punt voorbehoud gemaakt op het recht van natrekking.

— Bij eventueel in de toekomst op te richten appartementsgebouwen op aanpalend grondgebied zal de comparante sub A. het recht hebben hierop aan te sluiten, mits tussen te komen in de kosten wegens energieverlies tussen de totalisator en de afzonderlijke meters.

De comparante sub A., behoudt zich het recht voor van doorgang voor alle leidingen en van elektriciteit- en van de hydrofoorinstallatie, in het op te richten appartementsgebouw.

De grond en het recht van doorgang zal door de comparante sub A. en de maatschappij Interanda of haar gebeurlijke opvolger afgestaan worden bij afzonderlijke akte. De vergoeding hiervoor zal toekomen aan de comparante sub A.

— in het garagecomplex van de appartementsblok « Ambassador I » bevindt zich het lokaal van de omvormings-verdelingspost der elektriciteitsmaatschappij Interanda.

De toegang tot deze omvormings-verdelingspost zal aan Interanda of haar gebeurlijke opvolgers, ten alle tijde, zowel 's nachts als tijdens de dag worden gewaarborgd, voor het persneel en zwaar materiaal.

Het binnenbrengen van het zwaar materiaal zal geschieden langs de in- en uitrit van het garagegebouw.

Te dien einde verklaart de comparante sub A. een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van doorgang voor alle personeel en zwaar materiaal van de elektriciteitsmaatschappij Interanda, of haar gebeurlijke opvolgers, te vestigen om deze in de mogelijkheid te stellen de hoog- en laagspanningskabels binnen de post te brengen of hieraan de mogelijke of nuttige werken, herstellingen en vervangingen uit te voeren.

c. Antennes voor radio en televisie.

Op het dak van het gebouw zal een gemeenschappelijke antenne voor radio en televisie opgesteld worden ten dienste van de eigenaars van de appartementen in het appartementsgebouw « Ambassador I » te bouwen door de comparante sub A.

In vervanging van hetgeen hierboven vermeld, zal het de comparante sub A., toegelaten zijn gebruik te maken van een enkel ontvangstsysteem voor radio en televisie voor de twee gebouwen welke deel uitmaken zoals verder omschreven.

De comparante sub A. behoudt zich het recht voor in vervanging van de gemeenschappelijke antenne voor radio en televisie aan te sluiten op het net voor distributie van radio en televisie.

d. Fietsenbewaarpplaats en boodschappenruimte.

Een fietsenbergaansplaats en een boodschappenruimte wordt opgericht op het hierboven beschreven perceel grond, op later aan te duiden plaatsen.

Deze plaatsen zijn ten dienste van de bewoners en gebruikers van het appartementsgebouw.

Alle kosten in verband met verlichting, verwarming, onderhoud, schoonmaak, herstelling en versiering zijn ten laste van de mede-eigenaars, in verhouding met hun gemene delen van het appartementsgebouw zoals voorzien onder Hoofdstuk III punt d.

Bij de eerste algemene vergadering waarbij de syndicus of een gevolmachtigde zal aangesteld worden zullen de bijdragen in de kosten door de syndicus bekend gemaakt en berekend dienen te worden tussen de mede-eigenaars en comparanten sub B. Vanaf de eerste van de maand welke volgt op de voorlopige aanvaarding, zullen de mede-eigenaars een forfaitaire en definitieve bijdrage in de gemeenschappelijke kosten te dragen en te betalen hebben aan de comparante sub A., waarvan het bedrag zal bedongen worden tussen partijen. In dit bedrag zijn niet begrepen de verzekeringen en eventuele belastingen en taksen.

AMBASSADOR I EN II.

Ingeval de comparante sub A. in de toekomst behalve het omschreven appartementsgebouw een tweede appartementsgebouw op aanpalend perceel, toehorend aan de comparante sub B., zou oprichten zullen de hierna volgende punten als een geheel dienen aanzien te worden voor de twee blokken opgericht of nog op te richten.

— de tuin :

De kosten van onderhoud en heraanleg van de voortuinen, alsmede van op een gedeelte van het dak van het garagecomplex of omliggende gronden aan te leggen tuinen (waarvan hierna sprake), zijn ten laste van al de appartementsblokken opgericht of nog op te richten zoals hierboven vermeld, iedere blok voor een gelijk deel.

Per appartementsblok zal het aandeel in deze kosten tussen de mede-eigenaars in verhouding met hun aandelen in de gemene delen verrekend worden.

— Evenzo zal het, het appartementsgebouw «Ambassador» toegelaten zijn aan te sluiten aan de antennes van Ambassador I mits tussenkomst in de kosten voor een evenredig deel.

HOOFDSTUK V.

ERFDIENSTBAARHEDEN.

Bijzondere bepalingen.

I. Doorgangen en Doorritten :

Alle doorgangen en doorritten, inritten, en uitritten zowel ondergrondse als bovengrondse zijn en zullen steeds toegankelijk blijven voor en mogen gebruikt worden door alle bewoners en gebruikers van de gebouwen van de « Ambassador I » en tevens van « Ambassador II » op voorwaarde dat dit gebouw opgericht wordt door comparante sub A.

1° Van dit recht van inrit, uitrit en doorrit mag slechts gebruik gemaakt worden door de eigenaars van de bergplaatsen, autoboxen en garageplaatsen, de leden van hun gezin, hun aangestelden, bezoekers en huurders, alsmede door de leveranciers van de privatieve lokalen van het gelijkvloers dewelke alsdan ook een recht van stilstand zullen bezitten, nodig voor het laden en lossen.

De uitoefening van dit recht zal moeten geschieden op zulk een wijze dat daardoor geen hinder of last verwekt wordt aan de gebruikers van de autostaanplaatsen van het garagegebouw. Het is nochtans wel te verstaan dat ieder van hen persoonlijk instaat voor alle schade welke zal veroorzaakt worden door om het even wie bij het uitoefenen van dit recht.

2° Recht van toegang (zonder wagen) tot de autostaanplaatsen en bergplaatsen en garageboxen.

De gebruikers van de voormelde bergplaatsen en autoboxen en autostaanplaatsen van het gebouw « Ambassador I », voorwerp van huidige basisakte, zijn gerechtigd hun autostaanplaatsen of bergplaatsen, of autoboxen te bereiken (zonder hun wagen) rechtstreeks vanuit de keldering van het appartementsgebouw, waarvan hun autostaanplaats, bergplaats, autobox of appartement deel uitmaakt en omgekeerd, langs de doorgangen, welke daartoe zullen aangelegd worden in de keldering van de « Ambassador I ».

Dit recht van toegang zal nochtans slechts kunnen uitgeoefend worden door diegene

der gebruikers der autostaanplaatsen of bergplaatsen of autoboxen, welke tevens ook eigenaar of gebruikers zullen zijn van een appartement of handelsruimte van de « Ambassador I ».

Deze erfdienstbaarheid wordt gesticht ten kosteloze titel.

3° Recht van toegang voor fietsers.

De eigenaars of gebruikers van een appartement en/of handelsruimte in de blok « Ambassador I » voormeld, welke gebruik maken van een fiets, of dergelijke, hebben recht van doorgang langs het garagegebouw om alzo met hun fiets, of dergelijke de keldering van de blok waarvan hun appartement deel uitmaakt te bereiken of te verlaten.

Deze erfdienstbaarheid wordt gesticht ten kosteloze titel, doch het is wel te verstaan dat ieder van hen persoonlijk zal instaan voor alle schade welke zal veroorzaakt worden door om het even wie bij het uitoefenen van dit recht.

II. Tuin.

De comparante sub A. zal het dak van het garagegebouw geheel of gedeeltelijk aanleggen als siertuin, waarvan het uitsluitend genot en gebruik verbonden is aan de bewoners van de « Ambassador I ».

De kosten van onderhoud en heraanleg van deze tuin zullen ten uitsluitende last van de eigenaars van « Ambassador I » zijn. De comparante sub A. behoudt zich evenwel het recht voor het geheel of een deel der parkeerplaatsen in open lucht in te lijven bij gemelde siertuin.

III. a) Het is de gebruikers van de appartementen op de verdiepingen toegestaan ingeval van noodsituatie de balkons gelegen aan de voor- en achterzijde en aan de kopgevels te gebruiken als vluchtweg teneinde het gebouw via de kortste weg zo snel mogelijk te verlaten.

b) Recht om lucht- en lichtscheppingen alsmede balkons en terrassen te bouwen, die maximaal twee meter oversteken.

c) Het recht van doorgang over de in- en uitrit en de doorritten van het garagecomplex op een deel der overige gronden om alzo te komen op de Fruithoflaan in voordeel van de eventueel tot garages om te vormen bergplaatsen van tegenwoordige basisakte, alsook deze ten dienste van het later op te richten appartementsgebouw « Ambassador II » op voorwaarde dat laatstgenoemd appartementsgebouw zal opgericht worden door de comparante sub A.

d) Reinigings-, uitbatings-, onderhouds- en herstellingskosten.

In principe zijn alle reinigings-, uitbatings-, onderhouds- en herstellingskosten der gemene delen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw te verrekenen in verhouding met hun kwotiteiten die ieder van hen bezit in deze gemene delen zoals voorzien onder Hoofdstuk III.

Aan deze regel wordt evenwel afgeweken voor volgende punten :

— iedere eigenaar betaalt en draagt persoonlijk de herstellingskosten van vloerbekleding van zijn autostaanplaats, doch deze werken zullen uitgevoerd worden door de zorg en volgens onderrichting van de gemeenschap der mede-eigenaars.

e) Koudwaterbedeling.

Het gebouw wordt voorzien van een koudwaterbedeling, van deze waterbedeling zal gebruik gemaakt worden voor het reinigen van de gemene delen van het garagegebouw, doch iedere eigenaar of huurder van een autostaanplaats of autobox mag nochtans bij middel van emmers of dergelijke, water aftappen aan de opgestelde waterkraan voor het wassen van zijn wagen en het reinigen van zijn staanplaats.

Evenwel is het gebruik van waterdarmen aangekoppeld aan de waterkraan verboden.

f) Bestemming en gebruikswijze der autostaanplaatsen en autoboxen.

De autostaanplaatsen en autoboxen mogen slechts gebezigd worden voor private personenwagens en kleine bestelwagens ; zij mogen slechts in huur gegeven worden voor private personenwagens en kleine bestelwagens. Geen enkele verhuring zal mogen toegestaan worden voor een termijn van minder dan drie maanden.

De eigenaar of huurder zal geen andere brandstof in de staanplaats mogen bergen dan degene zich bevindende in de normale brandstofvergaarbak van zijn wagen.

Het in- en uitrijden zal moeten geschieden op zulke wijze dat de rust der bewoners van de aanpalende eigendommen daardoor niet gestoord wordt. De wagens zullen op zulke wijze op hun staanplaats geparkeerd worden dat de middellijn van iedere wagen zich bevindt boven de middellijn van de standplaats.

De eigenaar of gebruiker van iedere staanplaats heeft recht van doorgang in de mate van het nodige, over de twee aanpalende staanplaatsen, om alzo zijn wagen te kunnen bereiken.

Wanneer de deuren van de wagen geopend worden, zullen deze gedeeltelijk mogen overhangen doch zulks enkel gedurende de tijd voor het in- en uitstappen.

g) Vrij houden der gemene delen in het garagegebouw.

De gemene delen, zoals de in- en uitritten en de doorritten moeten steeds vrijblijven en geen voorwerpen, vreemd aan het gebouw, mogen erin geplaatst worden. Het is dus uitdrukkelijk verboden de wagens in deze gemene delen te laten staan of te parkeren behoudens hetgeen gezegd onder Hoofdstuk V. sub a.

Dit verbod is ook geldig voor het onbebouwd gedeelte van de grond gelijkvloers behoudens hetgeen gezegd onder Hoofdstuk V. sub a.

h) Publiciteit.

Alle publiciteit op het eigendom is uitdrukkelijk verboden. Ingeval van tekoopstelling van een eigendom, hetzij openbaar, hetzij uit de hand, en ook in geval van verhuring, mag nochtans een brief aangebracht worden aan de ingang van het gebouw of inrit van het garagecomplex.

De eigenaars of gebruikers van privatieve ruimten op het gelijkvloers mogen slechts licht- en andere reclamen aanbrengen langs de binnenkant van hun venster en deuren, na voorafgaandelijke en schriftelijke goedkeuring van de comparante sub A.

Deze lichtreclamen en andere zullen door hun aard in verhouding moeten zijn met de standing van het appartementsgebouw en zullen ook, voor wat betreft plaatsing en werking, moeten beantwoorden aan de regels van het vak. Zij mogen geen abnormale hindernissen of ongemakken teweegbrengen voor de andere bewoners van het gebouw. Het is vanzelfsprekend dat de lichtreclamen en andere slechts mogen geplaatst worden voor zoveel de betrokken eigenaar of gebruiker daartoe de nodige toelating zal bekomen hebben van de bevoegde overheden.

Alle andere publiciteit op gevels en op het dak is verboden ; behoudens hetgeen bepaald in het Algemeen Reglement van mede-eigendom aangaande verkoop en verhuring, deze reclamen mogen slechts geplaatst worden aan de ingangen van de trappenhuisen. Het is tevens toegestaan mits schriftelijke goedkeuring van de comparante sub A. een beroepsplaat

en andere aan te brengen mits eveneens schriftelijke goedkeuring met aanduiding van de plaats van aanbreng.

i) Eventuele uitbreiding van het garagecomplex.

De comparante sub A. behoudt zich het recht voor, voor het geval het bestaande garagecomplex zou uitgebreid worden in de aanpalende goederen, hetzij door het zelf, als eigenares dezer aanpalende goederen of gebouwen, hetzij door aanpalende eigenaars, dit garagecomplex aan te sluiten of te laten aansluiten aan degene van het gebouw, voorwerp van tegenwoordige basisakte, dit alles zonder enige vergoeding voor de eigenaars van de privatieve lokalen van het gebouw, voorwerp van tegenwoordige basisakte.

Al de kosten veroorzaakt door de werken voor eventuele aansluiting of verlegging zullen ten uitsluitende last zijn van de maatschappij-verkoopster.

Dit alles is enkel van toepassing op voorwaarde dat de comparante sub A. in de toekomst het appartementsgebouw en garagecomplex « Ambassador II » zou oprichten.

HOOFDSTUK VI.

Bepalingen betreffende de uitvoering der bouwwerken, de rechten van eventuele kopers, de ligging der kelders, de afmetingen en wijzigingen aan plans en gebouwen en de gemeenschap der scheidingsmuren.

1. Zolang de comparante sub A. eigenares zal zijn van het gehele of een gedeelte van het gebouw, zullen **de bouwwerken** in principe uitgevoerd worden overeenkomstig de hieraangehechte plans, zulks met de materialen naar keuze, van comparante sub A en mits inachtneming der voorwaarden onder dewelke bouwtoelating door de bevoegde administratieve overheden verleend wordt.

De comparante sub A. behoudt zich nochtans het recht voor aan de plans en gebouwen de wijzigingen, waarvan sprake in huidige basisakte, toe te brengen.

2. Rechten van eventuele kopers.

Ingeval van verkoop van privatieve lokalen worden de wederzijdse rechten van maatschappij-verkoopster en koper vastgesteld als volgt: zulks altijd onder voorbehoud van de hierna vermelde eventuele wijzigingen aan plans en gebouwen.

a. ingeval van verkoop tijdens het oprichten der gebouwen zullen de alsdan reeds uitgevoerde bouwwerken, voor wat betreft de verkochte goederen, aan de kopers overgaan in de staat en de gelegenheid waarin zij zich alsdan zouden bevinden, zelfs indien deze uitgevoerde bouwwerken niet zouden beantwoorden aan de gegevens van de hieraangehechte plans en zullen de alsdan nog uit te voeren bouwwerken uitgevoerd worden met de materialen, binnen de termijnen en onder de andere voorwaarden tussen de partijen overeen te komen.

b. in geval van verkoop na volledige voltooiing der bouwwerken zullen de verkochte goederen aan de koper overgaan in de staat en de gelegenheid waarin zij zich alsdan bevinden, zonder dat de koper enige klacht of vordering zal kunnen doen gelden nopens de staat der gebouwen en zonder dat hij zich zal kunnen beroepen op de hieraangehechte plans voor het geval de bouwwerken niet integraal aan de gegevens van deze plans zouden beantwoorden.

3. Ligging der kelders.

De ligging der kelders is aangeduid op de hieraangehechte plans, doch zal nochtans, het geval voorkomende, mogen gewijzigd worden tijdens het oprichten der gebouwen, voor het geval hier technische redenen zouden bestaan.

Alle leidingen en afleidingen (elektriciteit, water, en andere) zullen mogen aangelegd worden in en langs gemelde kelders.

4. Afmetingen - Wijzigingen aan de plans.

De afmetingen welke voorkomen op de aangehechte plans zijn enkel gegeven ten titel van inlichting.

De comparante sub A, behoudt zich het recht voor, vóór tijdens of na de uitvoering der bouwwerken en zonder het akkoord nodig te hebben van de eigenaars van de private lokale lokalen welke door haar reeds zouden verkocht zijn :

a. de hieraangehechte plans in het algemeen en aan de voorgevels in het bijzonder die wijzigingen aan te brengen, welke zij nodig of nuttig acht bij de uitvoering der bouwwerken of welke, voor wat betreft het gelijkvloers, nodig zouden zijn voor de noodwendigheden of beroepsdoeleinden van kopers of huurders van dit gelijkvloers.

b) de onderverdeling van het gelijkvloers en van iedere verdieping op een andere wijze te doen dan degene voorzien op de hieraangehechte plans met dien verstande evenwel, dat voor wat betreft de verdiepingen, en per verdiep nooit meer dan zestien appartementen mogen tot stand komen.

c. de ligging van de ruimten van het gelijkvloers te wijzigen.

d. ligging van de parkeerplaatsen en/of siertuin te wijzigen.

5. Voorbehoud gemeenschappelijke scheiding.

De comparante sub A. behoudt zich het zakelijk recht van gemeenschap voor, slaande op de scheidingsmuren en de afsluitingen op te richten, te paard op grenzen, welke het terrein, gemeen deel, afscheiden van de nevenliggende eigendommen.

Dit voorbehoud heeft enkel voor doel de maatschappij-comparante sub A. toe te laten voor haar rekening de vergoedingen die zouden verschuldigd zijn door de personen die bouwen op de nevensliggende gronden en die zouden willen gebruik maken van deze muren, op te trekken.

Bijgevolg zal voornoemde comparante sub A het recht hebben laten over te gaan tot meting, schatting en overdracht van die muren, en de prijs van te ontvangen en er kwijting van te geven, dit alles volgens de geldende gebruiken.

Dit voorbehoud van zakelijk recht van gemeenschap kan voor de comparante sub A geen verplichting medebrengen eventueel tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van die muren noch eender welke verantwoordelijkheid ook.

Indien om een of andere reden, tussenkomst van de medeeigenaars van de gemene delen nuttig geoordeeld zou worden om zekere bewerkingen af te handelen, zullen zij hiertoe gratis hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek op straf van schadevergoeding en interesten.

BIJZONDERE BEPALINGEN.

De hierna volgende bedingen maken een aanvulling en/of wijziging uit van het Algemeen Reglement van mede-eigendom waarvan sprake hierna.

Bestemming der lokalen :

1) De appartementen zijn bestemd tot privatieve woning, doch zij mogen ook aangewend worden voor de uitoefening van een vrij beroep, zoals bijvoorbeeld dokter in de geneeskunde, advocaat, accountant en dergelijke.

2) Het gelijkvloers mag bestemd worden tot privatieve woning en/of handelsactiviteit. Nochtans wordt er uitdrukkelijk bepaald :

— dat enkel en alleen toegelaten zijn die burelen en handelsactiviteiten, welke door hun aard in verhouding zijn met de standing en de ligging van het gebouw en het residentieel karakter van de woningappartementen der verdiepingen welke geen abnormale hindernissen of ongemakken zullen teweeg brengen voor de bewoners van het eigendom.

3) De bergplaatsen onderaards mogen indien mogelijk omgevormd worden in boxen of autostaanplaatsen en als dusdanig gebruikt worden doch dienen in ieder geval tussen te komen in de uitbatingskosten alsmede in de locatieve onderhouds- en herstellingskosten van het garagecomplex.

4) Jaarlijkse algemene vergadering.

De jaarlijkse algemene vergadering zal plaats hebben van rechtswege ieder jaar te Antwerpen of agglomeratie op de plaats dag en uur door de eerste jaarlijkse algemene vergadering vast te stellen.

Deze eerste jaarlijkse algemene vergadering zal opgeroepen worden door de zorgen van de maatschappij comparante sub A. of door haar afgevaardigde.

5) Beheer van het eigendom.

De bestuurder van het gebouw, krijgt een maandelijks vergoeding, ten laste van al de mede-eigenaars van het gebouw, in verhouding van de kwotiteiten welke zij bezitten in de gemene delen van het eigendom.

Deze vergoeding zal gekoppeld worden aan het Indexcijfer voor Kleinhandelsprijzen van het Rijk, en zal, het geval voorkomende, aangepast worden aan alle verhogingen van dit indexcijfer, in die zin dat alle verhogingen van minstens vijf punten een verhoging van vijf ten honderd van gemelde vergoeding voor gevolg zal hebben. Deze eventuele verhogingen zullen voor de eerste maal toepasselijk zijn bij de driemaandelijks afrekeningen volgende op iedere verhoging van minstens vijf punten.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Met het doel de rechten van eigendom en van mede-eigendom te bepalen, de betrekkingen te regelen van gebuurschap en mede-eigendom, de wijze vast te stellen waarop de gemene delen zullen beheerd worden, het bijdragend aandeel te bepalen van iedere mede-eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven, heeft de comparante sub A. een Algemeen Reglement van mede-eigendom opgemaakt hetwelke bindend zal zijn voor al degene die eigenaars, mede-eigenaars of rechthebbenden zullen worden ten welke titel ook, van een deel van het eigendom en dat aan deze akte zal gehecht blijven.

Dit « Algemeen Reglement van mede-eigendom » begrijpt :

1. het « Reëel Statuut » van het eigendom, waarbij de verdeling en het onderhoud van het eigendom, alsmede de eventuele wijzigingen en wederopbouw geregeld en vastgesteld worden.

Gemelde schikkingen, evenals de erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien, zijn verplichtend, als van zakelijk statuut zijnde, voor al de huidige en toekomstige mede-eigenaars en titularissen van een zakelijk recht.

Zij zijn in het beginsel onveranderlijk bijgebrek aan eenparige toestemming van al de mede-eigenaars en zijn tegenover allen tegenstelbaar door hun overschrijving ten hypotheekkantoor in wiens kring het onroerend goed gelegen is.

2. Het reglement van « Inwendige Orde » betreffende het beheer en het genot van het eigendom en de bijzonderheden van het gemeenschappelijk leven.

Dit reglement van inwendige orde is niet van zakelijk statuut, maar zal verplichtend opgelegd worden aan al degenen die later titularis zullen worden van een eigendoms- of genotsrecht op een deel van het eigendom. De bepalingen welke betrekking hebben op de inwendige orde zijn vatbaar voor wijzigingen in de voorwaarden door gemelde bepalingen voorzien.

De tekst van tegenwoordige basisakte, met inbegrip van het « Algemeen Reglement van Eigendom » zal in zijn geheel moeten overgeschreven worden in elke overdracht- of verklarende akte van eigendomsrecht, vruchtgebruik of genot, ofwel zullen die akten de bepalingen moeten bevatten dat betrokken volledig kennis hebben van tegenwoordige basisakte met haar aanhangsels, en dat zij, door het feit eigenaar of titularis te zijn van enig recht van eigendom vruchtgebruik of genot, gesubrogeerd zijn, in alle rechten en plichten die eruit voortvloeien.

Beroepen reglement van mede-eigendom werd aan tegenwoordige basisakte na ondertekening « ne varietur » door de partijen en Ons, Notaris, gehecht.

KOSTEN

De kosten, rechten en erelonen van deze basisakte vormen de eerste gemene uitgaven en zullen door de toekomstige kopers der privatieve delen dienen betaald te worden.

WOONSTKEUZE

Tot uitvoering dezer wordt door de comparanten keuze van woonst gedaan in hun respectieve woning en maatschappelijke zetel.

BEVESTIGING IDENTITEIT

De instrumenterende notaris bevestigt de eenzelvigheid van de verschijners op vertoon van de stukken door de wet vereist.

AANGEHECHTE STUKKEN.

Vervolgens heeft de comparante sub A. ons overhandigd om aan deze akte gehecht te worden, na « ne varietur » te zijn ondertekend door de comparanten in deze en Ons Notaris.

1) algemeen reglement van mede-eigendom.

2) plans (opmetingsplan - bouwplannen - dossier 823, waarvan de opsomming volgt :

plan 47 : gelijkvloers plus tuin/inplanting

plan 48 : kelder/garages

plan 49 : voorgevel/kopgevel rechts

plan 50 : achtergevel/kopgevel links

plan 51 : gelijkvloers plus kelder

plan 52 : type verdiepingen

plan 53 : dakplan

plan 54 : doorsnede detail - gevel/ligging

3) bouwtoelating.

4) plan V/32.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Hoboken, ter studie.

Datum als ten hoofde.

En na voorlezing hebben de partijen deze akte ondertekend tesamen met Ons Notaris.

— volgen de handtekeningen —

Geboekt te Hoboken, registratie, de 28 augustus 1974.

Behelzende twaalf blad twaalf verzending deel 64 blad 61 vak 11.

Ontvangen, honderd vijftig frank. De ontvanger, getekend, E. Vercammen.

25

HET ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Hoofdstuk I. — ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.

Gebruik makende van het vermogen, voorzien door artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek — Wet van 8 juli 1924 — leggen de mede-eigenaars het volgend REEEL STATUUT en een REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE vast.

Het reëel statuut bepaalt al de onderverdelingen van het eigendom, het bewaren en onderhouden en eventueel het heroprichten van het gebouw.

De schikkingen en dienstbaarheden, welke hieruit voortvloeien, binden al de mede-eigenaars of hun rechthebbenden, zowel huidige als toekomstige. Zij kunnen niet veranderd noch gewijzigd worden, dan mits de algemene toestemming van al de mede-eigenaars.

Dit reëel statuut is tegenstelbaar aan derden door de overschrijving van tegenwoordige akte ten bevoegd hypotheekkantoor.

Er wordt ook een reglement van inwendige orde vastgesteld dat bindend zal zijn tussen de partijen en hun rechthebbenden ten welken titel ook ; dit reglement bepaalt de rechten van eenieder ten opzichte van het genot der goederen en der bijzonderheden van het gemeenschapsleven.

Het reglement van inwendige orde kan gewijzigd worden mits naleving der bepalingen, welke vastgesteld zullen worden voor elk artikel afzonderlijk. Deze wijzigingen zijn niet onderworpen aan de formaliteit der hypothecaire overschrijving, doch moeten door de afstanddoeners van rechten in eigendom, vruchtgebruik of genot, verplichtend opgelegd worden aan hun afstandhouders.

Het reëel statuut van het eigendom en het reglement van inwendige orde stellen het Algemeen Reglement van Mede-eigendom daar.

Hoofdstuk II. — REEEL STATUUT

Sectie I. — Privaat bezit en mede-eigendom in gemene delen.

Artikel 2.

Het gebouw bevat privatieve delen (appartementen, eventueel kelders, garages en/of autostaanplaatsen), waarvan iedere eigenaar de uitsluitende eigendom zal hebben en gemene delen welke in gedwongen onverdeeldheid aan al de eigenaars van het gebouw zullen toebehoren in verhouding van de kwotiteiten vastgesteld in de notariële basisakte.

Artikel 3.

Om aan de verdeling van het gebouw in privatieve en gemene delen een wettelijke basis te geven, doen de mede-eigenaars van de grond afstand, de ene aan de andere, van het recht van natrekking dat zij hebben ingevolge artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft op :

- a. het appartement waarvan elk de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt ;
- b. de gedeelten in de gemene delen die op ditzelfde appartement betrekking hebben.

Deze afstand wordt gedaan voor elkeen ten bezwarende titel mits overeenkomstige afstand derzelfde rechten van de anderen.

Artikel 4.

De samenstelling van elk appartement wordt bepaald in de beschrijving van het gebouw zoals deze voortspruit uit de plans gehecht aan de notariële basisakte.

Artikel 5.

Maken het voorwerp uit van privatieve eigendom de delen van het gebouw die tot het uitsluitend gebruik van een eigenaar bestemd zijn.

Volgende zaken zijn privaat, met aanmerking nochtans dat nagemelde opsomming enkel uitleggend is en niet beperkend : — de muur- en plafondsbezettingen, de bevloeringen, de betegelingen der muren, de muren der binnenverdelingen met de deuren, de ramen met glasruiten, de inkomdeuren der privatieve lokalen, de sanitaire apparatuur, de verwarmingstoestellen met hun leidingen binnen het appartement, voor zoveel het eigendom voorzien wordt van centrale verwarming, de waterleidingen voor de gedeelten binnen het appartement, de gasleidingen vanaf de meter tot binnen het appartement, het binnenglas in deuren en ramen, en verder al wat zich binnen het appartement bevindt of wat ten persoonlijke titel gebruikt wordt zoals gas en/of elektriciteitsmeters, leidingen en draden der elektriciteit, de schellen en telefoon met hun leidingen, de brievenbus.

Artikel 6.

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn appartement en andere privatieve lokalen binnen de grenzen bepaald door dit kontrakt en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Elke eigenaar mag de binnenverdeling van zijn privatieve lokalen naar goeddunken wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongemakken die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemene delen en de privatieve lokalen der andere eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve lokalen, enige wijziging aan de gemene delen te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel.

Het is verboden een appartement onder te verdelen in twee of meer appartementen, behoudens tegenstrijdige bepalingen in de notariële basisakte.

Het is toegelaten twee of meerdere appartementen van eenzelfde verdieping in een enkel appartement te verenigen en deze vervolgens terug te verdelen volgens een der voorziene modellen.

Artikel 7.

De werken van wijziging aan de gemene delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars, vertegenwoordigende tenminste drie/vierden der mede-eigenaars en beslissende met een meerderheid van drie/vierden der aanwezige stemmen, en onder toezicht van een bouwkundige, aan te duiden door zelfde algemene vergadering.

De honoraria, aan deze laatste verschuldigd, zullen ten laste vallen van de eigenaar, die de werken laat uitvoeren.

Zolang evenwel de heer architect-opmaker van de hieraangehechte plans in leven zal zijn, zal hij optreden als bouwkundige van het eigendom.

Artikel 8.

Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om privatieve zaken, zal mogen gewijzigd worden dan mits goedkeuring van de algemene vergadering, vertegenwoordigende tenminste drie/vierden der mede-eigenaars en beslissende met een meerderheid van drie/vierde der aanwezige stemmen.

Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangsdeuren van de appartementen en andere privatieve lokalen, met vensters, leuning, eventueel balkons, rolluiken en alle delen welke zichtbaar zijn vanaf de straat, zelfs de buitenschildering.

Artikel 9.

De gemene delen zijn toegekend aan de eigenaars van de privatieve delen op de wijze en in de verhouding zoals vastgesteld in de notariële basisakte. Deze toebedeling bindt elke eigenaar, alsmede zijn rechthebbenden en erfgenamen; zij is definitief, welke ook de veranderingen mogen wezen welke later aan de privatieve delen zullen toegebracht worden.

Deze gemene delen zijn niet vatbaar voor verdeling; artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek blijft vreemd aan deze gedwongen onverdeeldheid, welke onderworpen is aan de wet van 8 juli 1924.

Artikel 10.

Zijn gemeen de delen van het gebouw die tot gemeenschappelijk gebruik dienen van de verschillende of van bepaalde loten.

Volgende zaken zijn gemeen, met aanmerking nochtans dat nagemelde opsomming enkel uitleggend is en niet beperkend:

de grond in zijn geheel, zo bebouwd als open ruimte;

de funderingen, de voor- en achtergevels, de dragende muren en de betonconstructie, de helft der zijdelingse scheidingsmuren, de bekleding en de verfraaiing van de gevels, de schouwpijpen, de schuiven der verluchting en afvalbuizen, de dakconstructie met dakbedekking, de water-afvoerbuizen, de afvoerbuizen van W.C.'s en apparaten, de gangen ondergronds zo er zijn, op het gelijkvloers en op de verdiepingen, de trappen en trapzalen, de aalputten, de rioolbuizen, alle leidingen welke zich niet binnen de privatieve lokalen bevinden, en zelfs degene binnen de privatieve lokalen wanneer zij voor algemene dienst bestemd zijn; de algemene meters dienst doende voor de gemene delen; de lift met mechaniek en leidingen, voor zoveel het eigendom ervan voorzien wordt; de instellingen der centrale verwarming en der waterleidingen, voor zoveel het eigendom ervan voorzien wordt, met inbegrip van de stookketels, waterketels, leidingen, stookkelders, kolenkelders, mazouttanken; de lokalen voor opstelling der water-, gas- en/of elektriemeters, de schuilkelder indien er een wordt aangelegd.

Artikel 11.

De gemene delen mogen nooit vervreemd of bezwaard worden met erfdienstbaarheden noch belast met welkdanige rechten, tenzij samen met de privatieve lokalen, waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behorend tot elk dezer bestanddelen.

De hypotheek en elk werkelijk recht gevestigd op privatieve lokalen bezwaart rechtens het gedeelte der gemene delen die er van afhangen.

Sectie II. — Beheer en Diensten.

Artikel 12.

De algemene vergadering der mede-eigenaars is heer en meester over de algemene belangen der mede-eigenaars. Zij kan enkel wettelijk optreden wanneer alle mede-eigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk opgeroepen.

De vergadering, verenigd en zetelend in de voorwaarden aangegeven in huidig reglement, bindt door haar beslissingen alle mede-eigenaars, zij mogen vertegenwoordigd zijn of niet, en dit voor de punten vermeld op de medegedeelde dagorde.

Artikel 13.

De algemene statutaire vergadering zetelt van ambtswege ieder jaar op de datum vast te stellen door de eerste algemene vergadering. Het uur en de plaats zullen aangeduid worden in de oproepingsberichten.

De oproepingen geschieden bij aangetekend schrijven, tenminste acht vrije dagen op voorhand verzonden door de zorgen van de « Bestuurder ». De uitnodiging zal eveneens deugdelijk gebeuren, indien deze aan de eigenaar overhandigd wordt tegen ontlasting, door deze laatste getekend.

De algemene vergadering kan, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, beslissen dat de uitnodigingen tot de algemene statutaire vergadering mogen geschieden door eenvoudig schrijven.

Artikel 14.

De dagorde wordt opgemaakt door degene die uitnodigt. Alle punten van de dagorde moeten in de oproepingsberichten op een klare en duidelijke wijze vermeld zijn.

Beslissingen gelden enkel voor de punten die voorkomen op de medegedeelde dagorde. Het staat de algemene vergadering vrij te beslissen over alle andere punten, indien zij vol-tallig is.

Artikel 15.

Met uitzondering van de Bestuurder en van een afstammeling in rechte lijn van een eigenaar, mag niemand een mede-eigenaar vertegenwoordigen, indien hijzelf geen mede-eigenaar is of indien hij, hebbend op het geheel of een gedeelte van de bouw een zakelijk recht of een genotsrecht, door een mede-eigenaar belast werd hem te vertegenwoordigen en er te stemmen. Evenwel mag een gehuwde mede-eigenaar door zijn echtgenote vertegenwoordigd zijn.

Dit mandaat moet schriftelijk bestaan en bepalen of het algemeen is of beperkt tot een wel bepaald punt van de dagorde ; bij ontstentenis van deze bepalingen zal de volmacht als niet bestaande gelden tegenover de andere mede-eigenaars.

Geen ander persoon is toegelaten tot de algemene vergaderingen, behalve de Secretaris, zoals hierna vermeld.

Artikel 16.

Wanneer, door het openvallen van eennalatenschap of om welke andere wettelijke reden ook, de eigendom van een gedeelte van het gebouw zou toebehoren, hetzij aan onverdeelde eigenaars, zo meerderjarigen als minderjarigen of onbekwamen, deze laatsten vertegenwoordigd als naar recht, hetzij aan een vruchtgebruiker en aan naakte eigenaars, zullen al deze belanghebbenden tot de algemene vergadering uitgenodigd worden.

Zij zullen deze mogen bijwonen met raadgevende stem, maar zij zullen gehouden zijn een hunner te kiezen als hun vertegenwoordiger met beraadslagende stem en macht in hun naam te stemmen. De volmacht van deze vertegenwoordiger of het proces-verbaal van zijn verkiezing moet bij het proces-verbaal van de algemene vergadering gevoegd worden.

Artikel 17.

Het Bureel is samengesteld uit de Voorzitter, bijgestaan door twee bijzitters of door twee tegenwoordige eigenaars, die de meeste paarten in de gemene delen bezitten.

Het bureel, alzo samengesteld, duidt een secretaris aan, die buiten de vergadering kan genomen worden.

Artikel 18.

De samenstelling van de algemene vergadering wordt door een presentielijst bewezen, welke bij de aanvang van de zitting getekend wordt door alle gerechtigden.

Artikel 19.

Om geldig te beraadslagen moet op elke vergadering meer dan de helft der mede-eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn, die daarbij meer dan de helft der stemmen bezitten, onafgezien van de bepalingen in huidig reglement vervat en welke een zwaardere meerderheid of algemeenheid der stemmen vereisen.

Indien de vergadering aan deze dubbele veiste niet voldoet, dient een nieuwe vergadering bijeengeroepen te worden binnen de maand, met dezelfde dagorde. Deze nieuwe vergadering zal dan definitief kunnen beslissen welke ook het aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars en stemmen zij, behalve in de gevallen dat de algemeenheid van stemmen vereist is.

De beslissingen worden genomen met volstrekke meerderheid der aan de vergadering deelnemende stemmen.

Artikel 20.

Wanneer de algemeenheid vereist wordt, moet deze niet verstaan worden als de algemeenheid van de leden tegenwoordig of vertegenwoordigd op de algemene vergadering, maar als de algemeenheid der eigenaars, wyl de afwezigen beschouwd worden als zich verzettend tegen het voorstel.

Artikel 21.

De beslissingen, rakende het beheer en genot der gemene delen van het eigendom, worden genomen in de voorwaarden gesteld in artikel 19.

Artikel 22.

Beslissingen aangaande veranderingen aan de gemene delen kunnen niet genomen worden dan door de algemene vergadering, vertegenwoordigende tenminste de drie/vierden van de mede-eigenaars en beslissende met een meerderheid van drie/vierden der aanwezige stemmen.

Artikel 23.

Elke mede-eigenaar heeft zoveel stemmen als hij paarten bezit in de gemene delen van het eigendom.

Artikel 24.

De beraadslagingen van de algemene vergaderingen worden opgenomen in een verslagschrift, ingeschreven in een speciaal register en ondertekend door de voorzitter, de bijzitters en de secretaris, alsook door alle mede-eigenaars die zulks verlangen.

Elke mede-eigenaar mag van dit register inzage nemen op de plaats, aangeduid door de algemene vergadering en in tegenwoordigheid van de bestuurder. Ingeval niet bepaald wordt waar het register zich moet bevinden, wordt het van rechtswege bewaard ten huize van de bestuurder.

Artikel 25.

Buiten de statutaire vergadering kunnen buitengewone vergaderingen samengeroepen worden door de voorzitter of de bestuurder, zo dikwijls als het noodzakelijk blijkt.

Zulke buitengewone vergaderingen moeten in elk geval gehouden worden telkens als mede-eigenaars, die één/vierde van het eigendom vertegenwoordigen, het aanvragen.

Ingeval van niet ingrijpen van de bestuurder en dit gedurende meer dan acht dagen, wordt de vergadering wettelijk samengeroepen door een der mede-eigenaars.

De uitnodigingen tot buitengewone algemene vergaderingen worden verzonden door de bestuurder aan alle mede-eigenaars, acht vrije dagen op voorhand en bij aangetekend schrijven, en moeten de dagorde vermelden.

Artikel 26.

De voorzitter der algemene vergadering en de twee bijzitters vormen de Raad van Beheer. Zij worden verkozen door de vergadering voor een tijdspanne door haar bepaald en met eenvoudige meerderheid van stemmen. De raad van beheer heeft tot taak het werk van de bestuurder te controleren.

Artikel 27.

De algemene vergadering benoemt een bestuurder, al of niet mede-eigenaar, en bepaalt de duur van zijn mandaat, hetwelk evenwel ten allen tijde zal herroepbaar zijn.

De bestuurder is gelast met het algemeen toezicht van de bouw en ondermeer met de herstellingen aan de gemene delen.

Bij afwezigheid of ontstentenis van bestuurder wordt zijn taak waargenomen door de oudste mede-eigenaar welke het grootste paart in de gemene delen bezit.

Artikel 28.

De bestuurder zetelt in de algemene vergadering doch slechts met raadgevende stem, tenzij hij tevens mede-eigenaar is. Zetelt hij als vertegenwoordiger van een of meer eigenaars, mag hij dit slechts als hoger aangegeven, dus ingevolge geschreven opdracht welke gehecht wordt aan het proces-verbaal van de vergadering. (Zie artikel 15).

Artikel 29.

De boekhouding en het beheer van de bestuurder worden aan de algemene statutaire vergadering ter goedkeuring voorgelegd. De bestuurder zal deze een maand tevoren aan de mede-eigenaars moeten mede delen.

De voorzitter en de bijzitters hebben opdracht de boekhouding na te zien. Zij brengen verslag uit aan de vergadering en doen alle voorstellen.

Per drie maand moet de bestuurder de private rekeningen doen worden aan elke eigenaar afzonderlijk.

Artikel 30.

De algemene vergadering beslist of de bestuurder een vergoeding zal ontvangen of niet, en stelt eventueel het bedrag dezer vergoeding vast.

Artikel 31.

De bestuurder bewaart gedurende zijn mandaat alle dokumenten en archieven betrekking hebbende op zijn beheer.

Sectie III. — Verdeling van de lasten en inkomsten.

A. LASTEN

Artikel 32.

De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen de noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud en de herstelling van de delen in onverdeeldheid, de verbruikslasten van de gemeenschappelijke installaties, de vergoedingen verschuldigd door de gemeenschap die in het ongelijk werd gesteld, de verzekeringspremies van de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars, de kosten voor heropbouw van het vernietigd gebouw.

Artikel 33.

Onder voorbehoud van andersluidende beschikkingen in tegenwoordig reglement of in de notariële basisakte, worden alle gemeenschappelijke lasten tussen de mede-eigenaars verdeeld in verhouding van de paarten die zij bezitten in de gemene delen van het eigendom.

Ingeval evenwel een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen in zijn persoonlijk voordeel, zal hij alleen die verhoging moeten dragen en betalen.

Artikel 34.

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën :

- 1° Dringende herstellingen en werken,
- 2° Onvermijdelijke doch niet dringende herstellingen en werken,
- 3° Niet noodzakelijke herstellingen en werken.

Artikel 35.

De bestuurder heeft volmacht om, zonder voorafgaandelijke toelating, alle herstellingen en werken te doen uitvoeren welke een onweerlegbaar karakter van dringendheid hebben, zoals herstellingen aan water- en gasleidingen, goten, riolen, daken enzovoorts.

Artikel 36.

De onvermijdelijke doch niet dringende herstellingen en werken worden beslist door de raad van beheer op voorstel van de bestuurder. De raad oordeelt of de zaak eerst aan de algemene vergadering moet voorgelegd worden of niet.

Artikel 37.

De herstellingen en werken welke geen noodzakelijk noch dringend karakter hebben, moeten gevraagd worden door eigenaars die tenminste één/vierde in de gemene delen van het gebouw bezitten.

Zij worden aan de statutaire of buitengewone algemene vergadering voorgelegd, welke beraadslaagt en beslist zoals voorzien onder artikel 22 hierboven.

Artikel 38.

De mede-eigenaars moeten vrije toegang verlenen tot hun privatieve lokalen voor alle nazicht en herstelling der gemene zaken.

Uitgenomen voor dringende werken moet deze toegang door de mede-eigenaars niet verleend worden tussen één juli en vijftien september.

De eigenaar of bewoner welke het gebouw voor meer dan één dag verlaat, moet de sleutel van zijn privatieve lokalen toevertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wonend in het gebied waarin het gebouw gelegen is.

De alzo door de eigenaar of bewoner aangeduide persoon mag tegenwoordig zijn bij de uitvoering der herstellingen en werken.

Naam en adres van deze persoon moeten door de mede-eigenaar aan de bestuurder medegedeeld worden voor gevallen van nood.

Artikel 39.

Tenzij de belastingen en taksen betreffende het eigendom door de Administratieve Overheden rechtstreeks op ieder privaat gedeelte zouden gevestigd worden, zullen deze door ieder mede-eigenaar moeten gedragen en betaald worden in verhouding met zijn paarten in de gemene delen.

Artikel 40.

Alle schade voortvloeiende uit het feit van de bouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en, in het algemeen, alle lasten voortvloeiende uit de bouw, zullen door de mede-eigenaars gedragen en betaald worden in verhouding met hun paarten in de gemene delen, zulks wel te verstaan voor zoveel deze schade en lasten betrekking hebben op deze gemene delen.

Deze bepaling doet geen afbreuk aan de rechten die de mede-eigenaars zouden kunnen doen gelden tegen derde personen, mede-eigenaars of niet, wier persoonlijke verantwoordelijkheid zou kunnen ingeroepen worden.

Artikel 41.

Ingeval van onverdeeltheid van een privaat lokaal, van de verbrokkeling ervan in naakte eigendom en vruchtgebruik, recht van gebruik of bewoning, zijn al de mede-eigenaars in onverdeeltheid of titularissen van rechten, solidairlijk en ondeelbaar gehouden tegenover de mede-eigendom tot het betalen van de verschuldigde sommen betrekking hebbende op deze privatieve lokalen, zonder het voorrecht van uitwinning of splitsing te kunnen invoeren.

B. INKOMSTEN

Artikel 42.

Inkomsten of ontvangsten voortvloeiende van de gemene delen worden tussen de mede-eigenaars verdeeld in verhouding tot hun paarten in deze gemene delen.

Sectie IV. — Verzekeringen.

Artikel 43.

De verzekeringskontrakten, zowel van de gemene delen als van de privatieve delen

(ter uitzondering van de persoonlijke meubelen) worden gemeenschappelijk onderschreven door alle-mede-eigenaars bij een maatschappij door de algemene vergadering aan te duiden.

Deze kontrakten zullen de volgende risico's dekken : brand, bliksem, alle ontploffingen, schade veroorzaakt door water, gas of elektriciteit, verhaal der geburen of van andere derden, alsook alle andere risico's welke door de algemene vergadering zouden vereist worden.

De burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars of bewoners zal gedekt worden door een polis gezamenlijk te onderschrijven bij een maatschappij aan te duiden door de algemene vergadering ; deze bepaalt ook welke risico's moeten gedekt worden, zoals het verhaal van derden, de lokatieve gevaren, de verantwoordelijkheid der mede-eigenaars bij ongevallen en ongelukken voortspuitende uit hoofde van de bouw, het gebruik van de lift, indien er een is, enzovoorts.

De eerste verzekeringskontrakten zullen afgesloten worden door de bouwheer.

Artikel 44.

De bestuurder brengt al deze verzekeringszaken in regel als voorgeschreven in vorig artikel. De mede-eigenaars geven hem volmacht om, in hun naam, alle stukken dienaangaande wettelijk en bindend te ondertekenen.

De bestuurder regelt en betaalt de premiën en voert alle briefwisseling dienaangaande.

De mede-eigenaars verlenen hun medewerking indien vereist voor het eventueel tekenen van onontbeerlijke stukken. Ingeval van ontstentenis of weigering tekent de bestuurder wettelijk alle stukken zonder voorafgaandelijke verwittiging.

Artikel 45.

De eigenaars welke van oordeel zijn dat het bedrag der verzekeringskontrakten onvoldoende is, mogen deze voor hun eigen rekening laten verhogen, mits de bijpremie persoonlijk te betalen. Zij genieten dan ook alleen en ten persoonlijken titel van de meerdere uitbetaling ingeval van ramp en beschikken vrij over dit verhoogd gedeelte van de uitkering.

Artikel 46.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door een der mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft, of uit hoofde van welke andere persoonlijke reden ook, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 47.

Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de verzekeringskontrakten die hem aanbelangen.

Artikel 48.

De uitbetaling der schadeloosstelling ingeval van ramp of schade, geschiedt in handen en tegen kwijting van de bestuurder, in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars, aangeduid door de algemene vergadering met de last deze in de bank of elders te deponeren, in de voorwaarden door deze vergadering bepaald.

Zoals naar rechte zal er rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, aan wie huidige bepaling geen schade kan toebrengen ; de tussenkomst van deze schuldeisers zal bijgevolg moeten gevraagd worden.

Artikel 49.

Het gebruik der uitbetaalde verzekeringsvergoedingen wordt geregeld als volgt :

1° Indien de schade gedeeltelijk is, zal de bestuurder de gelden gebruiken om te her-

stellen wat verwoest is. Indien de toegekende vergoedingen onvoldoende zijn tot dekking dezer herstelingskosten, moet de bestuurder het ontbrekende bijpassen op rekening van de gemeenschap.

Moest uit hoofde van de herstelling aan de mede-eigenaars een meerwaarde bekomen, moet deze de onkosten tot het bekomen dezer meerwaarde persoonlijk dragen; indien deze vergoeding hoger is dan het bedrag der herstelingskosten wordt het overschot gestort in de gemeenschappelijke kas.

2° Indien de schade totaal en geheel is wordt de vergoeding eveneens aangewend tot het heropbouwen, tenzij de algemene vergadering, vertegenwoordigende tenminste drie/vierden der mede-eigenaars, met drie/vierden der stemmen beslist niet herop te bouwen. Indien de vergoeding niet toereikend is wordt het tekort bijgepast door de mede-eigenaars in verhouding met hun paarten in de gemene delen. Het tekort wordt eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering welke de beslissing tot heropbouw trof. De wettelijke intresten van verwijl lopen van rechtswege en zonder aanmaning, bij gebreke van storting binnen gezegde termijn.

Evenwel, ingeval de vergadering tot heropbouw beslist, zijn de mede-eigenaars, welke niet tegenwoordig waren op de vergadering of tegenstemden, gehouden. Indien andere mede-eigenaars hiertoe een aanvraag zouden doen binnen de maand na de beslissing van de vergadering, aan deze laatsten af te staan of indien allen niet wensen aan te nemen, aan deze mede-eigenaars die hiertoe een aanvraag zouden doen, al hun rechten in het onroerend goed, wijl zij nochtans het aandeel dat hun toekomt in de vergoeding behouden.

Ingeval geen overeenkomst bereikt wordt voor het vaststellen van de afstandsprijs, zullen de bepalingen van artikel 80 hierna van toepassing zijn om het bedrag van de afstandsprijs te bepalen.

De prijs moet contant betaald worden.

Indien het gebouw niet heropgericht wordt, houdt de onverdeeldheid op en worden de gemene zaken verdeeld of verkocht; de vergoeding van de verzekering, de opbrengst van de gebeurlijke verkoop van de grond, van de puinen, en alle andere inkomsten worden tussen de mede-eigenaars verdeeld in verhouding van ieders bezit in de gemene delen.

Ingeval van totale of gedeeltelijke verwoesting door een andere oorzaak dan brand worden dezelfde regels toegepast.

De algemene vergadering, zetelend in de voorwaarden als hierboven bepaald, kan tot heropbouwen beslissen zelfs indien geen vergoeding uitbetaald wordt.

Hoofdstuk III. — REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Sectie I. — Algemeenheden.

Artikel 50.

Er wordt een reglement van inwendige orde aangenomen door al de mede-eigenaars of hun rechthebbenden, en dit zonder mogelijkheid van verandering, dan door de algemene vergadering en in de voorwaarden bepaald door artikel 19 hierboven.

De wijzigingen moeten op hun datum aangegeven worden in de verslagschriften der statutaire of buitengewone algemene vergaderingen. Zij moeten bovendien ingeschreven worden in het « Bestuursregister » bijgehouden door de bestuurder.

Dit register moet huidige tekst in zijn geheel (reëel statuut en reglement van inwendige orde) bevatten, alsook alle eventuele wijzigingen of veranderingen welke door de vergadering zouden gestemd worden.

Het register berustende bij de bestuurder is het officiële exemplaar en mag steeds ingezien worden door de mede-eigenaars, hun rechthebbenden of huurders.

Artikel 51.

Ingeval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, alsook ingeval van verhuring, zal de partij die vervreemdt of verhuurt, op een gans bijzondere wijze de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van dit bestuursregister en hem uitnodigen hiervan kennis te nemen, want de nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar, huurder of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats treden van alle rechten en verplichtingen vervat in dit bestuursregister en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen.

Sectie II. — Onderhoud en Uitzicht.

Artikel 52.

De schilderwerken van de voor- en achtergevels, inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken zullen moeten plaats grijpen in de perioden bepaald volgens een plan door de algemene vergadering opgemaakt en onder toezicht van de bestuurder.

De schilderwerken van private delen, waarvan de onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, moeten tijdig door iedere eigenaar uitgevoerd worden, derwijze dat het gebouw steeds een indruk van « goede onderhoud » geeft.

Artikel 53.

De eigenaars moeten hun schoorstenen minstens eenmaal per jaar doen vagen door een schoorsteenvager. De bestuurder moet hiervan verwittigd worden.

Artikel 54.

Indien de vensters afgeschermd worden met gordijnen zullen zij van een type, aangenomen door de algemene vergadering, moeten zijn.

Indien er zonneblinden geplaatst worden, zullen zij van het type Scandiaflex moeten zijn.

Artikel 55.

De mede-eigenaars, hun huurders of bewoners mogen aan de ramen en op de terrassen indien er zijn, geen voorwerpen plaatsen of hangen die aan het goede uitzicht van het gebouw zouden kunnen schaden, zoals bijvoorbeeld wasgoed, linnen, provisiekast, vogelkooi, huishoudartikelen.

Artikel 56.

Behoudens tegenstrijdige bepaling in de notariële basisakte is het verboden publiciteit te maken op de gevels, aan de ramen, op de balkons of terrassen, indien er zijn, of op het dak of er enig reklaam aan te brengen.

Het is nochtans wel verstaan dat ingeval van tekoopstelling, hetzij openbaar, hetzij uit de hand, of van tehuurstelling, een plakbrief zal mogen aangebracht worden op de vensters

van het privaat lokaal alsook aan de buitenkant van de centrale inkomhall van het gebouw zelf.

Onder de brievenbus binnen en buiten mag de naam van de bewoner aangebracht worden in de vorm, aangenomen door de algemene vergadering. Eenzelfde aanduiding mag aangebracht worden op de inkomdeur van het appartement en in de lift, zo er een is.

Sectie III. — Inwendige orde.

Artikel 57.

De gemene delen zoals inkomhall, gangen, trappen, bordessen, lift zo er een is, enzovoorts, moeten gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming. Geen voorwerpen mogen er geplaatst worden zoals fietsen en kinderrijtuigen. Geen huishoudelijke werken mogen er uitgevoerd worden, zoals het borstelen van tapijten, linnen en klederen, het kuisen van meubelen en apparaten, het poetsen van schoenen, het uitkloppen van tafeldoeken, poetsvodden of borstels.

Artikel 58.

De kokers van huisvuil, indien er zijn, mogen niet voor vloeistoffen of kleverige stoffen gebruikt worden; men mag er geen omvangrijk papier, hard papier, boeken of magazines, bloemenafval of flessen, en in het algemeen geen voorwerpen doorwerpen die de kokers kunnen verstoppert of beschadigen.

Artikel 59.

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

Artikel 60.

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

Het is verboden ontvlambare stoffen in het gebouw op te stapelen of te bewaren, buiten, het geval voorkomende, de mazouttank der centrale verwarming of brandstof nodig voor de normale verwarming.

Artikel 61.

De eigenaars, huurders of bewoners mogen slechts huisdieren houden voor zover deze geen voorwerp van stoornis uitmaken voor de andere bewoners van het gebouw en toegelaten worden door de bestuurder, die zich zal gedragen naar een algemene lijn vastgesteld door de algemene vergadering.

De bestuurder mag steeds beslissen een eerst verleende toelating in te trekken, indien hij oordeelt dat de orde en stilte gestoord worden of dat er, door het feit van de aanwezigheid van het dier, nadeel berokkend wordt aan de andere eigenaars. Zijn beslissing dienaangaande zal door aangetekend schrijven betekend worden.

De eigenaar van het dier welke zich desaan gaande niet onderwerpt aan de bevelen van de algemene vergadering of van de bestuurder zal een boete van honderd frank per dag en per dier oplopen per dag vertraging vanaf de dag van betekening van de beslissing. De vergadering heeft ook het recht het dier door de maatschappij voor Dierenbescherming te laten weghalen.

De betaalde boete komt ten goede aan de algemene kas der inkomsten.
Het houden van papegaaien of parkieten evenwel is verboden.

Sectie IV. — Moraliteit en Rust.

Artikel 62.

Alle bewoners van het gebouw, ten welken titel ook, moeten het gebouw « burgerlijk » bewonen en ervan genieten als een « goede huisvader ». Zij moeten er op letten dat de rust nooit verstoord wordt.

Het gebruik van radio- en televisietoestellen, pick-up, piano of welke andere muziek-instrumenten ook, is toegelaten indien men deze gebruikt voor eigen voldoening en zijn nevenburen er niet door stoort.

Alle elektrische apparaten moeten ontsloord zijn.

Geen andere motoren mogen gebruikt worden dan deze die de huishoudelijke apparaten bedienen, of, het geval voorkomende, deze nodig voor de uitoefening van een toegelaten beroep of exploitatie. Ook deze motoren moeten ontsloord zijn.

Artikel 63.

De appartementen mogen niet in verschillende delen in huur of gebruik gegeven worden. Zij mogen slechts bewoond worden door één enkele familie in de enge zin van het woord, hun personeel en genodigden.

De garagen en autostaanplaatsen, indien er zijn, mogen echter wel in huur of gebruik gegeven worden aan personen vreemd aan het gebouw. Deze personen mogen geen gebruik maken van de inkomhall of gangen die toegang geven tot de appartementen.

Artikel 64.

De eigenaars mogen hun privatieve lokalen slechts verhuren aan eerbare en solvabele personen.

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers toegestemd, zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen, met de zorgen van een goede familievrader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van mede-eigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen. Indien de huurder of bewoner deze voorschriften niet naleeft, is de eigenaar, na een tweede verwittiging door de bestuurder gegeven, ertoe gehouden de verbreking van de huurovereenkomst aan te vragen.

De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid ten opzichte van de andere mede-eigenaars van het gebouw en van de burens voldoende te verzekeren.

De eigenaars geven bij deze volmacht aan de bestuurder om hun huurders in kennis te stellen van de wijzigingen van tegenwoordig reglement, evenals van de instructies en beslissingen van de algemene vergadering, die de huurders kunnen aanbelangen.

Artikel 65.

Al de eigenaars en bewoners moeten zich schikken naar alle gemeente- en politiereglementen.

Sectie V. — Gas - Elektriciteit - Waterbedeling.

Artikel 66.

De kosten van gas- en elektriekverbruik zullen door de mede-eigenaars gedragen en betaald worden op basis der aanduidingen van de opgestelde verbruikmeters, en wel als volgt :

a. ieder eigenaar betaalt de verbruikskosten van zijn private lokalen alsmede de huurprijs van zijn private meter,

b. de kosten van elektriekverbruik wegens verlichting, minuterieën, parlofoon of om welke andere reden ook, van de gemene delen van het gebouw (ter uitzondering van het elektriekverbruik van de lift indien er een is) alsook deze voortspruitende uit het eventuele verschil in verbruik tussen de stand van de totalisatormeter en de standen van de ondergeschikte meters, samen moeten betaald worden door de mede-eigenaars in verhouding met hun paarten, in de gemene delen.

Artikel 67.

Behoudens tegenstrijdige verdelingsmodaliteiten van de uitbatende waterbedelingsmaatschappijen, zullen de kosten van waterverbruik tussen de mede-eigenaars verrekend worden als volgt :

a. indien geen meters voor waterverbruik opgesteld worden, zal de verdeling der kosten geschieden op basis van het aantal waterkranen opgesteld, zowel in de privatieve als in de gemeenschappelijke lokalen. Het bijdragend aandeel betrekking hebbende op de waterkranen opgesteld in de gemeenschappelijke lokalen van gans het gebouw zal door de mede-eigenaars gedragen en betaald worden in verhouding met de paarten van ieder van hen in de gemene delen.

b. indien slechts een enkele algemene meter zou opgesteld worden voor gans het gebouw, zullen de kosten van waterverbruik gedragen en betaald worden door de mede-eigenaars in verhouding met hun paarten in de gemene delen.

Sectie VI. — Verwarming.

Artikel 68.

Voor het geval het eigendom zou voorzien worden van centrale verwarming, zullen de gebruiksmodaliteiten en de verrekening der kosten vastgesteld worden in de notariële basisakte.

Het is verboden aan de eigenaars of bewoners de verwarmingstoestellen, indien deze gevoed worden door een gemeenschappelijke centrale verwarming, te wijzigen of te verwijderen.

Sectie VII. — Lift.

Artikel 69.

Indien het eigendom voorzien wordt van een lift, zal een reglement voor het gebruik van de lift opgesteld worden door de algemene vergadering, beraadslagende in de voorwaarden bepaald in artikel 19 hierboven.

De verrekening van de kosten die betrekking hebben op deze lift zal voorzien worden in de notariële basisakte.

Sectie VIII. — Beheer.

Artikel 70.

De raad van beheer ziet de bedrijvigheid van de bestuurder na, controleert de boeken, maakt het verslag op der vergaderingen en doet de onontbeerlijke doch niet dringende werken en herstellingen uitvoeren.

De raad van beheer zorgt ervoor dat de algemene uitgaven zo laag mogelijk blijven.

De raad zetelt wettelijk indien ten minste twee leden aanwezig zijn. De beslissingen worden genomen met meerderheid van stemmen, en, indien slechts twee leden aanwezig zijn, met algemeenheid van stemmen. De bestuurder zetelt in deze raad, doch slechts met raadgevende stem.

Artikel 71.

De bestuurder heeft tot taak de algemene onderhoud van het gebouw te verzekeren. Hij voert de werken uit die hij dringend acht en brengt aanstonds verslag uit aan de raad van beheer, en doet alle werken uitvoeren, bevolen door de algemene vergadering of de raad van beheer.

Artikel 72.

De bestuurder is aangesteld om alle geschillen met derden of openbare administraties op te lossen. Hij brengt daarover verslag uit bij de algemene vergadering of de raad van beheer, welke beslissen over de middelen welke moeten aangewend worden ter verdediging van het algemeen belang.

In dringende gevallen neemt hijzelf alle initiatief en brengt later verslag uit bij de raad van beheer.

Artikel 73.

De bestuurder legt jaarlijks de afrekening van zijn bestuur voor aan de algemene vergadering en biedt alle drie maanden aan ieder eigenaar zijn private afrekening aan.

Artikel 74.

De algemene vergadering mag beslissen dat door ieder mede-eigenaar een door haar te bepalen bedrag zal moeten gestort worden in de reservekas van het bestuur, zulks ten titel van provisie voor de dekking van de lopende uitgaven.

Dit bedrag kan steeds aangepast worden.

Artikel 75.

De private afrekeningen moeten door de mede-eigenaars binnen de veertien dagen na het toesturen vereffend worden. De bestuurder heeft het recht diegene der mede-eigenaars welke niet voldoen aan hun verplichting inzake betaling, te beroven van het genot van gas en elektriciteit zonder voorafgaandelijke verwittiging dan deze der aanvraag tot betaling. Hij mag hen daarenboven in rechte doen verschijnen in naam van alle mede-eigenaars.

Deze macht komt hem toe gedurende gans de duur van zijn mandaat. Vooraleer de gerechtelijke vervolgingen in te stellen zal hij nochtans het akkoord vragen van de raad van beheer, doch het bestaan van dit akkoord zal hij niet moeten bewijzen tegenover derden of rechtbanken.

De sommen verschuldigd door een in gebreke gebleven mede-eigenaar zullen van volle recht de wettelijke intresten opbrengen.

Zijn de privatieve lokalen van de in gebreke gebleven mede-eigenaar verhuurd, dan zullen de huurgelden door de bestuurder mogen ontvangen worden, na een verwittiging bij aangetekend schrijven aan eigenaar en huurder, en dit tot beloop van de aan de algemene kas verschuldigde sommen. De huurder kan zich aan deze verplichting niet onttrekken en de kwijtingen hem door de bestuurder afgeleverd dekken hem volledig tegenover de eigenaar.

Artikel 76.

Er bestaan slechts juridische betrekkingen tussen de bestuuder en de mede-eigenaars. Niettemin mogen de mede-eigenaars aan de bestuurder de toelating geven rechtstreeks aan hun huurders het aandeel van al of een deel der gemeenschappelijke uitgaven, die de huur-overeenkomst en ten laste van laatstgenoemden leggen, te vorderen.

Tegenwoordige beschikking brengt geen enkel recht tot stand in voordeel van de huurders en ontslaat evenmin de mede-eigenaars van hun verplichting tot de gemeenschappelijke uitgaven bij te dragen.

Artikel 77.

De bestuurder is gelast alle sommen te innen voortkomende van de zaken van de gemeenschap.

Sectie IX. — Huisbewaarder of werkvrouw.

Artikel 78.

Het geval voorkomende zal de huisbewaarder benoemd worden door de algemene vergadering, die insgelijks zijn wedde en vergoedingen zal bepalen.

Ingeval geen huisbewaarder benoemd wordt, zal de algemene vergadering een werkvrouw aanstellen en haar vergoedingen bepalen.

Het werk van de huisbewaarder en van de werkvrouw zal geregeld worden door de bestuurder.

Sectie X. — Bestemming der lokalen.

Artikel 79.

De bestemming der appartementen en andere privatieve lokalen zal vastgesteld worden in de notariële basisakte waaraan tegenwoordig reglement zal gehecht worden.

Sectie XI. — Algemene schikkingen.

Artikel 80.

Alle betwistingen voortspruitend uit de toepassing of interpretatie van huidige basisakte zullen verplichtend opgelost worden door scheidsrechters, iedere partij zijn scheidsrechter aanstellende, de beide scheidsrechters benoemen onderling een derde rechter om henzelf bij te staan, en de zaak mede op te lossen.

Ingeval van ontstentenis vanwege een partij een scheidsrechter aan te stellen binnen de acht dagen na aanbevolen schrijven der andere partij, of indien beide scheidsrechters er niet

in slagen een derde rechter aan te duiden, zullen de benoemingen gedaan worden door de heer voorzitter der Rechtbank van Eerste Aanleg van het Arrondissement waarin het eigendom gelegen is.

Deze scheidsrechters zullen beslissen als vriendelijk aangestelde beslissers en nooit afwijken van de termen van huidige basisakte, dit op straf van nietigheid van hun beslissing. Zij moeten hun uitspraak neerleggen binnen de zestig dagen na hun benoeming. Na dit tijdsverloop is hun benoeming vervallen, tenzij zij de raad van beheer verwittigen dat hun opdracht nog niet kan afgesloten worden en aldus een verlenging van dertig dagen bekomen. Hun uitspraak is definitief en zonder beroep.

De kosten dezer tussenkomst zijn voor de verliezende partij of voor beiden, indien geen van beide gelijk kreeg; dit zal bepaald worden in de uitspraak der scheidsrechters.

Voor alle eigendomsoverdrachten zullen partijen woonst moeten kiezen binnen het Arrondissement waarin het eigendom gelegen is.

Sectie XII. — Bijzondere bepalingen.

Artikel 81.

De hierna volgende bedingen maken een aanvulling en/of wijziging uit van het Algemeen Reglement van mede-eigendom waarvan sprake hierboven.

1° Bestemming der lokalen :

In de appartementen der verdiepingen en op het gelijkvloers mag geen enkele handel of handelsbureel uitgebaat worden.

De appartementen zijn bestemd tot private woning, doch zij mogen ook aangewend worden voor de uitoefening van een vrij beroep, zoals bijvoorbeeld dokter in de geneeskunde, advocaat, accountant.

Nochtans wordt er uitdrukkelijk bepaald :

— dat enkel en alleen toegelaten zijn die burelen en handelsactiviteiten, welke door hun aard in verhouding zijn met de standing en de ligging van het gebouw en het residentieel karakter van de woonappartementen der verdiepingen welke geen abnormale hindernissen of ongemakken zullen teweeg brengen voor de bewoners van het eigendom.

De zestien bergplaatsen onderaards mogen indien mogelijk omgevormd worden in garages of autostaanplaatsen en als dusdanig gebruikt worden doch dienen in ieder geval tussen te komen in de uitbatingskosten alsmede in de locatieve onderhouds- en herstellingskosten van het garagecomplex indien dit opgericht wordt door de vennootschap-comparante en in de verhouding door deze vast te stellen in de basisakte van het garagegebouw.

2° Jaarlijkse algemene vergadering :

De jaarlijkse algemene vergadering zal plaats hebben van rechtswege ieder jaar te Antwerpen of Agglomeratie, op de plaats, dag en uur door de eerste jaarlijkse algemene vergadering vast te stellen.

Deze eerste jaarlijkse algemene vergadering zal opgeroepen worden door de zorgen van de maatschappij « Algemene Bouwondernemingen Marcel Muijres » of door haar afgevaardigde.

3° Beheer van het eigendom :

De bestuurder van het gebouw, te benoemen door de eerste algemene vergadering, krijgt een maandelijks vergoeding, ten laste van al de mede-eigenaars van het gebouw, in verhouding van de kwotiteiten welke zij bezitten in de gemene delen van het eigendom.

Deze vergoeding zal gekoppeld worden aan het Indexcijfer voor Kleinhandelsprijzen van het Rijk, en zal, het geval voorkomende, aangepast worden aan alle verhogingen van dit indexcijfer, in die zin dat alle verhogingen van minstens vijf punten een verhoging van vijf ten honderd van gemelde vergoeding voor gevolg zal hebben. Deze eventuele verhogingen zullen voor de eerste maal toepasselijk zijn bij de eerste driemaandelijkse afrekeningen volgende op iedere verhoging van minstens vijf punten.

« DIENSTEN »

Aan het reglement van mede-eigendom van het appartementsgebouw « Ambassador I » Fruithoflaan te Berchem wordt het volgende reglement van dienstverlening toegevoegd hetwelk zal bindend zijn voor alle mede-eigenaars.

STELREGELS :

Het reglement van dienstverlening omvat twee wel omschreven delen,

Het eerste deel wordt opgelegd en verplichtend gemaakt voor alle mede-eigenaars en omvat hetgeen volgt :

— Er zal door de bouwheer-verkoper een beheerder aangesteld worden wiens bevoegdheid dezelfde zal zijn als voorzien en bedongen in het reglement van mede-eigendom.

Dit recht van een beheerder voor het gebouw aan te stellen wordt door de bouwheer-verkoper voorbehouden voor een eerste periode van drie jaar welke een einde zal nemen drie jaar na de eerste ingebruikname van het appartementsgebouw ;

daarna zal in zijn opvolging en/of vervanging voorzien worden door de algemene vergadering overeenkomstig de bepalingen van het reglement van mede-eigendom.

De door de bouwheer-verkoper aangestelde beheerder zal als taak hebben

1° het toezicht in de receptiehall.

2° alle bijkomende verrichtingen welke nuttig en nodig zullen blijken voor de uitoefening van de bezigheden van zijn ambt.

Het salaris en de vergoedingen van de beheerder zullen voor de eerste maal bepaald worden door de BOUWHEER-VERKOPER EN DE UITGAVEN ZULLEN OPGENOMEN WORDEN in de bijdragen van de gemeenschapslasten welke ten laste vallen van al de mede-eigenaars.

Het zal de bouwheer-verkoper vrijstaan de taken van de beheerder in een meer omstandige opgave te bepalen.

Het tweede deel van de dienstverlening is volledig facultatief en al de mede-eigenaars (of bewoners van appartementen en/of studio's) zullen kunnen beroep doen op deze diensten zonder hiertoe verplicht te zijn.

De bouwheer-verkoper verplicht zich niet tot het leveren van diensten welke het tweede gedeelte omvatten ; zijn taak zal eruit bestaan de persoon (zij het fysisch of juridisch) aan te duiden dewelke zal instaan voor de goede uitvoering van de diensten, deze te organiseren en te verzekeren.

De mogelijkheid is aanwezig om via de beheerder in de dienstverlenende sector en mits vergoeding beroep te doen op diensten dewelke ondermeer zullen omvatten :

- het schoonhouden en reinigen van appartementen en/of studio's.
- het verschonen van het beddegoed en bijhorigheden.
- het verstrekken en verzorgen van maaltijden en dranken.
- in het algemeen al wat nuttig en nodig zal en kan zijn voor het dagelijks gebruik

van de woonlokalen, de uitbreiding van diensten kan geschieden naar gelang de noodwendigheden door diverse toevoegingen.

Gedurende de gemelde eerste periode van drie jaar en voor het geval er genoegzaam deelname aanwezig is zal de gemelde beheerder in de ruimten op het gelijkvloers aangeduid als ontspanningslokalen activiteiten mogen inrichten voor diverse ontspanningen.

Teneinde zulks mogelijk te maken zal de bouwheer-verkoper op het gelijkvloers twee volledig ingerichte ontspanningslokalen ter beschikking stellen en in huur geven aan de mede-eigenaars.

De maandelijkse huurprijs wordt van nu af bepaald op achtduizend vijfhonderd frank per maand en per lokaal, huurprijs gekoppeld aan het indexcijfer voor de maand augustus negentienhonderd vierenzeventig en aanpasbaar volgens de huidige normen à rato van vijf % per stijging van vijf punten.

Na de meergemelde periode van drie jaar zal de algemene vergadering van mede-eigenaars bij gewone meerderheid te beslissen hebben over :

1° het voortzetten van de inhuurneming van de ontspanningslokalen welke huur in dit geval niet minder dan zes jaar zal mogen bedragen (zes jaar ingaande na de eerste periode van drie jaar).

2° ofwel de ontspanningslokalen in te kopen en aldus gebruik te maken van het beding van voorkeur tot aankoop tegen de aankoopprijs van 1.350.000 frank per ontspanningslokaal met aanwezige inventaris (in voorgaande prijs niet begrepen de B.T.W., registratierechten en kosten van de notariële akten van aankoop).

De aankoopprijs als de huurprijs waarvan hoger melding, zijn gekoppeld aan het indexcijfer voor de maand mei 1974 (verhoging met 5 % à rato van stijging per vijf punten).

« Ne Varietur » getekend door de partijen en Ons Notaris.

Hoboken, de 19 augustus 1974.

— volgen de handtekeningen —

Geboekt te Hoboken, registratie, de 28 augustus 1974.

Behelzende vijftientig blad geen verzending deel 6/6 blad 97 vak 25.

Ontvangen, honderdvijftig frank. De ontvanger, getekend, E. Vercammen.

BASISAKTE

Appartementsgebouw "AMBASSADOR I"

FRUITHOFLAAN

TE BERCHEM

Repertorium nummer 5746

Het jaar NEGENTIENHONDERD VIERENZEVENTIG, de NEGENTIENDE AUGUSTUS
Voor Ons, Meester ALFONS DE KEERSMAECKER, doctor in de rechten, notaris ter
standplaats Hoboken.

ZIJN VERSCHENEN :

A. De Naamloze Vennootschap « ALGEMENE BOUWONDERNEMINGEN MARCEL MUIJRES N.V. » in het frans « ENTREPRISES GENERALES MARCEL MUIJRES S.A. » gevestigd te Berchem, Fruithoflaan, 29, gesticht bij akte verleden voor notaris Robert Van de Kerckhove te Mechelen, de tiende januari negentienhonderd negenenzestig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijfentwintig januari daarna, onder nummer 215-11, ingeschreven in het handelsregister van Antwerpen, onder nummer 180.227.

Alhier vertegenwoordigd door : de heer Cornelis Zwaans, beheerder-direkteur, wonend te Schoten, Goudvinkendreef 12, handelend in zijn gezegde hoedanigheid van de vennootschap en krachtens de machten hem toegekend door de raad van beheer van negentien september negentienhonderd drieënzeventig.

Verder genoemd Comparante sub A.

B. 1° De heer Eugene Petrus HENDRICKX, zaakvoerder, geboren te Hoboken, de vierde maart, negentienhonderd en zeven, wonende te Antwerpen, Van Eycklei 12.

2° De heer Robrecht Juliaan LEFEBURE, handelaar, geboren te Kortrijk, de elfde juli negentienhonderd éénentwintig, wonende te Harelbeke, Wolvenstraat 1.

3° De heer Florentinus Désiré Emilianus BEUCKELAERS, zaakvoerder, geboren te Wilrijk de negentiende januari negentienhonderd twintig, wonende te Wilrijk, Laarstraat 85.

4° Meijuffer Maria Ida Julia BEUCKELAERS, zonder beroep, geboren te Antwerpen, de negentiende juli negentienhonderd dertien, wonende te Edegem, Drie Eikenstraat 661.

5° De heer Joseph Jan JANSSENS, industrieel, geboren te Hoboken, de tweede januari negentienhonderd dertig, wonende te Buggenhout-Opdorp, Houten-molenstraat 26.

6° De heer Adrianus JANSSENS, zaakvoerder, geboren te Hoboken, de negende oktober negentienhonderd en zeven, wonende te Wilrijk, Groenenborgerlaan 143.

Verder genoemd de Comparanten sub B.

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN :

Voorafgaandelijk de basisakte voorwerp van huidige akte hebben de comparanten het volgende uiteengezet :

1° De heren Hendrickx, Beuckelaers Florentinus, Janssens Joseph en Adrianus, Lefebure en mejuffer Ida Beuckelaers zijn eigenaars van een perceel bouwgrond gelegen te Berchem, ten kadaster bekend sectie A delen van nummers 341/w, 339/p, 337/c, 338/b en 338/2/b

voor een grootte volgens meting van negenduizend tweehonderd zesennegentig vierkante meter zestig vierkante decimeter.

Zo en gelijk dit perceel voorkomt onder lot A op een grondplan opgemaakt door de heer Guy Van Wynsberghe, meetkundige schatter te Deurne, de dertiende augustus negentienhonderd vierenzeventig welk plan gehecht wordt aan huidige basisakte.

2° De Naamloze Vennootschap Algemene Bouwondernemingen Marcel Muijres zal eigenares worden van de op dit perceel op te richten gebouwen, ingevolge bouwtoelating en verzekering aan het recht van natrekking blijkens akte heden verleden voor ondergetekende notaris.

EIGENDOMSAANHALING :

Het bovengemeld perceel grond hoorde oorspronkelijk voor de geheelheid en in grotere oppervlakte toe aan de heer Eugene Hendrickx om het verkregen te hebben bij akte van ontbinding en vereniging in één enkele hand van al de aandelen der Naamloze Vennootschap « Fruithof S.A. », oorspronkelijk opgericht onder de benaming « Compagnie Immobilière et Financière » gevestigd te Antwerpen, gemelde akte verleden voor notaris Gabriël Smout te Hoboken, de vijftiende oktober negentienhonderd drieënvijftig, overgeschreven ten derde hypotheekkantoor te Antwerpen, de vierentwintigste oktober daarna, in deel 2171 nummer 1, en de akte van ontbinding werd bekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig oktober daarna, onder nummer 24369.

Blijkens akte van verkoop verleden voor notaris Smout voornoemd, op veertien januari negentienhonderd vierenvijftig, overgeschreven ten derde hypotheekkantoor te Antwerpen, de achtentwintigste januari daarna, in deel 2208 nummer 27 heeft gemelde heer Eugene Hendrickx, de vijf/zesden in volle eigendom van gemelde gronden verkocht aan de heren Lefebure, Beuckelaers Florentinus, wijlen Beuckelaers Peer en Janssens Adrianus voornoemd, alsmede aan wijlen de heer Ludovicus Franciscus Janssens.

De heer Peer Joseph Florent Beuckelaers, in leven zonder beroep, ongehuwd, laatst wonend te Edegem, is ouder- en kinderloos ab intestato overleden te Mortsel, de negentiende april negentienhonderd vierenzeventig, hij liet na als enige wettige erfgename zijn zuster, meijuffer Maria Ida Beuckelaers zonder beroep, wonend te Edegem, comparante sub 4.

De heer Ludovicus Janssens, in leven zonder beroep, te Antwerpen, is er overleden op vijftien juli negentienhonderd tweeënzestig, ab intestato en liet na voor enige en wettige erfgenamen zijn twee kinderen, de comparanten in deze onder 5° en 6°.

De Naamloze Vennootschap Algemene Bouwondernemingen Marcel Muijres heeft besloten op voorschreven perceel grond een appartementsgebouw en garagegebouw op te richten waarvan verder een korte beschrijving zal gegeven worden.

De gebouwen, na hun verdeling in afzonderlijke percelen zoals hierna zal gedaan worden, zijn bestemd om, geheel of gedeeltelijk, afzonderlijk en per perceel, verkocht te worden, hetzij tijdens de oprichting der gebouwen, hetzij na afwerking.

De plans der op te richten gebouwen werden opgemaakt door de heer De Pessemier, architect te Antwerpen, en de bouwtoelating werd verleend op twee juli negentienhonderd vierenzeventig, onder nummer 18052 door het Gemeentebestuur van Berchem.

Met het oog op de horizontale verdeling der gebouwen hebben de comparanten besloten het eigendom (grond en gebouwen) te onderwerpen aan het regime van de mede-eigendom.

BASISAKTE

Na deze uiteenzetting heeft de comparante sub A ons aanzocht hun authentieke akte te verlenen van hun besluit voormelde goederen te stellen onder het regime van de mede-eigendom overeenkomstig artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek, wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig.

Te dien einde verklaart de comparante sub A de basisakte welke de juridische kern der ontworpen bewerkingen zal daarstellen op te maken en vast te stellen als volgt :

HOOFDSTUK I.

Beschrijving der gebouwen.

1) Het op te richten appartementsgebouw :

Zal begripen kelderingen onderaards, een gelijkvloers en twaalf verdiepingen, en genaamd worden « Ambassador I ».

Het gebouw zal volgende privatieve lokalen begripen :

- onderaards : honderd vierenveertig provisiekelders en acht bergplaatsen ;
- gelijkvloers : inkomhall, handelsruimten en/of appartementen ;
- ieder der twaalf verdiepingen : twee kopappartementen met twee slaapkamers type K, en een veranderlijk aantal studio's type S, en appartementen type B met twee slaapkamers en appartementen type A met één slaapkamer.

2) Het op te richten garagegebouw.

Het op te richten garagegebouw zal begripen : een onderaards vlak en gelijkvloers. Het zal dus geen verdiepingen hebben.

privatieve delen :

ondergronds : zevenenvijftig autostaanplaatsen genummerd S.39 tot en met S.57 - S.64 tot en met S.82 - S.127 tot en met S.143 en S.111 - S.112

achienzeventig autoboxen genummerd :

9 tot en met 38 - 58 tot en met 63 - 83 tot en met 110 - 113 tot en met 126.

De autostaanplaatsen worden afgebakend met op de vloer geschilderde lijnen.

Hier volgt thans een korte beschrijving van de gemene delen van het gebouw welke gedaan wordt op zicht van de hieraangehechte plans.

APPARTEMENTSGEBOUW

A. ONDERAARDS.

1° vier liften en liftkokers, twee trapzalen met trappen, vuilniskelder, doorgang naar de provisiekelders en bergplaatsen en garagecomplex te bouwen op de voor- en achter- en nevensliggende gronden deelsluitmakend van lot A van hogervermeld grondplan, aflopen, kanalen, leidingen, lucht- en lichtscheppingen en in het algemeen alle lokalen, instellingen, delen en elementen welke bestemd zijn voor algemeen gebruik of dienstig tot gemeenschappelijk nut van alle mede-eigenaars of van sommige bepaalde mede-eigenaars van het gebouw.

2° Privatieve delen :

a) provisiekelders overeenstemmend met elk appartement.

b) acht bergplaatsen welke genummerd zijn van B1 tot en met B8, aangeduid op aangehecht bouwplan.

B. GELIJKVLOERS.

1° gemene delen : inkomhall, vier liften en liftkokers, twee trapzalen en trappen en verder in het algemeen alle delen, elementen, leidingen en aflopen, bestemd voor algemeen gebruik of gemeenschappelijk nut van alle of van sommige bepaalde mede-eigenaars van het gebouw.

2° Privatieve delen : handelsruimten bestemd voor diverse doeleinden en/of appartementen.

Het is de comparante sub A steeds toegelaten de privatieve ruimten van dit gelijkvloers in één of meer percelen onder te verdelen.

C. VERDIEPINGEN.

Ieder der eerste tot en met twaalfde verdieping omvat :

1° Gemene delen : vier liften en liftkokers, twee trapzalen en trappen, verder in het algemeen alle delen, elementen en leidingen bestemd voor algemeen gebruik van alle of sommige bepaalde mede-eigenaars van het gebouw.

2° Privatieve delen : twee kopappartementen twee slaapkamers type K. en verder een veranderlijk aantal studio's type S. of appartementen met één slaapkamer type A. of appartementen twee slaapkamers type B.

a) Elke studio type S. begrijpt : hall, keuken, living met terras, badkamer, afzonderlijk toilet.

b) Elk één slaapkamerappartement type A : hall, keuken, living met terras, badkamer, afzonderlijk toilet, één slaapkamer met terras.

c) Elk twee slaapkamerappartement, type B. : hall, keuken, living met terras, badkamer, afzonderlijk toilet, twee slaapkamers met terras.

d) Elk kopappartement twee slaapkamers type K. : hall, keuken, living met terras, badkamer, afzonderlijk toilet, twee slaapkamers met terras.

De appartementen van de verschillende types op het gelijkvloers zijn niet voorzien van een terras.

De nummering geschiedt van links naar rechts gezien vanop de Fruithoflaan.

Het eerste nummer omvat de aanduiding van het verdiep te weten GV voor het gelijkvloers en één tot en met twaalf van onder naar boven voor de verschillende verdiepingen.

De appartementen type S studio type A één slaapkamer, type B twee slaapkamers altijd gelegen tussen de kopappartementen worden aangeduid :

Wat betreft de oostzijde met de letters en cijfers C2 - D1 - D2 - E1 - E2 - F1 - F2 - G1 - G2 - H1 - H2 - J1 gevolgd door het romeinse cijfer II en wat betreft de westzijde met de letters en cijfers B1 - C1 - C2 - D1 - D2 - E1 - E2 - F1 - F2 - G1 - G2 - H1 - H2 - J1 - J2 - K1 gevolgd van het romeinse cijfer I. De kopappartementen aan de zuidzijde genummerd letter A en aan de noordzijde met letter L, dit alles zoals aangeduid op aangehechte plans.

D. OP HET DAK.

1° Gemene delen : het dak zelf, de schouwen, verluchtungs- en afvoerpijpen, de liftmachines, de lucht- en lichtscheppingen, en verder in het algemeen alle lokalen, leidingen, delen en elementen bestemd voor algemeen gebruik of gemeenschappelijk nut van alle of sommige bepaalde mede-eigenaars van het gebouw.

2° Privatieve delen : geen.

GARAGEGEBOUW.

A. Onderaards. 1. Gemene delen : beerput met spoelstelsel, hydrofoorkelder, fietsbergplaats en elektriciteitscabine, in- en uitrit naar Fruithoflaan, doorgangen, doorrijen, manoeuvreer- en andere ruimten welke niet benomen zijn door het privaat gedeelte van iedere auto- staanplaats of autobox, uitgietsbakken, plaats voor het opstellen van de elektriciteitsmeters, lucht- en lichtscheppingen en verder in het algemeen alle lokalen, instellingen, elementen en delen welke bestemd zijn voor algemeen gebruik of gemeenschappelijk nut van alle of sommige bepaalde mede-eigenaars van het gebouw.

2. Privatieve delen :

- a) zevenenvijftig autostaanplaatsen genummerd zoals hierboven gemeld.
- b) achtenzeventig autoboxen, genummerd zoals hierboven gemeld.

B. Gelijkvloers.

1° Gemene delen : op- en afrit naar Fruithoflaan, doorgangen, doorrijen, manoeuvreer en andere ruimten, welke niet benomen zijn door het privaat gedeelte van de parkeerplaatsen, of waarvan het genot en het gebruik voorbehouden is, en verder in het algemeen alle instellingen, delen, elementen en leidingen, welke bestemd zijn voor het algemeen gebruik of gemeenschappelijk nut van alle of sommige bepaalde mede-eigenaars.

Een gedeelte van het gelijkvloers aangelegd als siertuin en waarvan het uitsluitend genot en gebruik voorbehouden wordt aan de bewoners en gebruikers van de privatieve ruimten van het appartementsgebouw deel uitmakend van de « Ambassador I. » in oprichting of opgericht.

2° Privatieve delen : vijfenveertig parkeerplaatsen in openlucht, genummerd van één tot en met vijfenveertig.

Zoals deze nummering gedaan is op de hier aangehechte plans.

Deze parkeerplaatsen worden afgebakend door middel van op de grond geschilderde lijnen.

Een gedeelte van het gelijkvloers aan beide zijden van het gebouw ter hoogte van de eventuele ontspanningsruimten zal mogen gebruikt en ingericht worden als terras.

HOOFDSTUK II.

Juridische verdeling van het onroerend goed :

1° Gemene delen en privatieve delen :

Voorschreven eigendom bestaat enerzijds uit gemene delen welke in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars van de gebouwen en anderzijds uit privatieve delen welke de uitsluitende eigendom zijn van een mede-eigenaar.

Een korte beschrijving der gemene en privatieve delen werd hierboven gedaan onder Hoofdstuk I. De samenstelling der gemene en privatieve delen wordt nader bepaald en beschreven in het hieraangehechte algemeen Reglement van mede-eigendom.

Het gebouw wordt verdeeld in handelsruimten, en/of appartementen, kelders en bergplaatsen, parkeerplaatsen en autoboxen, en parkeerplaatsen in open lucht, zoals deze voorkomen op de hieraangehechte plans, en waarvan reeds een korte beschrijving gedaan werd onder voorgaand Hoofdstuk I.

De gemene delen worden verdeeld in honderdduizend/honderdduizendsten welke aan de privatieve lokalen verbonden worden in de hierna onder Hoofdstuk III vastgestelde verhouding.

Tengevolge van deze verdeling bekomen vanaf heden alle privatieve lokalen, met inbegrip van de eraan verbonden kwotiteiten in de algemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, derwijze dat vanaf heden over ieder van hen afzonderlijk kan beschikt worden, hetzij ten bezwarende, hetzij ten kosteloze titel en ook ieder van hen afzonderlijk kan bezwaard worden met zakelijke rechten vanaf heden.

De comparanten sub B. verbinden zich op eerste verzoek van comparante sub. A. aan haar de kwotiteiten in de grond te verkopen welke aan de privatieve en/of gemeenschappelijke delen verbonden zijn.

Anderzijds verplicht de comparante sub A. zich de konstrukties te verkopen met de daaraan verbonden delen in de grond, behoudens de gedeelten die comparante sub A. in eigendom zou willen behouden.

Samenstelling van ieder privaat lokaal :

Ieder privaat lokaal bestaat uit :

a. privatieve delen welke de uitsluitende eigendom zijn van de eigenaar van een privaat lokaal,

b) een bepaald aantal kwotiteiten, in de gemene delen van gans het eigendom welke gemene delen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars van het gebouw.

2° Provisiekelders :

De honderd vierenveertig provisiekers onderaards zijn bestemd om ten privatieve titel af te hangen van de appartementen, handelsruimten en/of appartementen op het gelijkvloers. Zij zullen aan deze lokalen aanbedeeld worden bij het verlijden der notariële verkoopakten.

Buiten het aandeel van deze appartementen verbonden in de gemene delen hebben de provisiekers geen afzonderlijk aandeel in deze gemene delen. Zij zijn en blijven afhankelijk van deze lokalen waaraan zij verbonden zijn en hebben dus geen afzonderlijk juridisch bestaan.

Nochtans is verkoop, ruiling, of vervreemding der provisiekers toegelaten tussen de eigenaars van deze lokalen. Men kan evenwel geen eigenaar zijn van een provisieker zonder terzelfdertijd ook eigenaar te zijn van een dezer vooropgesomde lokalen.

Provisiekers mogen niet in huur, genot, of gebruik gegeven worden aan personen die geen bewoner of gebruiker zijn van een dezer lokalen.

3° Inwendige verdeling der privatieve lokalen :

a. de inwendige verdeling der privatieve lokalen, is in principe, zoals afgebeeld op de hieraangehechte plans.

Elke eigenaar van een appartement en/of handelsruimte mag de inwendige verdeling van zijn eigendom wijzigen met deze beperking dat elke wijziging niet tot gevolg mag hebben dat er een ruimte ontstaat die kleiner is dan de oppervlakte van een studio type S. Zulks onder voorbehoud van het vermogen dat aan de comparante sub A. toegekend wordt onder Hoofdstuk VI.

b) de inwendige verdeling, ligging en bestemming van de privatieve ruimten van het gelijkvloers zal later door de comparante sub A. vastgesteld worden.

of twee of meer aaneenpalende provisiekers of bergplaatsen of autoboxen mogen verenigd worden om slechts één uit te maken ingeval dit konstruktief mogelijk is. De alzo verenigde ruimten mogen vervolgens terug herverdeeld worden in ruimten van het type voorzien door deze basisakte.

Ingeval de toekomstige eigenaars gebruik maken van het bovenvermeld beding onder punt a en c is de volgende regel van toepassing :

de uitvoering der werken, tot verwezenlijking van hetgeen hierboven bepaald, zal geschieden onder toezicht van een bouwmeester, aangeduid op de aanvraag van de belanghebbende, door de Algemene Vergadering der mede-eigenaars doch op uitsluitende kosten en onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de betrokken eigenaar, zulks ten opzichte van verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en hindernissen welke er zouden kunnen uit voortspuiten voor de gemene delen van het eigendom en voor de privatieve lokalen der overige mede-eigenaars.

Het ereloon van de bouwmeester, alzo aangeduid door de Algemene Vergadering zal betaald worden door de eigenaar, die de werken uitvoert of voornemens was uit te voeren.

De juridische verdeling van het eigendom mag niet schaden aan zijn bouwkundige en functionele eenheid. Om deze reden zijn alle en ieder der deeltjes die het gebouw samenstellen opgericht als lijdende en heersende erven met wederkerigheid vooral wat betreft de leidingen van welke aard ook, de licht- en luchtscheppingen, de aflopen van het regenwater en de installaties met betrekking tot de ontvangst van radio- en televisieuitzendingen (bijvoorbeeld het systeem van radio- en teledistributie).

Wijziging der gemene delen.

De bouwheer sub A. behoudt zich het recht voor de gemene delen van het gelijkvloers te wijzigen teneinde een uitvoering volgens de regels der kunst te verzekeren, of indien die wijzigingen van aard zijn om de uitvoering van de gemene of zelfs privatieve delen van het gelijkvloers te verbeteren of te vergemakkelijken.

Wijziging der plans.

De bouwheer sub A. behoudt zich het recht voor de onverdeelde aandelen die toebedeeld werden aan de verschillende bouwlagente verminderen of te vermeerderen zonder tussenkomst van vroegere of latere verkrijgers evenals het recht het aantal der appartementen te verminderen of te vermeerderen door een andere verdeling der bouwlagen.

Dit voorbehoud werd door de bouwheer sub A. uitgedrukt, zowel in eigen naam dan als beding ten behoeve van derden, ter ontlasting van de verantwoordelijke architect.

Dit voorbehoud omvat eveneens het recht om de gemene delen van het gelijkvloers te wijzigen teneinde een uitvoering volgens de regels der kunst te verzekeren, of indien die wijzigingen van aard zijn de gemene delen van het gelijkvloers of zelfs privatieve gedeelten te verbeteren of te vergemakkelijken.

Buiten de wijziging der onverdeelde aandelen toebedeeld aan het gelijkvloers behoudt de bouwheer sub A. zich eveneens het recht voor de plans der privatieve gedeelten te wijzigen, als louter gevolg van het hogeraangehaalde recht van herverdeling der bouwlagen.

Zo zal de bouwheer sub A. indien hij zulks wenselijk acht, de tussenbeschotten van privatieve en gemene delen van het gelijkvloers kunnen terugschuiven met als onmiddellijk gevolg dat de aldus prijsgegeven oppervlakte automatisch zal opgenomen worden in de gemene delen.

Hij behoudt zich eveneens het recht voor gemeen geachte vlakken van het gelijkvloers toe te eigenen, door een vermoeden dat slechts hij kan omverwerpen.

In geen geval zullen de verbindingen tussen de verdiepingen onderling langs de trapzalen kunnen onderbroken worden evenmin als de vrije toegang tot die trapzalen, op ieder niveau.

Ingeval van toeëigening van gemene delen van het gelijkvloers zoals hoger gezegd, zal er geen wijziging plaats vinden in de onverdeelde aandelen en de andere mede-eigenaars vroegere of latere, zullen geen enkel recht hebben op welkdanige vergoeding ook.

Iedere wijziging zoals hoger vermeld kan slechts geschieden bij authentieke akte, vergezeld van de beschrijvende plans der vroegere en der nieuwe toestanden.

Voorlopige en definitieve bestemming.

Op verschillende plaatsen in het eigendom bevinden zich, hetzij lokalen beschreven onder de gemene delen, hetzij ruimten waaraan nog geen bestemming werd gegeven. De bouwheer sub A. behoudt zich het recht voor aan deze lokalen een privatieve bestemming toe te kennen, evenals, waar ook in het gebouw, privatieve lokalen of ruimten te voorzien zonder dat de hogervastgestelde aandelen gewijzigd worden.

Deze lokalen en plaatsen maken dus deel uit van de gemene delen nadat zij het laatste honderd duizendste der honderd duizend/honderd duizendsten in mede-eigendom zullen afgestaan hebben en voor zoveel de bouwheer sub A. van de thans voorbehouden rechten geen gebruik zou gemaakt hebben.

Verticale en/of horizontale verbindingen.

De maatschappij sub A. behoudt zich het recht voor alle binnen- en tussenverbindingen op te richten tussen twee of meerdere verdiepingen, mits behoud der regels van de kunst en zonder te schaden aan de stevigheid van het gebouw en zelfs al zijn dergelijke tussenverbindingen niet voorzien op de oorspronkelijke plans.

Hetzelfde geldt voor het doorsteken van de beschotten die op eenzelfde niveau een of meerdere appartementen scheiden.

De comparante sub A. behoudt zich eveneens het recht voor de privatieve ruimten op het gelijkvloers en verdiepingen vrij in te richten in type-appartementen beschreven onder Hoofdstuk I punt B en C met inbegrip van type-appartementen met drie slaapkamers en vier slaapkamers.

De kopers zullen door het enkel feit van de verkrijging aanzien worden als volmacht te hebben gegeven aan de Naamloze Vennootschap « Algemene Bouwondernemingen Marcel Muijres » of haar gevolmachtigde, om namens de verkrijgers en in aangehaald verband de nodige wijzigende, aanvullende en of overdragende akten te ondertekenen en over alle te betalen sommen geldig kwijting te verlenen.

Parkeerplaatsen.

De vijfenveertig parkeerplaatsen in open lucht van het gelijkvloers genummerd van één tot en met vijfenveertig, zijn bestemd om ten privatieve titel af te hangen van de privatieve lokalen van het appartementsgebouw deel uitmakend van de « Ambassador I », te bouwen door de Naamloze Vennootschap Algemene Bouwondernemingen Marcel Muijres.

Zij hebben dus geen enkel aandeel in de gemene delen van het eigendom. Verkoop, ruiling, vervreemding, of schenking is alleen toegelaten aan of tussen de eigenaars van de privatieve lokalen van de « Ambassador I ».

Men kan dus geen eigenaar zijn van een parkeerplaats zonder terzelfdertijd ook eigenaar te zijn van privatieve lokalen, in voormeld gebouw.

Parkeerplaatsen mogen niet in huur, gebruik of genot gegeven worden aan personen die geen bewoner of gebruiker zijn van privatieve lokalen in voormeld gebouw.

De parkeerplaatsen mogen door betrokken eigenaars wel aangewend worden als parking voor bezoekers of aangestelde van de bewoners of gebruikers van de privatieve lokalen van het appartementsgebouw «Ambassador I».

HOOFDSTUK III.

Vaststellen der kwotiteiten van ieder privaat lokaal in de grond en de andere gemene delen van het eigendom.

a. de privatieve provisiekelders hebben afzonderlijk geen kwotiteiten in de grond en de andere gemene delen van het eigendom.

b. de grond en andere gemene delen aan de privatieve lokalen verbonden in de volgende verhouding :

— **de ruimten op het gelijkvloers, gezamenlijk voor :** vijfduizend achthonderd achtenzestig/honderd duizendsten : 5.868/100.000

— waarvan twee tweeslaapkamer-kopappartementen type K ieder voor zevenhonderd achtennegentig/honderd duizendsten

— waarvan vier studio's type S. ieder voor driehonderd zesenvijftig/honderd duizendsten

— waarvan een twee-slaapkamerappartement type B. zevenhonderd en twaalf/honderd duizendsten

— waarvan de zes handelsruimten en/of appartementen tweeduizend honderd zesentachtig/honderd duizendsten, hetzij ieder voor driehonderd zesenvijftig/honderd duizendsten

— **de verdiepingen totaal :** zesentachtig duizend zeshonderd vierenzestig/honderd duizendsten : 86.664/100.000

— waarvan een kopappartement-tweeslaapkamers type K ieder voor achthonderd éénentachtig/honderd duizendsten

— waarvan een twee-slaapkamerappartement type B ieder voor zevenhonderd tachtig/honderd duizendsten

— waarvan een één-slaapkamerappartement type A. ieder voor vijfhonderd vijfentachtig/honderd duizendsten

— een studio type S. ieder voor driehonderd negentig/honderd duizendsten

— **de zevenenvijftig ondergrondse autostaanplaatsen** twee duizend driehonderd vierennegentig/honderd duizendsten : 2.394/100.000

— hetzij ieder voor tweeënveertig/honderd duizendsten

— **de zesentachtig autoboxen of bergplaatsen :** vijfduizend vierenzeventig/honderd duizendsten : 5.074/100.000

— hetzij ieder voor negenenvijftig/honderd duizendsten

Overeenstemmend totaal : honderd duizend/honderd duizendsten : 100.000/100.000

C) De onderhouds-, herstellings- en uitbatingskosten van het garagegebouw, inbegrepen de kosten van eventuele vernieuwing ventilatie, de kosten wegens elektriciteitsverbruik, de premieën van al de verzekeringskontrakten zijn te dragen en ten laste als volgt :

— de zesentachtig autoboxen en/of bergplaatsen ieder drie/driehonderd tweeënzeventigste, totaal : tweehonderd achteenvijftig/driehonderd tweeënzeventigste

3 258/372

— de zevenenvijftig ondergrondse staanplaatsen ieder twee/driehonderd tweeënzeventigste totaal : honderd veertien/driehonderd tweeënzeventigste

2 114/372

Overeenstemmend totaal : driehonderd tweeënzeventig/driehonderd tweeënzeventigste :

372/372

D) De onderhouds-, herstellings- en uitbatingskosten van het appartementsgebouw inbegrepen de kosten wegens elektriciteitsverbruik, de premieën van al de verzekeringskontrakten, de kosten aan lift met machines en andere toebehoren inbegrepen de kosten wegens elektriciteitsverbruik, zijn te dragen en ten laste als volgt :

— de vierentwintig appartementen aan de kopgevels der verdiepingen ieder voor vierennegentig/tienduizendsten, samen tweeduizend tweehonderd zesenvijftig/tienduizendsten :

94 2.256/10.000

— de twee kopappartementen gelijkvloers ieder voor tweeënnegentig/tienduizendsten, samen honderd vierentachtig/tienduizendsten :

92 184/10.000

— de twaalf ruimten op het gelijkvloers ieder tweeënveertig/tienduizendsten, samen vijfhonderd en vier/tienduizendsten :

42 504/10.000

— de honderd achtenzestig ruimten op de eerste tot en met de twaalfde verdieping ter grootte aan de oppervlakte van een studio type S. ieder voor tweeënveertig/tienduizendsten, samen zeventuizend zesenvijftig/tien duizendsten :

42 7.056/10.000

Overeenstemmend totaal : tienduizend/tienduizendsten :

10.000/10.000

Zo de comparante sub A. gebruik maakt van haar recht verkregen onder Hoofdstuk II, zullen de lasten als volgt te dragen zijn.

Zo zal een studio type S. tweeënveertig/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

Een één-slaapkamer appartement type A. drieënzestig/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

Een twee-slaapkamer appartement type B. vierentachtig/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

Een drie-slaapkamer appartement type C. honderdenvijf/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

Een vier-slaapkamer appartement type D. honderd zesentwintig/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

HOOFDSTUK IV.

ONDERHOUD-, HERSTELLINGS-, UITBATINGSKOSTEN :

In principe zijn alle onderhouds-, herstellings- en uitbatingskosten der gemene delen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw te verrekenen in verhouding met de kwotiteiten

vermeld onder Hoofdstuk III die ieder van hen bezit in deze gemene delen, zonder rekening te houden met het feit dat sommige dezer gemene delen in feite slechts ten goede komen aan of van nut zijn voor zekere bepaalde mede-eigenaars.

1. Lift.

De onderhouds-, herstellings- en keuringskosten van de liften met machines en andere toebehoorten, inbegrepen de kosten van gehele of gedeeltelijke vernieuwing, de kosten wegens elektriciteitsverbruik, de premieën van de verzekeringskontrakten betreffende de burgerlijke verantwoordelijkheid van de eigenaars van de lift, worden verdeeld volgens het aantal kwotiteiten vermeld onder Hoofdstuk III punt d.

2. Verwarming en verlichting der gemene delen.

De kosten van elektriciteitsverbruik voor verwarming en verlichting der gemene delen zijn ten laste van de eigenaars der privatieve lokalen in dezelfde verhouding als de kwotiteiten vastgesteld onder Hoofdstuk III punt d.

3. Centrale hall-bewaarplaatsen.

De kosten van onderhoud, schoonmaak, herstelling en versiering van de inkomhall, en boodschappenruimte zijn ten laste van de eigenaars der privatieve lokalen in dezelfde verhouding als de kwotiteiten vastgesteld onder Hoofdstuk III punt d.

Indien de comparante sub A. het appartementsgebouw « Ambassador I » in zijn geheel zal oprichten, zijn volgende punten van toepassing :

a. versiering en bekleding der zijgevels.

De kosten voor onderhoud en herstelling van de versieringen en bekledingen van de buitenkant van de vrijstaande zijgevels en de balkons, moeten gedragen en betaald worden door de mede-eigenaars van het appartementsgebouw in verhouding met hun aandelen in de gemene delen zoals bepaald onder Hoofdstuk III punt d.

b. Elektriciteit en hydrofoorinstallatie.

De comparante sub A. zal ertoe kunnen gehouden zijn met de bevoegde administratie of regieën bijzondere overeenkomsten betreffende de aansluiting van elektriciteit af te sluiten.

Deze overeenkomsten zouden de oprichting van een konstruktie kunnen meebrengen die zou blijven toebehoren aan de gemeentelijke administratie of de bevoegde regieën, of die integendeel integrerend deel zou kunnen worden van het patrimonium van de mede-eigendom. Dienvolgens behoudt de comparante sub A., de verschijnende vennootschap zich het recht voor :

— op dat punt alle overeenkomsten met de bevoegde overheden te sluiten ;

— welke ook de ligging van deze konstruktie zou zijn of in welke plaats van de algemene of bijzondere gemene delen zij zich zou bevinden, het karakter van privaat eigendom van de kontrakterende overheid te erkennen zonder aanbedeling van een onverdeeld aandeel welkdanig ook en zonder dat de eigenaar enige last te dragen heeft, hem integendeel tot gezegde konstruktie alle recht van toegang verlenend onder de bepalingen en de voorwaarden die noodzakelijk zullen geacht worden door de mede kontrakterende overheid. Voor zoveel als nodig wordt in hoofde van de comparante sub A. op dat punt voorbehoud gemaakt op het recht van natrekking.

— Bij eventueel in de toekomst op te richten appartementsgebouwen op aanpalend grondgebied zal de comparante sub A. het recht hebben hierop aan te sluiten, mits tussen te komen in de kosten wegens energieverlies tussen de totalisator en de afzonderlijke meters.

De comparante sub A., behoudt zich het recht voor van doorgang voor alle leidingen en van elektriciteit- en van de hydrofoorinstallatie, in het op te richten appartementsgebouw.

De grond en het recht van doorgang zal door de comparante sub A. en de maatschappij Interanda of haar gebeurlijke opvolger afgestaan worden bij afzonderlijke akte. De vergoeding hiervoor zal toekomen aan de comparante sub A.

— in het garagecomplex van de appartementsblok « Ambassador I » bevindt zich het lokaal van de omvormings-verdelingspost der elektriciteitsmaatschappij Interanda.

De toegang tot deze omvormings-verdelingspost zal aan Interanda of haar gebeurlijke opvolgers, ten alle tijde, zowel 's nachts als tijdens de dag worden gewaarborgd, voor het persneel en zwaar materiaal.

Het binnenbrengen van het zwaar materiaal zal geschieden langs de in- en uitrit van het garagegebouw.

Te dien einde verklaart de comparante sub A. een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van doorgang voor alle personeel en zwaar materiaal van de elektriciteitsmaatschappij Interanda, of haar gebeurlijke opvolgers, te vestigen om deze in de mogelijkheid te stellen de hoog- en laagspanningskabels binnen de post te brengen of hieraan de mogelijke of nuttige werken, herstellingen en vervangingen uit te voeren.

c. Antennes voor radio en televisie.

Op het dak van het gebouw zal een gemeenschappelijke antenne voor radio en televisie opgesteld worden ten dienste van de eigenaars van de appartementen in het appartementsgebouw « Ambassador I » te bouwen door de comparante sub A.

In vervanging van hetgeen hierboven vermeld, zal het de comparante sub A., toegelaten zijn gebruik te maken van een enkel ontvangstsysteem voor radio en televisie voor de twee gebouwen welke deel uitmaken zoals verder omschreven.

De comparante sub A. behoudt zich het recht voor in vervanging van de gemeenschappelijke antenne voor radio en televisie aan te sluiten op het net voor distributie van radio en televisie.

d. Fietsenbewaarpplaats en boodschappenruimte.

Een fietsenbergaarsplaats en een boodschappenruimte wordt opgericht op het hierboven beschreven perceel grond, op later aan te duiden plaatsen.

Deze plaatsen zijn ten dienste van de bewoners en gebruikers van het appartementsgebouw.

Alle kosten in verband met verlichting, verwarming, onderhoud, schoonmaak, herstelling en versiering zijn ten laste van de mede-eigenaars, in verhouding met hun gemene delen van het appartementsgebouw zoals voorzien onder Hoofdstuk III punt d.

Bij de eerste algemene vergadering waarbij de syndicus of een gevolmachtigde zal aangesteld worden zullen de bijdragen in de kosten door de syndicus bekend gemaakt en berekend dienen te worden tussen de mede-eigenaars en comparanten sub B. Vanaf de eerste van de maand welke volgt op de voorlopige aanvaarding, zullen de mede-eigenaars een forfaitaire en definitieve bijdrage in de gemeenschappelijke kosten te dragen en te betalen hebben aan de comparante sub A., waarvan het bedrag zal bedongen worden tussen partijen. In dit bedrag zijn niet begrepen de verzekeringen en eventuele belastingen en taksen.

AMBASSADOR I EN II.

Ingeval de comparante sub A. in de toekomst behalve het omschreven appartementsgebouw een tweede appartementsgebouw op aanpalend perceel, toehorend aan de comparante sub B., zou oprichten zullen de hierna volgende punten als een geheel dienen aanzien te worden voor de twee blokken opgericht of nog op te richten.

— de tuin :

De kosten van onderhoud en heraanleg van de voortuinen, alsmede van op een gedeelte van het dak van het garagecomplex of omliggende gronden aan te leggen tuinen (waarvan hierna sprake), zijn ten laste van al de appartementsblokken opgericht of nog op te richten zoals hierboven vermeld, iedere blok voor een gelijk deel.

Per appartementsblok zal het aandeel in deze kosten tussen de mede-eigenaars in verhouding met hun aandelen in de gemene delen verrekend worden.

— Evenzo zal het, het appartementsgebouw «Ambassador» toegelaten zijn aan te sluiten aan de antennes van Ambassador I mits tussenkomst in de kosten voor een evenredig deel.

HOOFDSTUK V.

ERFDIENSTBAARHEDEN.

Bijzondere bepalingen.

I. Doorgangen en Doorritten :

Alle doorgangen en doorritten, inritten, en uitritten zowel ondergrondse als bovengrondse zijn en zullen steeds toegankelijk blijven voor en mogen gebruikt worden door alle bewoners en gebruikers van de gebouwen van de « Ambassador I » en tevens van « Ambassador II » op voorwaarde dat dit gebouw opgericht wordt door comparante sub A.

1° Van dit recht van inrit, uitrit en doorrit mag slechts gebruik gemaakt worden door de eigenaars van de bergplaatsen, autoboxen en garageplaatsen, de leden van hun gezin, hun aangestelden, bezoekers en huurders, alsmede door de leveranciers van de privatieve lokalen van het gelijkvloers dewelke alsdan ook een recht van stilstand zullen bezitten, nodig voor het laden en lossen.

De uitoefening van dit recht zal moeten geschieden op zulk een wijze dat daardoor geen hinder of last verwekt wordt aan de gebruikers van de autostaanplaatsen van het garagegebouw. Het is nochtans wel te verstaan dat ieder van hen persoonlijk instaat voor alle schade welke zal veroorzaakt worden door om het even wie bij het uitoefenen van dit recht.

2° Recht van toegang (zonder wagen) tot de autostaanplaatsen en bergplaatsen en garageboxen.

De gebruikers van de voormelde bergplaatsen en autoboxen en autostaanplaatsen van het gebouw « Ambassador I », voorwerp van huidige basisakte, zijn gerechtigd hun autostaanplaatsen of bergplaatsen, of autoboxen te bereiken (zonder hun wagen) rechtstreeks vanuit de keldering van het appartementsgebouw, waarvan hun autostaanplaats, bergplaats, autobox of appartement deel uitmaakt en omgekeerd, langs de doorgangen, welke daartoe zullen aangelegd worden in de keldering van de « Ambassador I ».

Dit recht van toegang zal nochtans slechts kunnen uitgeoefend worden door diegene

der gebruikers der autostaanplaatsen of bergplaatsen of autoboxen, welke tevens ook eigenaar of gebruikers zullen zijn van een appartement of handelsruimte van de « Ambassador I ».

Deze erfdienstbaarheid wordt gesticht ten kosteloze titel.

3° Recht van toegang voor fietsers.

De eigenaars of gebruikers van een appartement en/of handelsruimte in de blok « Ambassador I » voormeld, welke gebruik maken van een fiets, of dergelijke, hebben recht van doorgang langs het garagegebouw om alzo met hun fiets, of dergelijke de keldering van de blok waarvan hun appartement deel uitmaakt te bereiken of te verlaten.

Deze erfdienstbaarheid wordt gesticht ten kosteloze titel, doch het is wel te verstaan dat ieder van hen persoonlijk zal instaan voor alle schade welke zal veroorzaakt worden door om het even wie bij het uitoefenen van dit recht.

II. Tuin.

De comparante sub A. zal het dak van het garagegebouw geheel of gedeeltelijk aanleggen als siertuin, waarvan het uitsluitend genot en gebruik verbonden is aan de bewoners van de « Ambassador I ».

De kosten van onderhoud en heraanleg van deze tuin zullen ten uitsluitende last van de eigenaars van « Ambassador I » zijn. De comparante sub A. behoudt zich evenwel het recht voor het geheel of een deel der parkeerplaatsen in open lucht in te lijven bij gemelde siertuin.

III. a) Het is de gebruikers van de appartementen op de verdiepingen toegestaan ingeval van noodsituatie de balkons gelegen aan de voor- en achterzijde en aan de kopgevels te gebruiken als vluchtweg teneinde het gebouw via de kortste weg zo snel mogelijk te verlaten.

b) Recht om lucht- en lichtscheppingen alsmede balkons en terrassen te bouwen, die maximaal twee meter oversteken.

c) Het recht van doorgang over de in- en uitrit en de doorritten van het garagecomplex op een deel der overige gronden om alzo te komen op de Fruithoflaan in voordeel van de eventueel tot garages om te vormen bergplaatsen van tegenwoordige basisakte, alsook deze ten dienste van het later op te richten appartementsgebouw « Ambassador II » op voorwaarde dat laatstgenoemd appartementsgebouw zal opgericht worden door de comparante sub A.

d) Reinigings-, uitbatings-, onderhouds- en herstellingskosten.

In principe zijn alle reinigings-, uitbatings-, onderhouds- en herstellingskosten der gemene delen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw te verrekenen in verhouding met hun kwotiteiten die ieder van hen bezit in deze gemene delen zoals voorzien onder Hoofdstuk III.

Aan deze regel wordt evenwel afgeweken voor volgende punten :

— iedere eigenaar betaalt en draagt persoonlijk de herstellingskosten van vloerbekleding van zijn autostaanplaats, doch deze werken zullen uitgevoerd worden door de zorg en volgens onderrichting van de gemeenschap der mede-eigenaars.

e) Koudwaterbedeling.

Het gebouw wordt voorzien van een koudwaterbedeling, van deze waterbedeling zal gebruik gemaakt worden voor het reinigen van de gemene delen van het garagegebouw, doch iedere eigenaar of huurder van een autostaanplaats of autobox mag nochtans bij middel van emmers of dergelijke, water aftappen aan de opgestelde waterkraan voor het wassen van zijn wagen en het reinigen van zijn staanplaats.

Evenwel is het gebruik van waterdarmen aangekoppeld aan de waterkraan verboden.

f) Bestemming en gebruikswijze der autostaanplaatsen en autoboxen.

De autostaanplaatsen en autoboxen mogen slechts gebezigd worden voor private personenwagens en kleine bestelwagens; zij mogen slechts in huur gegeven worden voor private personenwagens en kleine bestelwagens. Geen enkele verhuring zal mogen toegestaan worden voor een termijn van minder dan drie maanden.

De eigenaar of huurder zal geen andere brandstof in de staanplaats mogen bergen dan degene zich bevindende in de normale brandstofvergaarbak van zijn wagen.

Het in- en uitrijden zal moeten geschieden op zulke wijze dat de rust der bewoners van de aanpalende eigendommen daardoor niet gestoord wordt. De wagens zullen op zulke wijze op hun staanplaats geparkeerd worden dat de middellijn van iedere wagen zich bevindt boven de middellijn van de standplaats.

De eigenaar of gebruiker van iedere staanplaats heeft recht van doorgang in de mate van het nodige, over de twee aanpalende staanplaatsen, om alzo zijn wagen te kunnen bereiken.

Wanneer de deuren van de wagen geopend worden, zullen deze gedeeltelijk mogen overhangen doch zulks enkel gedurende de tijd voor het in- en uitstappen.

g) Vrij houden der gemene delen in het garagegebouw.

De gemene delen, zoals de in- en uitritten en de doorritten moeten steeds vrijblijven en geen voorwerpen, vreemd aan het gebouw, mogen erin geplaatst worden. Het is dus uitdrukkelijk verboden de wagens in deze gemene delen te laten staan of te parkeren behoudens hetgeen gezegd onder Hoofdstuk V. sub a.

Dit verbod is ook geldig voor het onbebouwd gedeelte van de grond gelijkvloers behoudens hetgeen gezegd onder Hoofdstuk V. sub a.

h) Publiciteit.

Alle publiciteit op het eigendom is uitdrukkelijk verboden. Ingeval van tekoopstelling van een eigendom, hetzij openbaar, hetzij uit de hand, en ook in geval van verhuring, mag nochtans een brief aangebracht worden aan de ingang van het gebouw of inrit van het garagecomplex.

De eigenaars of gebruikers van privatieve ruimten op het gelijkvloers mogen slechts licht- en andere reclamen aanbrengen langs de binnenkant van hun venster en deuren, na voorafgaandelijke en schriftelijke goedkeuring van de comparante sub A.

Deze lichtreclamen en andere zullen door hun aard in verhouding moeten zijn met de standing van het appartementsgebouw en zullen ook, voor wat betreft plaatsing en werking, moeten beantwoorden aan de regels van het vak. Zij mogen geen abnormale hindernissen of ongemakken teweegbrengen voor de andere bewoners van het gebouw. Het is vanzelfsprekend dat de lichtreclamen en andere slechts mogen geplaatst worden voor zoveel de betrokken eigenaar of gebruiker daartoe de nodige toelating zal bekomen hebben van de bevoegde overheden.

Alle andere publiciteit op gevels en op het dak is verboden; behoudens hetgeen bepaald in het Algemeen Reglement van mede-eigendom aangaande verkoop en verhuring, deze reclamen mogen slechts geplaatst worden aan de ingangen van de trappenhuisen. Het is tevens toegestaan mits schriftelijke goedkeuring van de comparante sub A. een beroepsplaat

en andere aan te brengen mits eveneens schriftelijke goedkeuring met aanduiding van de plaats van aanbreng.

i) Eventuele uitbreiding van het garagecomplex.

De comparante sub A. behoudt zich het recht voor, voor het geval het bestaande garagecomplex zou uitgebreid worden in de aanpalende goederen, hetzij door het zelf, als eigenares dezer aanpalende goederen of gebouwen, hetzij door aanpalende eigenaars, dit garagecomplex aan te sluiten of te laten aansluiten aan degene van het gebouw, voorwerp van tegenwoordige basisakte, dit alles zonder enige vergoeding voor de eigenaars van de privatieve lokalen van het gebouw, voorwerp van tegenwoordige basisakte.

Al de kosten veroorzaakt door de werken voor eventuele aansluiting of verlegging zullen ten uitsluitende last zijn van de maatschappij-verkoopster.

Dit alles is enkel van toepassing op voorwaarde dat de comparante sub A. in de toekomst het appartementsgebouw en garagecomplex « Ambassador II » zou oprichten.

HOOFDSTUK VI.

Bepalingen betreffende de uitvoering der bouwwerken, de rechten van eventuele kopers, de ligging der kelders, de afmetingen en wijzigingen aan plans en gebouwen en de gemeenschap der scheidingsmuren.

1. Zolang de comparante sub A. eigenares zal zijn van het gehele of een gedeelte van het gebouw, zullen **de bouwwerken** in principe uitgevoerd worden overeenkomstig de hieraangehechte plans, zulks met de materialen naar keuze, van comparante sub A en mits inachtneming der voorwaarden onder dewelke bouwtoelating door de bevoegde administratieve overheden verleend wordt.

De comparante sub A. behoudt zich nochtans het recht voor aan de plans en gebouwen de wijzigingen, waarvan sprake in huidige basisakte, toe te brengen.

2. Rechten van eventuele kopers.

Ingeval van verkoop van privatieve lokalen worden de wederzijdse rechten van maatschappij-verkoopster en koper vastgesteld als volgt: zulks altijd onder voorbehoud van de hierna vermelde eventuele wijzigingen aan plans en gebouwen.

a. ingeval van verkoop tijdens het oprichten der gebouwen zullen de alsdan reeds uitgevoerde bouwwerken, voor wat betreft de verkochte goederen, aan de kopers overgaan in de staat en de gelegenheid waarin zij zich alsdan zouden bevinden, zelfs indien deze uitgevoerde bouwwerken niet zouden beantwoorden aan de gegevens van de hieraangehechte plans en zullen de alsdan nog uit te voeren bouwwerken uitgevoerd worden met de materialen, binnen de termijnen en onder de andere voorwaarden tussen de partijen overeen te komen.

b. in geval van verkoop na volledige voltooiing der bouwwerken zullen de verkochte goederen aan de koper overgaan in de staat en de gelegenheid waarin zij zich alsdan bevinden, zonder dat de koper enige klacht of vordering zal kunnen doen gelden nopens de staat der gebouwen en zonder dat hij zich zal kunnen beroepen op de hieraangehechte plans voor het geval de bouwwerken niet integraal aan de gegevens van deze plans zouden beantwoorden.

3. Ligging der kelders.

De ligging der kelders is aangeduid op de hieraangehechte plans, doch zal nochtans, het geval voorkomende, mogen gewijzigd worden tijdens het oprichten der gebouwen, voor het geval hier technische redenen zouden bestaan.

Alle leidingen en afleidingen (elektriciteit, water, en andere) zullen mogen aangelegd worden in en langs gemelde kelders.

4. Afmetingen - Wijzigingen aan de plans.

De afmetingen welke voorkomen op de aangehechte plans zijn enkel gegeven ten titel van inlichting.

De comparante sub A, behoudt zich het recht voor, vóór tijdens of na de uitvoering der bouwwerken en zonder het akkoord nodig te hebben van de eigenaars van de private lokale lokalen welke door haar reeds zouden verkocht zijn :

a. de hieraangehechte plans in het algemeen en aan de voorgevels in het bijzonder die wijzigingen aan te brengen, welke zij nodig of nuttig acht bij de uitvoering der bouwwerken of welke, voor wat betreft het gelijkvloers, nodig zouden zijn voor de noodwendigheden of beroepsdoeleinden van kopers of huurders van dit gelijkvloers.

b) de onderverdeling van het gelijkvloers en van iedere verdieping op een andere wijze te doen dan degene voorzien op de hieraangehechte plans met dien verstande evenwel, dat voor wat betreft de verdiepingen, en per verdiep nooit meer dan zestien appartementen mogen tot stand komen.

c. de ligging van de ruimten van het gelijkvloers te wijzigen.

d. ligging van de parkeerplaatsen en/of siertuin te wijzigen.

5. Voorbehoud gemeenschappelijke scheiding.

De comparante sub A. behoudt zich het zakelijk recht van gemeenschap voor, slaande op de scheidingsmuren en de afsluitingen op te richten, te paard op grenzen, welke het terrein, gemeen deel, afscheiden van de nevenliggende eigendommen.

Dit voorbehoud heeft enkel voor doel de maatschappij-comparante sub A. toe te laten voor haar rekening de vergoedingen die zouden verschuldigd zijn door de personen die bouwen op de nevensliggende gronden en die zouden willen gebruik maken van deze muren, op te trekken.

Bijgevolg zal voornoemde comparante sub A het recht hebben laten over te gaan tot meting, schatting en overdracht van die muren, en de prijs van te ontvangen en er kwijting van te geven, dit alles volgens de geldende gebruiken.

Dit voorbehoud van zakelijk recht van gemeenschap kan voor de comparante sub A geen verplichting medebrengen eventueel tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van die muren noch eender welke verantwoordelijkheid ook.

Indien om een of andere reden, tussenkomst van de mede-eigenaars van de gemene delen nuttig geoordeeld zou worden om zekere bewerkingen af te handelen, zullen zij hiertoe gratis hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek op straf van schadevergoeding en interesten.

BIJZONDERE BEPALINGEN.

De hierna volgende bedingen maken een aanvulling en/of wijziging uit van het Algemeen Reglement van mede-eigendom waarvan sprake hierna.

Bestemming der lokalen :

1) De appartementen zijn bestemd tot privatieve woning, doch zij mogen ook aangewend worden voor de uitoefening van een vrij beroep, zoals bijvoorbeeld dokter in de geneeskunde, advocaat, accountant en dergelijke.

2) Het gelijkvloers mag bestemd worden tot privatieve woning en/of handelsactiviteit. Nochtans wordt er uitdrukkelijk bepaald :

— dat enkel en alleen toegelaten zijn die burelen en handelsactiviteiten, welke door hun aard in verhouding zijn met de standing en de ligging van het gebouw en het residentieel karakter van de woningappartementen der verdiepingen welke geen abnormale hindernissen of ongemakken zullen teweeg brengen voor de bewoners van het eigendom.

3) De bergplaatsen onderaards mogen indien mogelijk omgevormd worden in boxen of autostaanplaatsen en als dusdanig gebruikt worden doch dienen in ieder geval tussen te komen in de uitbatingskosten alsmede in de locatieve onderhouds- en herstellingskosten van het garagecomplex.

4) Jaarlijkse algemene vergadering.

De jaarlijkse algemene vergadering zal plaats hebben van rechtswege ieder jaar te Antwerpen of agglomeratie op de plaats dag en uur door de eerste jaarlijkse algemene vergadering vast te stellen.

Deze eerste jaarlijkse algemene vergadering zal opgeroepen worden door de zorgen van de maatschappij comparante sub A. of door haar afgevaardigde.

5) Beheer van het eigendom.

De bestuurder van het gebouw, krijgt een maandelijks vergoeding, ten laste van al de mede-eigenaars van het gebouw, in verhouding van de kwotiteiten welke zij bezitten in de gemene delen van het eigendom.

Deze vergoeding zal gekoppeld worden aan het Indexcijfer voor Kleinhandelsprijzen van het Rijk, en zal, het geval voorkomende, aangepast worden aan alle verhogingen van dit indexcijfer, in die zin dat alle verhogingen van minstens vijf punten een verhoging van vijf ten honderd van gemelde vergoeding voor gevolg zal hebben. Deze eventuele verhogingen zullen voor de eerste maal toepasselijk zijn bij de driemaandelijks afrekeningen volgende op iedere verhoging van minstens vijf punten.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Met het doel de rechten van eigendom en van mede-eigendom te bepalen, de betrekkingen te regelen van gebuurschap en mede-eigendom, de wijze vast te stellen waarop de gemene delen zullen beheerd worden, het bijdragend aandeel te bepalen van iedere mede-eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven, heeft de comparante sub A. een Algemeen Reglement van mede-eigendom opgemaakt hetwelke bindend zal zijn voor al degene die eigenaars, mede-eigenaars of rechthebbenden zullen worden ten welke titel ook, van een deel van het eigendom en dat aan deze akte zal gehecht blijven.

Dit « Algemeen Reglement van mede-eigendom » begrijpt :

1. het « Reëel Statuut » van het eigendom, waarbij de verdeling en het onderhoud van het eigendom, alsmede de eventuele wijzigingen en wederopbouw geregeld en vastgesteld worden.

Gemelde schikkingen, evenals de erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien, zijn verplichtend, als van zakelijk statuut zijnde, voor al de huidige en toekomstige mede-eigenaars en titularissen van een zakelijk recht.

Zij zijn in het beginsel onveranderlijk bijgebrek aan eenparige toestemming van al de mede-eigenaars en zijn tegenover allen tegenstelbaar door hun overschrijving ten hypotheek-kantoor in wiens kring het onroerend goed gelegen is.

2. Het reglement van « Inwendige Orde » betreffende het beheer en het genot van het eigendom en de bijzonderheden van het gemeenschappelijk leven.

Dit reglement van inwendige orde is niet van zakelijk statuut, maar zal verplichtend opgelegd worden aan al degenen die later titularis zullen worden van een eigendoms- of genotsrecht op een deel van het eigendom. De bepalingen welke betrekking hebben op de inwendige orde zijn vatbaar voor wijzigingen in de voorwaarden door gemelde bepalingen voorzien.

De tekst van tegenwoordige basisakte, met inbegrip van het « Algemeen Reglement van Eigendom » zal in zijn geheel moeten overgeschreven worden in elke overdracht- of verklarende akte van eigendomsrecht, vruchtgebruik of genot, ofwel zullen die akten de bepalingen moeten bevatten dat betrokken volledig kennis hebben van tegenwoordige basisakte met haar aanhangsels, en dat zij, door het feit eigenaar of titularis te zijn van enig recht van eigendom vruchtgebruik of genot, gesubrogeerd zijn, in alle rechten en plichten die eruit voortvloeien.

Beroepen reglement van mede-eigendom werd aan tegenwoordige basisakte na ondertekening « ne varietur » door de partijen en Ons, Notaris, gehecht.

KOSTEN

De kosten, rechten en erelonen van deze basisakte vormen de eerste gemene uitgaven en zullen door de toekomstige kopers der privatieve delen dienen betaald te worden.

WOONSTKEUZE

Tot uitvoering dezer wordt door de comparanten keuze van woonst gedaan in hun respectieve woning en maatschappelijke zetel.

BEVESTIGING IDENTITEIT

De instrumenterende notaris bevestigt de eenzelvigheid van de verschijners op vertoon van de stukken door de wet vereist.

AANGEHECHTE STUKKEN.

Vervolgens heeft de comparante sub A. ons overhandigd om aan deze akte gehecht te worden, na « ne varietur » te zijn ondertekend door de comparanten in deze en Ons Notaris.

1) algemeen reglement van mede-eigendom.

2) plans (opmetingsplan - bouwplannen - dossier 823, waarvan de opsomming volgt :

plan 47 : gelijkvloers plus tuin/inplanting

plan 48 : kelder/garages

plan 49 : voorgevel/kopgevel rechts

plan 50 : achtergevel/kopgevel links

plan 51 : gelijkvloers plus kelder

plan 52 : type verdiepingen

plan 53 : dakplan

plan 54 : doorsnede detail - gevel/ligging

3) bouwtoelating.

4) plan V/32.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Hoboken, ter studie.

Datum als ten hoofde.

En na voorlezing hebben de partijen deze akte ondertekend tesamen met Ons Notaris.

— volgen de handtekeningen —

Geboekt te Hoboken, registratie, de 28 augustus 1974.

Behelzende twaalf blad twaalf verzending deel 64 blad 61 vak 11.

Ontvangen, honderd vijftig frank. De ontvanger, getekend, E. Vercammen.

25

HET ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Hoofdstuk I. — ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.

Gebruik makende van het vermogen, voorzien door artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek — Wet van 8 juli 1924 — leggen de mede-eigenaars het volgend REEEL STATUUT en een REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE vast.

Het reëel statuut bepaalt al de onderverdelingen van het eigendom, het bewaren en onderhouden en eventueel het heroprichten van het gebouw.

De schikkingen en dienstbaarheden, welke hieruit voortvloeien, binden al de mede-eigenaars of hun rechthebbenden, zowel huidige als toekomstige. Zij kunnen niet veranderd noch gewijzigd worden, dan mits de algemene toestemming van al de mede-eigenaars.

Dit reëel statuut is tegenstelbaar aan derden door de overschrijving van tegenwoordige akte ten bevoegd hypotheekkantoor.

Er wordt ook een reglement van inwendige orde vastgesteld dat bindend zal zijn tussen de partijen en hun rechthebbenden ten welken titel ook ; dit reglement bepaalt de rechten van eenieder ten opzichte van het genot der goederen en der bijzonderheden van het gemeenschapsleven.

Het reglement van inwendige orde kan gewijzigd worden mits naleving der bepalingen, welke vastgesteld zullen worden voor elk artikel afzonderlijk. Deze wijzigingen zijn niet onderworpen aan de formaliteit der hypothecaire overschrijving, doch moeten door de afstanddoeners van rechten in eigendom, vruchtgebruik of genot, verplichtend opgelegd worden aan hun afstandhouders.

Het reëel statuut van het eigendom en het reglement van inwendige orde stellen het Algemeen Reglement van Mede-eigendom daar.

Hoofdstuk II. — REEEL STATUUT

Sectie I. — Privaat bezit en mede-eigendom in gemene delen.

Artikel 2.

Het gebouw bevat privatieve delen (appartementen, eventueel kelders, garages en/of autostaanplaatsen), waarvan iedere eigenaar de uitsluitende eigendom zal hebben en gemene delen welke in gedwongen onverdeeldheid aan al de eigenaars van het gebouw zullen toebehoren in verhouding van de kwotiteiten vastgesteld in de notariële basisakte.

Artikel 3.

Om aan de verdeling van het gebouw in privatieve en gemene delen een wettelijke basis te geven, doen de mede-eigenaars van de grond afstand, de ene aan de andere, van het recht van natrekking dat zij hebben ingevolge artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft op :

- a. het appartement waarvan elk de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt ;
- b. de gedeelten in de gemene delen die op ditzelfde appartement betrekking hebben.

Deze afstand wordt gedaan voor elkeen ten bezwarende titel mits overeenkomstige afstand derzelfde rechten van de anderen.

Artikel 4.

De samenstelling van elk appartement wordt bepaald in de beschrijving van het gebouw zoals deze voortspruit uit de plans gehecht aan de notariële basisakte.

Artikel 5.

Maken het voorwerp uit van privatieve eigendom de delen van het gebouw die tot het uitsluitend gebruik van een eigenaar bestemd zijn.

Volgende zaken zijn privaat, met aanmerking nochtans dat nagemelde opsomming enkel uitleggend is en niet beperkend : — de muur- en plafondsbezettingen, de bevloeringen, de betegelingen der muren, de muren der binnenverdelingen met de deuren, de ramen met glasruiten, de inkomdeuren der privatieve lokalen, de sanitaire apparatuur, de verwarmingstoestellen met hun leidingen binnen het appartement, voor zoveel het eigendom voorzien wordt van centrale verwarming, de waterleidingen voor de gedeelten binnen het appartement, de gasleidingen vanaf de meter tot binnen het appartement, het binnenglas in deuren en ramen, en verder al wat zich binnen het appartement bevindt of wat ten persoonlijke titel gebruikt wordt zoals gas en/of elektriciteitsmeters, leidingen en draden der elektriciteit, de schellen en telefoon met hun leidingen, de brievenbus.

Artikel 6.

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn appartement en andere privatieve lokalen binnen de grenzen bepaald door dit kontrakt en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Elke eigenaar mag de binnenverdeling van zijn privatieve lokalen naar goeddunken wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongemakken die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemene delen en de privatieve lokalen der andere eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve lokalen, enige wijziging aan de gemene delen te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel.

Het is verboden een appartement onder te verdelen in twee of meer appartementen, behoudens tegenstrijdige bepalingen in de notariële basisakte.

Het is toegelaten twee of meerdere appartementen van eenzelfde verdieping in een enkel appartement te verenigen en deze vervolgens terug te verdelen volgens een der voorziene modellen.

Artikel 7.

De werken van wijziging aan de gemene delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars, vertegenwoordigende tenminste drie/vierden der mede-eigenaars en beslissende met een meerderheid van drie/vierden der aanwezige stemmen, en onder toezicht van een bouwkundige, aan te duiden door zelfde algemene vergadering.

De honoraria, aan deze laatste verschuldigd, zullen ten laste vallen van de eigenaar, die de werken laat uitvoeren.

Zolang evenwel de heer architect-opmaker van de hieraangehechte plans in leven zal zijn, zal hij optreden als bouwkundige van het eigendom.

Artikel 8.

Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om privatieve zaken, zal mogen gewijzigd worden dan mits goedkeuring van de algemene vergadering, vertegenwoordigende tenminste drie/vierden der mede-eigenaars en beslissende met een meerderheid van drie/vierde der aanwezige stemmen.

Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangsdeuren van de appartementen en andere privatieve lokalen, met vensters, leuningën, eventueel balkons, rolluiken en alle delen welke zichtbaar zijn vanaf de straat, zelfs de buitenschildering.

Artikel 9.

De gemene delen zijn toegekend aan de eigenaars van de privatieve delen op de wijze en in de verhouding zoals vastgesteld in de notariële basisakte. Deze toebedeling bindt elke eigenaar, alsmede zijn rechthebbenden en erfgenamen ; zij is definitief, welke ook de veranderingen mogen wezen welke later aan de privatieve delen zullen toegebracht worden.

Deze gemene delen zijn niet vatbaar voor verdeling ; artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek blijft vreemd aan deze gedwongen onverdeeltheit, welke onderworpen is aan de wet van 8 juli 1924.

Artikel 10.

Zijn gemeen de delen van het gebouw die tot gemeenschappelijk gebruik dienen van de verschillende of van bepaalde loten.

Volgende zaken zijn gemeen, met aanmerking nochtans dat nagemelde opsomming enkel uitleggend is en niet beperkend :

de grond in zijn geheel, zo bebouwd als open ruimte ;

de funderingen, de voor- en achtergevels, de dragende muren en de betonkonstruktie, de helft der zijdelingse scheidingsmuren, de bekleding en de verfraaiing van de gevels, de schouwpijpen, de schuiven der verluchting en afvalbuizen, de dakkonstruktie met dakbedekking, de water-afvoerbuizen, de afvoerbuizen van W.C.'s en apparaten, de gangen ondergronds zo er zijn, op het gelijkvloers en op de verdiepingen, de trappen en trapzalen, de aalputten, de rioolbuizen, alle leidingen welke zich niet binnen de privatieve lokalen bevinden, en zelfs degene binnen de privatieve lokalen wanneer zij voor algemene dienst bestemd zijn ; de algemene meters dienst doende voor de gemene delen ; de lift met mechaniek en leidingen, voor zoveel het eigendom ervan voorzien wordt ; de instellingen der centrale verwarming en der waterleidingen, voor zoveel het eigendom ervan voorzien wordt, met inbegrip van de stookketels, waterketels, leidingen, stookkelders, kolenkelders, mazouttanken ; de lokalen voor opstelling der water-, gas- en/of elektriemeters, de schuilkelder indien er een wordt aangelegd.

Artikel 11.

De gemene delen mogen nooit vervreemd of bezwaard worden met erfdienstbaarheden noch belast met welkdanige rechten, tenzij samen met de privatieve lokalen, waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behorend tot elk dezer bestanddelen.

De hypotheek en elk werkelijk recht gevestigd op privatieve lokalen bezwaart rechtens het gedeelte der gemene delen die er van afhangen.

Sectie II. — Beheer en Diensten.

Artikel 12.

De algemene vergadering der mede-eigenaars is heer en meester over de algemene belangen der mede-eigenaars. Zij kan enkel wettelijk optreden wanneer alle mede-eigenaars tegenwoordig zijn of behoorlijk opgeroepen.

De vergadering, verenigd en zetelend in de voorwaarden aangegeven in huidig reglement, bindt door haar beslissingen alle mede-eigenaars, zij mogen vertegenwoordigd zijn of niet, en dit voor de punten vermeld op de medegedeelde dagorde.

Artikel 13.

De algemene statutaire vergadering zetelt van ambtswege ieder jaar op de datum vast te stellen door de eerste algemene vergadering. Het uur en de plaats zullen aangeduid worden in de oproepingsberichten.

De oproepingen geschieden bij aangetekend schrijven, tenminste acht vrije dagen op voorhand verzonden door de zorgen van de « Bestuurder ». De uitnodiging zal eveneens deugdelijk gebeuren, indien deze aan de eigenaar overhandigd wordt tegen ontlasting, door deze laatste getekend.

De algemene vergadering kan, bij eenvoudige meerderheid van stemmen, beslissen dat de uitnodigingen tot de algemene statutaire vergadering mogen geschieden door eenvoudig schrijven.

Artikel 14.

De dagorde wordt opgemaakt door degene die uitnodigt. Alle punten van de dagorde moeten in de oproepingsberichten op een klare en duidelijke wijze vermeld zijn.

Beslissingen gelden enkel voor de punten die voorkomen op de medegedeelde dagorde. Het staat de algemene vergadering vrij te beslissen over alle andere punten, indien zij voltallig is.

Artikel 15.

Met uitzondering van de Bestuurder en van een afstammeling in rechte lijn van een eigenaar, mag niemand een mede-eigenaar vertegenwoordigen, indien hijzelf geen mede-eigenaar is of indien hij, hebbend op het geheel of een gedeelte van de bouw een zakelijk recht of een genotsrecht, door een mede-eigenaar belast werd hem te vertegenwoordigen en er te stemmen. Evenwel mag een gehuwde mede-eigenaar door zijn echtgenote vertegenwoordigd zijn.

Dit mandaat moet schriftelijk bestaan en bepalen of het algemeen is of beperkt tot een wel bepaald punt van de dagorde ; bij ontstentenis van deze bepalingen zal de volmacht als niet bestaande gelden tegenover de andere mede-eigenaars.

Geen ander persoon is toegelaten tot de algemene vergaderingen, behalve de Secretaris, zoals hierna vermeld.

Artikel 16.

Wanneer, door het openvallen van eennalatenschap of om welke andere wettelijke reden ook, de eigendom van een gedeelte van het gebouw zou toebehoren, hetzij aan onverdeelde eigenaars, zo meerderjarigen als minderjarigen of onbekwamen, deze laatsten vertegenwoordigd als naar recht, hetzij aan een vruchtgebruiker en aan naakte eigenaars, zullen al deze belanghebbenden tot de algemene vergadering uitgenodigd worden.

Zij zullen deze mogen bijwonen met raadgevende stem, maar zij zullen gehouden zijn een hunner te kiezen als hun vertegenwoordiger met beraadslagende stem en macht in hun naam te stemmen. De volmacht van deze vertegenwoordiger of het proces-verbaal van zijn verkiezing moet bij het proces-verbaal van de algemene vergadering gevoegd worden.

Artikel 17.

Het Bureel is samengesteld uit de Voorzitter, bijgestaan door twee bijzitters of door twee tegenwoordige eigenaars, die de meeste paarten in de gemene delen bezitten.

Het bureel, alzo samengesteld, duidt een secretaris aan, die buiten de vergadering kan genomen worden.

Artikel 18.

De samenstelling van de algemene vergadering wordt door een presentielijst bewezen, welke bij de aanvang van de zitting getekend wordt door alle gerechtigden.

Artikel 19.

Om geldig te beraadslagen moet op elke vergadering meer dan de helft der mede-eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn, die daarbij meer dan de helft der stemmen bezitten, onafgezien van de bepalingen in huidig reglement vervat en welke een zwaardere meerderheid of algemeenheid der stemmen vereisen.

Indien de vergadering aan deze dubbele veiste niet voldoet, dient een nieuwe vergadering bijeengeroepen te worden binnen de maand, met dezelfde dagorde. Deze nieuwe vergadering zal dan definitief kunnen beslissen welke ook het aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars en stemmen zij, behalve in de gevallen dat de algemeenheid van stemmen vereist is.

De beslissingen worden genomen met volstrekke meerderheid der aan de vergadering deelnemende stemmen.

Artikel 20.

Wanneer de algemeenheid vereist wordt, moet deze niet verstaan worden als de algemeenheid van de leden tegenwoordig of vertegenwoordigd op de algemene vergadering, maar als de algemeenheid der eigenaars, wyl de afwezigen beschouwd worden als zich verzettend tegen het voorstel.

Artikel 21.

De beslissingen, rakende het beheer en genot der gemene delen van het eigendom, worden genomen in de voorwaarden gesteld in artikel 19.

Artikel 22.

Beslissingen aangaande veranderingen aan de gemene delen kunnen niet genomen worden dan door de algemene vergadering, vertegenwoordigende tenminste de drie/vierden van de mede-eigenaars en beslissende met een meerderheid van drie/vierden der aanwezige stemmen.

Artikel 23.

Elke mede-eigenaar heeft zoveel stemmen als hij paarten bezit in de gemene delen van het eigendom.

Artikel 24.

De beraadslagingen van de algemene vergaderingen worden opgenomen in een verslagschrift, ingeschreven in een speciaal register en ondertekend door de voorzitter, de bijzitters en de secretaris, alsook door alle mede-eigenaars die zulks verlangen.

Elke mede-eigenaar mag van dit register inzage nemen op de plaats, aangeduid door de algemene vergadering en in tegenwoordigheid van de bestuurder. Ingeval niet bepaald wordt waar het register zich moet bevinden, wordt het van rechtswege bewaard ten huize van de bestuurder.

Artikel 25.

Buiten de statutaire vergadering kunnen buitengewone vergaderingen samengeroepen worden door de voorzitter of de bestuurder, zo dikwijls als het noodzakelijk blijkt.

Zulke buitengewone vergaderingen moeten in elk geval gehouden worden telkens als mede-eigenaars, die één/vierde van het eigendom vertegenwoordigen, het aanvragen.

Ingeval van niet ingrijpen van de bestuurder en dit gedurende meer dan acht dagen, wordt de vergadering wettelijk samengeroepen door een der mede-eigenaars.

De uitnodigingen tot buitengewone algemene vergaderingen worden verzonden door de bestuurder aan alle mede-eigenaars, acht vrije dagen op voorhand en bij aangetekend schrijven, en moeten de dagorde vermelden.

Artikel 26.

De voorzitter der algemene vergadering en de twee bijzitters vormen de Raad van Beheer. Zij worden verkozen door de vergadering voor een tijdspanne door haar bepaald en met eenvoudige meerderheid van stemmen. De raad van beheer heeft tot taak het werk van de bestuurder te controleren.

Artikel 27.

De algemene vergadering benoemt een bestuurder, al of niet mede-eigenaar, en bepaalt de duur van zijn mandaat, hetwelk evenwel ten allen tijde zal herroepbaar zijn.

De bestuurder is gelast met het algemeen toezicht van de bouw en ondermeer met de herstellingen aan de gemene delen.

Bij afwezigheid of ontstentenis van bestuurder wordt zijn taak waargenomen door de oudste mede-eigenaar welke het grootste paart in de gemene delen bezit.

Artikel 28.

De bestuurder zetelt in de algemene vergadering doch slechts met raadgevende stem, tenzij hij tevens mede-eigenaar is. Zetelt hij als vertegenwoordiger van een of meer eigenaars, mag hij dit slechts als hoger aangegeven, dus ingevolge geschreven opdracht welke gehecht wordt aan het proces-verbaal van de vergadering. (Zie artikel 15).

Artikel 29.

De boekhouding en het beheer van de bestuurder worden aan de algemene statutaire vergadering ter goedkeuring voorgelegd. De bestuurder zal deze een maand tevoren aan de mede-eigenaars moeten mede delen.

De voorzitter en de bijzitters hebben opdracht de boekhouding na te zien. Zij brengen verslag uit aan de vergadering en doen alle voorstellen.

Per drie maand moet de bestuurder de private rekeningen doen worden aan elke eigenaar afzonderlijk.

Artikel 30.

De algemene vergadering beslist of de bestuurder een vergoeding zal ontvangen of niet, en stelt eventueel het bedrag dezer vergoeding vast.

Artikel 31.

De bestuurder bewaart gedurende zijn mandaat alle dokumenten en archieven betrekking hebbende op zijn beheer.

Sectie III. — Verdeling van de lasten en inkomsten.

A. LASTEN

Artikel 32.

De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen de noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud en de herstelling van de delen in onverdeeldheid, de verbruikslasten van de gemeenschappelijke installaties, de vergoedingen verschuldigd door de gemeenschap die in het ongelijk werd gesteld, de verzekeringspremies van de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars, de kosten voor heropbouw van het vernietigd gebouw.

Artikel 33.

Onder voorbehoud van andersluidende beschikkingen in tegenwoordig reglement of in de notariële basisakte, worden alle gemeenschappelijke lasten tussen de mede-eigenaars verdeeld in verhouding van de paarten die zij bezitten in de gemene delen van het eigendom.

Ingeval evenwel een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen in zijn persoonlijk voordeel, zal hij alleen die verhoging moeten dragen en betalen.

Artikel 34.

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën :

- 1° Dringende herstellingen en werken,
- 2° Onvermijdelijke doch niet dringende herstellingen en werken,
- 3° Niet noodzakelijke herstellingen en werken.

Artikel 35.

De bestuurder heeft volmacht om, zonder voorafgaandelijke toelating, alle herstellingen en werken te doen uitvoeren welke een onweerlegbaar karakter van dringendheid hebben, zoals herstellingen aan water- en gasleidingen, goten, riolen, daken enzovoorts.

Artikel 36.

De onvermijdelijke doch niet dringende herstellingen en werken worden beslist door de raad van beheer op voorstel van de bestuurder. De raad oordeelt of de zaak eerst aan de algemene vergadering moet voorgelegd worden of niet.

Artikel 37.

De herstellingen en werken welke geen noodzakelijk noch dringend karakter hebben, moeten gevraagd worden door eigenaars die tenminste één/vierde in de gemene delen van het gebouw bezitten.

Zij worden aan de statutaire of buitengewone algemene vergadering voorgelegd, welke beraadslaagt en beslist zoals voorzien onder artikel 22 hierboven.

Artikel 38.

De mede-eigenaars moeten vrije toegang verlenen tot hun privatieve lokalen voor alle nazicht en herstelling der gemene zaken.

Uitgenomen voor dringende werken moet deze toegang door de mede-eigenaars niet verleend worden tussen één juli en vijftien september.

De eigenaar of bewoner welke het gebouw voor meer dan één dag verlaat, moet de sleutel van zijn privatieve lokalen toevertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wonend in het gebied waarin het gebouw gelegen is.

De alzo door de eigenaar of bewoner aangeduide persoon mag tegenwoordig zijn bij de uitvoering der herstellingen en werken.

Naam en adres van deze persoon moeten door de mede-eigenaar aan de bestuurder medegedeeld worden voor gevallen van nood.

Artikel 39.

Tenzij de belastingen en taksen betreffende het eigendom door de Administratieve Overheden rechtstreeks op ieder privaat gedeelte zouden gevestigd worden, zullen deze door ieder mede-eigenaar moeten gedragen en betaald worden in verhouding met zijn paarten in de gemene delen.

Artikel 40.

Alle schade voortvloeiende uit het feit van de bouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en, in het algemeen, alle lasten voortvloeiende uit de bouw, zullen door de mede-eigenaars gedragen en betaald worden in verhouding met hun paarten in de gemene delen, zulks wel te verstaan voor zoveel deze schade en lasten betrekking hebben op deze gemene delen.

Deze bepaling doet geen afbreuk aan de rechten die de mede-eigenaars zouden kunnen doen gelden tegen derde personen, mede-eigenaars of niet, wier persoonlijke verantwoordelijkheid zou kunnen ingeroepen worden.

Artikel 41.

Ingeval van onverdeeldheid van een privaat lokaal, van de verbrokkeling ervan in naakte eigendom en vruchtgebruik, recht van gebruik of bewoning, zijn al de mede-eigenaars in onverdeeldheid of titularissen van rechten, solidairlijk en ondeelbaar gehouden tegenover de mede-eigendom tot het betalen van de verschuldigde sommen betrekking hebbende op deze privatieve lokalen, zonder het voorrecht van uitwinning of splitsing te kunnen invoeren.

B. INKOMSTEN

Artikel 42.

Inkomsten of ontvangsten voortvloeiende van de gemene delen worden tussen de mede-eigenaars verdeeld in verhouding tot hun paarten in deze gemene delen.

Sectie IV. — Verzekeringen.

Artikel 43.

De verzekeringskontrakten, zowel van de gemene delen als van de privatieve delen

(ter uitzondering van de persoonlijke meubelen) worden gemeenschappelijk onderschreven door alle-mede-eigenaars bij een maatschappij door de algemene vergadering aan te duiden.

Deze kontrakten zullen de volgende risico's dekken : brand, bliksem, alle ontploffingen, schade veroorzaakt door water, gas of elektriciteit, verhaal der geburen of van andere derden, alsook alle andere risico's welke door de algemene vergadering zouden vereist worden.

De burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars of bewoners zal gedekt worden door een polis gezamenlijk te onderschrijven bij een maatschappij aan te duiden door de algemene vergadering ; deze bepaalt ook welke risico's moeten gedekt worden, zoals het verhaal van derden, de lokatieve gevaren, de verantwoordelijkheid der mede-eigenaars bij ongevallen en ongelukken voortspuitende uit hoofde van de bouw, het gebruik van de lift, indien er een is, enzovoorts.

De eerste verzekeringskontrakten zullen afgesloten worden door de bouwheer.

Artikel 44.

De bestuurder brengt al deze verzekeringszaken in regel als voorgeschreven in vorig artikel. De mede-eigenaars geven hem volmacht om, in hun naam, alle stukken dienaangaande wettelijk en bindend te ondertekenen.

De bestuurder regelt en betaalt de premiën en voert alle briefwisseling dienaangaande.

De mede-eigenaars verlenen hun medewerking indien vereist voor het eventueel tekenen van onontbeerlijke stukken. Ingeval van ontstentenis of weigering tekent de bestuurder wettelijk alle stukken zonder voorafgaandelijke verwittiging.

Artikel 45.

De eigenaars welke van oordeel zijn dat het bedrag der verzekeringskontrakten onvoldoende is, mogen deze voor hun eigen rekening laten verhogen, mits de bijpremie persoonlijk te betalen. Zij genieten dan ook alleen en ten persoonlijken titel van de meerdere uitbetaling ingeval van ramp en beschikken vrij over dit verhoogd gedeelte van de uitkering.

Artikel 46.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door een der mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft, of uit hoofde van welke andere persoonlijke reden ook, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 47.

Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de verzekeringskontrakten die hem aanbelangen.

Artikel 48.

De uitbetaling der schadeloosstelling ingeval van ramp of schade, geschiedt in handen en tegen kwijting van de bestuurder, in tegenwoordigheid van de mede-eigenaars, aangeduid door de algemene vergadering met de last deze in de bank of elders te deponeren, in de voorwaarden door deze vergadering bepaald.

Zoals naar rechte zal er rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, aan wie huidige bepaling geen schade kan toebrengen ; de tussenkomst van deze schuldeisers zal bijgevolg moeten gevraagd worden.

Artikel 49.

Het gebruik der uitbetaalde verzekeringsvergoedingen wordt geregeld als volgt :

1° Indien de schade gedeeltelijk is, zal de bestuurder de gelden gebruiken om te her-

stellen wat verwoest is. Indien de toegekende vergoedingen onvoldoende zijn tot dekking dezer herstelingskosten, moet de bestuurder het ontbrekende bijpassen op rekening van de gemeenschap.

Moest uit hoofde van de herstelling aan de mede-eigenaars een meerwaarde bekomen, moet deze de onkosten tot het bekomen dezer meerwaarde persoonlijk dragen; indien deze vergoeding hoger is dan het bedrag der herstelingskosten wordt het overschot gestort in de gemeenschappelijke kas.

2° Indien de schade totaal en geheel is wordt de vergoeding eveneens aangewend tot het heropbouwen, tenzij de algemene vergadering, vertegenwoordigende tenminste drie/vierden der mede-eigenaars, met drie/vierden der stemmen beslist niet herop te bouwen. Indien de vergoeding niet toereikend is wordt het tekort bijgepast door de mede-eigenaars in verhouding met hun paarten in de gemene delen. Het tekort wordt eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering welke de beslissing tot heropbouw trof. De wettelijke intresten van verwijl lopen van rechtswege en zonder aanmaning, bij gebreke van storting binnen gezegde termijn.

Evenwel, ingeval de vergadering tot heropbouw beslist, zijn de mede-eigenaars, welke niet tegenwoordig waren op de vergadering of tegenstemden, gehouden. Indien andere mede-eigenaars hiertoe een aanvraag zouden doen binnen de maand na de beslissing van de vergadering, aan deze laatsten af te staan of indien allen niet wensen aan te nemen, aan deze mede-eigenaars die hiertoe een aanvraag zouden doen, al hun rechten in het onroerend goed, wijl zij nochtans het aandeel dat hun toekomt in de vergoeding behouden.

Ingeval geen overeenkomst bereikt wordt voor het vaststellen van de afstandsprijs, zullen de bepalingen van artikel 80 hierna van toepassing zijn om het bedrag van de afstandsprijs te bepalen.

De prijs moet contant betaald worden.

Indien het gebouw niet heropgericht wordt, houdt de onverdeeldheid op en worden de gemene zaken verdeeld of verkocht; de vergoeding van de verzekering, de opbrengst van de gebeurlijke verkoop van de grond, van de puinen, en alle andere inkomsten worden tussen de mede-eigenaars verdeeld in verhouding van ieders bezit in de gemene delen.

Ingeval van totale of gedeeltelijke verwoesting door een andere oorzaak dan brand worden dezelfde regels toegepast.

De algemene vergadering, zetelend in de voorwaarden als hierboven bepaald, kan tot heropbouwen beslissen zelfs indien geen vergoeding uitbetaald wordt.

Hoofdstuk III. — REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Sectie I. — Algemeenheden.

Artikel 50.

Er wordt een reglement van inwendige orde aangenomen door al de mede-eigenaars of hun rechthebbenden, en dit zonder mogelijkheid van verandering, dan door de algemene vergadering en in de voorwaarden bepaald door artikel 19 hierboven.

De wijzigingen moeten op hun datum aangegeven worden in de verslagschriften der statutaire of buitengewone algemene vergaderingen. Zij moeten bovendien ingeschreven worden in het « Bestuursregister » bijgehouden door de bestuurder.

Dit register moet huidige tekst in zijn geheel (reëel statuut en reglement van inwendige orde) bevatten, alsook alle eventuele wijzigingen of veranderingen welke door de vergadering zouden gestemd worden.

Het register berustende bij de bestuurder is het officiële exemplaar en mag steeds ingezien worden door de mede-eigenaars, hun rechthebbenden of huurders.

Artikel 51.

Ingeval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, alsook ingeval van verhuring, zal de partij die vervreemdt of verhuurt, op een gans bijzondere wijze de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van dit bestuursregister en hem uitnodigen hiervan kennis te nemen, want de nieuwe belanghebbende zal, alleen door het feit eigenaar, huurder of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats treden van alle rechten en verplichtingen vervat in dit bestuursregister en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen.

Sectie II. — Onderhoud en Uitzicht.

Artikel 52.

De schilderwerken van de voor- en achtergevels, inbegrepen de ramen, leuning en vensterluiken zullen moeten plaats grijpen in de perioden bepaald volgens een plan door de algemene vergadering opgemaakt en onder toezicht van de bestuurder.

De schilderwerken van private delen, waarvan de onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, moeten tijdig door iedere eigenaar uitgevoerd worden, derwijze dat het gebouw steeds een indruk van « goede onderhoud » geeft.

Artikel 53.

De eigenaars moeten hun schoorstenen minstens eenmaal per jaar doen vagen door een schoorsteenvager. De bestuurder moet hiervan verwittigd worden.

Artikel 54.

Indien de vensters afgeschermd worden met gordijnen zullen zij van een type, aangenomen door de algemene vergadering, moeten zijn.

Indien er zonneblinden geplaatst worden, zullen zij van het type Scandiaflex moeten zijn.

Artikel 55.

De mede-eigenaars, hun huurders of bewoners mogen aan de ramen en op de terrassen indien er zijn, geen voorwerpen plaatsen of hangen die aan het goede uitzicht van het gebouw zouden kunnen schaden, zoals bijvoorbeeld wasgoed, linnen, provisiekast, vogelkooi, huishoudartikelen.

Artikel 56.

Behoudens tegenstrijdige bepaling in de notariële basisakte is het verboden publiciteit te maken op de gevels, aan de ramen, op de balkons of terrassen, indien er zijn, of op het dak of er enig reklaam aan te brengen.

Het is nochtans wel verstaan dat ingeval van tekoopstelling, hetzij openbaar, hetzij uit de hand, of van tehuurstelling, een plakbrief zal mogen aangebracht worden op de vensters

van het privaat lokaal alsook aan de buitenkant van de centrale inkomhall van het gebouw zelf.

Onder de brievenbus binnen en buiten mag de naam van de bewoner aangebracht worden in de vorm, aangenomen door de algemene vergadering. Eenzelfde aanduiding mag aangebracht worden op de inkomdeur van het appartement en in de lift, zo er een is.

Sectie III. — Inwendige orde.

Artikel 57.

De gemene delen zoals inkomhall, gangen, trappen, bordessen, lift zo er een is, enzovoorts, moeten gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming. Geen voorwerpen mogen er geplaatst worden zoals fietsen en kinderrijtuigen. Geen huishoudelijke werken mogen er uitgevoerd worden, zoals het borstelen van tapijten, linnen en klederen, het kuisen van meubelen en apparaten, het poetsen van schoenen, het uitkloppen van tafeldoeken, poetsvodden of borstels.

Artikel 58.

De kokers van huisvuil, indien er zijn, mogen niet voor vloeistoffen of kleverige stoffen gebruikt worden; men mag er geen omvangrijk papier, hard papier, boeken of magazines, bloemenafval of flessen, en in het algemeen geen voorwerpen doorwerpen die de kokers kunnen verstoppert of beschadigen.

Artikel 59.

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

Artikel 60.

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

Het is verboden onvlambare stoffen in het gebouw op te stapelen of te bewaren, buiten, het geval voorkomende, de mazouttank der centrale verwarming of brandstof nodig voor de normale verwarming.

Artikel 61.

De eigenaars, huurders of bewoners mogen slechts huisdieren houden voor zover deze geen voorwerp van stoornis uitmaken voor de andere bewoners van het gebouw en toegelaten worden door de bestuurder, die zich zal gedragen naar een algemene lijn vastgesteld door de algemene vergadering.

De bestuurder mag steeds beslissen een eerst verleende toelating in te trekken, indien hij oordeelt dat de orde en stilte gestoord worden of dat er, door het feit van de aanwezigheid van het dier, nadeel berokkend wordt aan de andere eigenaars. Zijn beslissing dienaangaande zal door aangetekend schrijven betekend worden.

De eigenaar van het dier welke zich desaan gaande niet onderwerpt aan de bevelen van de algemene vergadering of van de bestuurder zal een boete van honderd frank per dag en per dier oplopen per dag vertraging vanaf de dag van betekening van de beslissing. De vergadering heeft ook het recht het dier door de maatschappij voor Dierenbescherming te laten weghalen.

De betaalde boete komt ten goede aan de algemene kas der inkomsten.
Het houden van papegaaien of parkieten evenwel is verboden.

Sectie IV. — Moraliteit en Rust.

Artikel 62.

Alle bewoners van het gebouw, ten welken titel ook, moeten het gebouw « burgerlijk » bewonen en ervan genieten als een « goede huisvader ». Zij moeten er op letten dat de rust nooit verstoord wordt.

Het gebruik van radio- en televisietoestellen, pick-up, piano of welke andere muziek-instrumenten ook, is toegelaten indien men deze gebruikt voor eigen voldoening en zijn nevenburen er niet door stoort.

Alle elektrische apparaten moeten ontsloord zijn.

Geen andere motoren mogen gebruikt worden dan deze die de huishoudelijke apparaten bedienen, of, het geval voorkomende, deze nodig voor de uitoefening van een toegelaten beroep of exploitatie. Ook deze motoren moeten ontsloord zijn.

Artikel 63.

De appartementen mogen niet in verschillende delen in huur of gebruik gegeven worden. Zij mogen slechts bewoond worden door één enkele familie in de enge zin van het woord, hun personeel en genodigden.

De garages en autostaanplaatsen, indien er zijn, mogen echter wel in huur of gebruik gegeven worden aan personen vreemd aan het gebouw. Deze personen mogen geen gebruik maken van de inkomhall of gangen die toegang geven tot de appartementen.

Artikel 64.

De eigenaars mogen hun privatieve lokalen slechts verhuren aan eerbare en solvabele personen.

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers toegestemd, zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze te wonen, met de zorgen van een goede familie vader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van mede-eigendom, waarvan zij erkennen kennis te hebben genomen. Indien de huurder of bewoner deze voorschriften niet naleeft, is de eigenaar, na een tweede verwittiging door de bestuurder gegeven, ertoe gehouden de verbreking van de huurovereenkomst aan te vragen.

De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid ten opzichte van de andere mede-eigenaars van het gebouw en van de burens voldoende te verzekeren.

De eigenaars geven bij deze volmacht aan de bestuurder om hun huurders in kennis te stellen van de wijzigingen van tegenwoordig reglement, evenals van de instructies en beslissingen van de algemene vergadering, die de huurders kunnen aanbelangen.

Artikel 65.

Al de eigenaars en bewoners moeten zich schikken naar alle gemeente- en politiereglementen.

Sectie V. — Gas - Elektriciteit - Waterbedeling.

Artikel 66.

De kosten van gas- en elektriekverbruik zullen door de mede-eigenaars gedragen en betaald worden op basis der aanduidingen van de opgestelde verbruikmeters, en wel als volgt :

a. ieder eigenaar betaalt de verbruikskosten van zijn private lokalen alsmede de huurprijs van zijn private meter,

b. de kosten van elektriekverbruik wegens verlichting, minuterieën, parlofoon of om welke andere reden ook, van de gemene delen van het gebouw (ter uitzondering van het elektriekverbruik van de lift indien er een is) alsook deze voortspruitende uit het eventuele verschil in verbruik tussen de stand van de totalisatormeter en de standen van de ondergeschikte meters, samen moeten betaald worden door de mede-eigenaars in verhouding met hun paarten, in de gemene delen.

Artikel 67.

Behoudens tegenstrijdige verdelingsmodaliteiten van de uitbatende waterbedelingsmaatschappijen, zullen de kosten van waterverbruik tussen de mede-eigenaars verrekend worden als volgt :

a. indien geen meters voor waterverbruik opgesteld worden, zal de verdeling der kosten geschieden op basis van het aantal waterkranen opgesteld, zowel in de privatieve als in de gemeenschappelijke lokalen. Het bijdragend aandeel betrekking hebbende op de waterkranen opgesteld in de gemeenschappelijke lokalen van gans het gebouw zal door de mede-eigenaars gedragen en betaald worden in verhouding met de paarten van ieder van hen in de gemene delen.

b. indien slechts een enkele algemene meter zou opgesteld worden voor gans het gebouw, zullen de kosten van waterverbruik gedragen en betaald worden door de mede-eigenaars in verhouding met hun paarten in de gemene delen.

Sectie VI. — Verwarming.

Artikel 68.

Voor het geval het eigendom zou voorzien worden van centrale verwarming, zullen de gebruiksmodaliteiten en de verrekening der kosten vastgesteld worden in de notariële basisakte.

Het is verboden aan de eigenaars of bewoners de verwarmingstoestellen, indien deze gevoed worden door een gemeenschappelijke centrale verwarming, te wijzigen of te verwijderen.

Sectie VII. — Lift.

Artikel 69.

Indien het eigendom voorzien wordt van een lift, zal een reglement voor het gebruik van de lift opgesteld worden door de algemene vergadering, beraadslagende in de voorwaarden bepaald in artikel 19 hierboven.

De verrekening van de kosten die betrekking hebben op deze lift zal voorzien worden in de notariële basisakte.

Sectie VIII. — Beheer.

Artikel 70.

De raad van beheer ziet de bedrijvigheid van de bestuurder na, controleert de boeken, maakt het verslag op der vergaderingen en doet de onontbeerlijke doch niet dringende werken en herstellingen uitvoeren.

De raad van beheer zorgt ervoor dat de algemene uitgaven zo laag mogelijk blijven.

De raad zetelt wettelijk indien ten minste twee leden aanwezig zijn. De beslissingen worden genomen met meerderheid van stemmen, en, indien slechts twee leden aanwezig zijn, met algemeenheid van stemmen. De bestuurder zetelt in deze raad, doch slechts met raadgevende stem.

Artikel 71.

De bestuurder heeft tot taak de algemene onderhoud van het gebouw te verzekeren. Hij voert de werken uit die hij dringend acht en brengt aanstonds verslag uit aan de raad van beheer, en doet alle werken uitvoeren, bevolen door de algemene vergadering of de raad van beheer.

Artikel 72.

De bestuurder is aangesteld om alle geschillen met derden of openbare administraties op te lossen. Hij brengt daarover verslag uit bij de algemene vergadering of de raad van beheer, welke beslissen over de middelen welke moeten aangewend worden ter verdediging van het algemeen belang.

In dringende gevallen neemt hijzelf alle initiatief en brengt later verslag uit bij de raad van beheer.

Artikel 73.

De bestuurder legt jaarlijks de afrekening van zijn bestuur voor aan de algemene vergadering en biedt alle drie maanden aan ieder eigenaar zijn private afrekening aan.

Artikel 74.

De algemene vergadering mag beslissen dat door ieder mede-eigenaar een door haar te bepalen bedrag zal moeten gestort worden in de reservekas van het bestuur, zulks ten titel van provisie voor de dekking van de lopende uitgaven.

Dit bedrag kan steeds aangepast worden.

Artikel 75.

De private afrekeningen moeten door de mede-eigenaars binnen de veertien dagen na het toesturen vereffend worden. De bestuurder heeft het recht diegene der mede-eigenaars welke niet voldoen aan hun verplichting inzake betaling, te beroven van het genot van gas en elektriciteit zonder voorafgaandelijke verwittiging dan deze der aanvraag tot betaling. Hij mag hen daarenboven in rechte doen verschijnen in naam van alle mede-eigenaars.

Deze macht komt hem toe gedurende gans de duur van zijn mandaat. Vooraleer de gerechtelijke vervolgingen in te stellen zal hij nochtans het akkoord vragen van de raad van beheer, doch het bestaan van dit akkoord zal hij niet moeten bewijzen tegenover derden of rechtbanken.

De sommen verschuldigd door een in gebreke gebleven mede-eigenaar zullen van volle recht de wettelijke intresten opbrengen.

Zijn de privatieve lokalen van de in gebreke gebleven mede-eigenaar verhuurd, dan zullen de huurgelden door de bestuurder mogen ontvangen worden, na een verwittiging bij aangetekend schrijven aan eigenaar en huurder, en dit tot beloop van de aan de algemene kas verschuldigde sommen. De huurder kan zich aan deze verplichting niet onttrekken en de kwijtingen hem door de bestuurder afgeleverd dekken hem volledig tegenover de eigenaar.

Artikel 76.

Er bestaan slechts juridische betrekkingen tussen de bestuuder en de mede-eigenaars. Niettemin mogen de mede-eigenaars aan de bestuurder de toelating geven rechtstreeks aan hun huurders het aandeel van al of een deel der gemeenschappelijke uitgaven, die de huur-overeenkomst en ten laste van laatstgenoemden leggen, te vorderen.

Tegenwoordige beschikking brengt geen enkel recht tot stand in voordeel van de huurders en ontslaat evenmin de mede-eigenaars van hun verplichting tot de gemeenschappelijke uitgaven bij te dragen.

Artikel 77.

De bestuurder is gelast alle sommen te innen voortkomende van de zaken van de gemeenschap.

Sectie IX. — Huisbewaarder of werkvrouw.

Artikel 78.

Het geval voorkomende zal de huisbewaarder benoemd worden door de algemene vergadering, die insgelijks zijn wedde en vergoedingen zal bepalen.

Ingeval geen huisbewaarder benoemd wordt, zal de algemene vergadering een werkvrouw aanstellen en haar vergoedingen bepalen.

Het werk van de huisbewaarder en van de werkvrouw zal geregeld worden door de bestuurder.

Sectie X. — Bestemming der lokalen.

Artikel 79.

De bestemming der appartementen en andere privatieve lokalen zal vastgesteld worden in de notariële basisakte waaraan tegenwoordig reglement zal gehecht worden.

Sectie XI. — Algemene schikkingen.

Artikel 80.

Alle betwistingen voortspruitend uit de toepassing of interpretatie van huidige basisakte zullen verplichtend opgelost worden door scheidsrechters, iedere partij zijn scheidsrechter aanstellende, de beide scheidsrechters benoemen onderling een derde rechter om henzelf bij te staan, en de zaak mede op te lossen.

Ingeval van ontstentenis vanwege een partij een scheidsrechter aan te stellen binnen de acht dagen na aanbevolen schrijven der andere partij, of indien beide scheidsrechters er niet

in slagen een derde rechter aan te duiden, zullen de benoemingen gedaan worden door de heer voorzitter der Rechtbank van Eerste Aanleg van het Arrondissement waarin het eigendom gelegen is.

Deze scheidsrechters zullen beslissen als vriendelijk aangestelde beslissers en nooit afwijken van de termen van huidige basisakte, dit op straf van nietigheid van hun beslissing. Zij moeten hun uitspraak neerleggen binnen de zestig dagen na hun benoeming. Na dit tijdsverloop is hun benoeming vervallen, tenzij zij de raad van beheer verwittigen dat hun opdracht nog niet kan afgesloten worden en aldus een verlenging van dertig dagen bekomen. Hun uitspraak is definitief en zonder beroep.

De kosten dezer tussenkomst zijn voor de verliezende partij of voor beiden, indien geen van beide gelijk kreeg; dit zal bepaald worden in de uitspraak der scheidsrechters.

Voor alle eigendomsoverdrachten zullen partijen woonst moeten kiezen binnen het Arrondissement waarin het eigendom gelegen is.

Sectie XII. — Bijzondere bepalingen.

Artikel 81.

De hierna volgende bedingen maken een aanvulling en/of wijziging uit van het Algemeen Reglement van mede-eigendom waarvan sprake hierboven.

1° Bestemming der lokalen :

In de appartementen der verdiepingen en op het gelijkvloers mag geen enkele handel of handelsbureel uitgebaat worden.

De appartementen zijn bestemd tot private woning, doch zij mogen ook aangewend worden voor de uitoefening van een vrij beroep, zoals bijvoorbeeld dokter in de geneeskunde, advocaat, accountant.

Nochtans wordt er uitdrukkelijk bepaald :

— dat enkel en alleen toegelaten zijn die burelen en handelsactiviteiten, welke door hun aard in verhouding zijn met de standing en de ligging van het gebouw en het residentieel karakter van de woonappartementen der verdiepingen welke geen abnormale hindernissen of ongemakken zullen teweeg brengen voor de bewoners van het eigendom.

De zestien bergplaatsen onderaards mogen indien mogelijk omgevormd worden in garages of autostaanplaatsen en als dusdanig gebruikt worden doch dienen in ieder geval tussen te komen in de uitbatingskosten alsmede in de locatieve onderhouds- en herstellingskosten van het garagecomplex indien dit opgericht wordt door de vennootschap-comparante en in de verhouding door deze vast te stellen in de basisakte van het garagegebouw.

2° Jaarlijkse algemene vergadering :

De jaarlijkse algemene vergadering zal plaats hebben van rechtswege ieder jaar te Antwerpen of Agglomeratie, op de plaats, dag en uur door de eerste jaarlijkse algemene vergadering vast te stellen.

Deze eerste jaarlijkse algemene vergadering zal opgeroepen worden door de zorgen van de maatschappij « Algemene Bouwondernemingen Marcel Muijres » of door haar afgevaardigde.

3° Beheer van het eigendom :

De bestuurder van het gebouw, te benoemen door de eerste algemene vergadering, krijgt een maandelijks vergoeding, ten laste van al de mede-eigenaars van het gebouw, in verhouding van de kwotiteiten welke zij bezitten in de gemene delen van het eigendom.

Deze vergoeding zal gekoppeld worden aan het Indexcijfer voor Kleinhandelsprijzen van het Rijk, en zal, het geval voorkomende, aangepast worden aan alle verhogingen van dit indexcijfer, in die zin dat alle verhogingen van minstens vijf punten een verhoging van vijf ten honderd van gemelde vergoeding voor gevolg zal hebben. Deze eventuele verhogingen zullen voor de eerste maal toepasselijk zijn bij de eerste driemaandelijkse afrekeningen volgende op iedere verhoging van minstens vijf punten.

« DIENSTEN »

Aan het reglement van mede-eigendom van het appartementsgebouw « Ambassador I » Fruithoflaan te Berchem wordt het volgende reglement van dienstverlening toegevoegd hetwelk zal bindend zijn voor alle mede-eigenaars.

STELREGELS :

Het reglement van dienstverlening omvat twee wel omschreven delen,

Het eerste deel wordt opgelegd en verplichtend gemaakt voor alle mede-eigenaars en omvat hetgeen volgt :

— Er zal door de bouwheer-verkoper een beheerder aangesteld worden wiens bevoegdheid dezelfde zal zijn als voorzien en bedongen in het reglement van mede-eigendom.

Dit recht van een beheerder voor het gebouw aan te stellen wordt door de bouwheer-verkoper voorbehouden voor een eerste periode van drie jaar welke een einde zal nemen drie jaar na de eerste ingebruikname van het appartementsgebouw ;

daarna zal in zijn opvolging en/of vervanging voorzien worden door de algemene vergadering overeenkomstig de bepalingen van het reglement van mede-eigendom.

De door de bouwheer-verkoper aangestelde beheerder zal als taak hebben

1° het toezicht in de receptiehall.

2° alle bijkomende verrichtingen welke nuttig en nodig zullen blijken voor de uitoefening van de bezigheden van zijn ambt.

Het salaris en de vergoedingen van de beheerder zullen voor de eerste maal bepaald worden door de BOUWHEER-VERKOPER EN DE UITGAVEN ZULLEN OPGENOMEN WORDEN in de bijdragen van de gemeenschapslasten welke ten laste vallen van al de mede-eigenaars.

Het zal de bouwheer-verkoper vrijstaan de taken van de beheerder in een meer omstandige opgave te bepalen.

Het tweede deel van de dienstverlening is volledig facultatief en al de mede-eigenaars (of bewoners van appartementen en/of studio's) zullen kunnen beroep doen op deze diensten zonder hiertoe verplicht te zijn.

De bouwheer-verkoper verplicht zich niet tot het leveren van diensten welke het tweede gedeelte omvatten ; zijn taak zal eruit bestaan de persoon (zij het fysisch of juridisch) aan te duiden dewelke zal instaan voor de goede uitvoering van de diensten, deze te organiseren en te verzekeren.

De mogelijkheid is aanwezig om via de beheerder in de dienstverlenende sector en mits vergoeding beroep te doen op diensten dewelke ondermeer zullen omvatten :

- het schoonhouden en reinigen van appartementen en/of studio's.
- het verschonen van het beddegoed en bijhorigheden.
- het verstrekken en verzorgen van maaltijden en dranken.
- in het algemeen al wat nuttig en nodig zal en kan zijn voor het dagelijks gebruik

van de woonlokalen, de uitbreiding van diensten kan geschieden naar gelang de noodwendigheden door diverse toevoegingen.

Gedurende de gemelde eerste periode van drie jaar en voor het geval er genoegzaam deelname aanwezig is zal de gemelde beheerder in de ruimten op het gelijkvloers aangeduid als ontspanningslokalen activiteiten mogen inrichten voor diverse ontspanningen.

Teneinde zulks mogelijk te maken zal de bouwheer-verkoper op het gelijkvloers twee volledig ingerichte ontspanningslokalen ter beschikking stellen en in huur geven aan de mede-eigenaars.

De maandelijkse huurprijs wordt van nu af bepaald op achtduizend vijfhonderd frank per maand en per lokaal, huurprijs gekoppeld aan het indexcijfer voor de maand augustus negentienhonderd vierenzeventig en aanpasbaar volgens de huidige normen à rato van vijf % per stijging van vijf punten.

Na de meergemelde periode van drie jaar zal de algemene vergadering van mede-eigenaars bij gewone meerderheid te beslissen hebben over :

1° het voortzetten van de inhuurneming van de ontspanningslokalen welke huur in dit geval niet minder dan zes jaar zal mogen bedragen (zes jaar ingaande na de eerste periode van drie jaar).

2° ofwel de ontspanningslokalen in te kopen en aldus gebruik te maken van het beding van voorkeur tot aankoop tegen de aankoopprijs van 1.350.000 frank per ontspanningslokaal met aanwezige inventaris (in voorgaande prijs niet begrepen de B.T.W., registratierechten en kosten van de notariële akten van aankoop).

De aankoopprijs als de huurprijs waarvan hoger melding, zijn gekoppeld aan het indexcijfer voor de maand mei 1974 (verhoging met 5 % à rato van stijging per vijf punten).

« Ne Varietur » getekend door de partijen en Ons Notaris.

Hoboken, de 19 augustus 1974.

— volgen de handtekeningen —

Geboekt te Hoboken, registratie, de 28 augustus 1974.

Behelzende vijftientig blad geen verzending deel 6/6 blad 97 vak 25.

Ontvangen, honderdvijftig frank. De ontvanger, getekend, E. Vercammen.



Bijzondere voorwaarden van uw contract Comfort thuis speciaal

Contractnummer: 817 013 061
producentrekening: 0126801
Vlootnummer: 095850000000
Datum van opmaak: 12/07/2023

De partijen bij het verzekeringscontract

Verzekeringnemer

VME
RESIDENTIE AMBASSADOR
Vertegenwoordigd door
BV PORTAS
NIEUWSTRAAT 8
2830 WILLEBROEK
NEON code: 0850.518.566

Verzekeringsmaatschappij

AXA BELGIUM
TROONPLEIN 1
1000 BRUSSEL

De beschrijving van het risico

Ligging van het risico

FRUITHOFLAAN 118-120
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Hoedanigheid van de verzekeringnemer: Eigenaar

Uw gebouw

verzekerd

Type gebouw:	Gebouw met gemengd gebruik woning en kantoor.
Bouwwijze:	De structuur van de constructie (muren, niveaus en trappen) is onbrandbaar.
Bouwdatum:	Voor 1980
Evaluatiesysteem:	expertise AXA
Aantal verdiepingen:	13
Aantal eenheden:	122
Verzekerde waarde:	33 892 708,54 € ABEX-index 1032

De duur van uw verzekeringscontract is 1 jaar.

De jaarlijkse vervaldag staat verder in deze bijzondere voorwaarden.

Op die vervaldag wordt het contract stilzwijgend verlengd met telkens 1 jaar, tenzij u of wij het contract opzeggen.

Hoe zegt u het contract op?

3 mogelijkheden: u verzendt een opzeggingsbrief aangetekend aan de verzekeringsmaatschappij, of u laat hem betekenen bij deurwaardersexploot, of geeft hem af tegen ontvangstbewijs. Ten laatste 3 maanden en 1 dag vóór de jaarlijkse vervaldag moet u uw brief op de post afgeven. Dezelfde termijn geldt voor de betekening van een deurwaardersexploot of als u de brief afgeeft tegen ontvangstbewijs.

Bijzondere voorwaarden van uw contract

Comfort thuis speciaal

Contractnummer:

817 013 061

Vlootnummer:

09585000000

Datum van opmaak:

12/07/2023

De segmentatiecriteria

Wij delen u de segmentatiecriteria mee aan de hand van dewelke de dekking en de premie worden bepaald. Deze criteria kunnen worden aangepast in geval van een wijziging in de loop van het verzekeringscontract van één of meerdere elementen, die u ons hebt meegedeeld in het kader van dit contract. De criteria zijn de volgende:

Betreffende de dekking gebouw

De ligging van het gebouw, het evaluatiesysteem, het bouwjaar van het gebouw, de datum van renovatie van het gebouw, het niveau van brandbaarheid, het aantal verdiepingen, de wooneenheden op kelderniveau, het schadeverleden.

De waarborgen in detail

Jaarlijkse vervaldag	01/07				
Betaling van de premie	Driemaandelijks				
Formule:	Buildimax All Risk				
Bedragen op jaarbasis uitgedrukt in €	Aanvangs- datum	Handels premie **	Splitsings kosten	Taksen en bijdragen	Totaalpremie
Woning					
All Risk Gebouw *	01/07/2023	29 689,44	890,72	4 816,36	35 396,52
Onrechtstreekse verliezen gebouw *	01/07/2023	1 479,28	44,36	239,96	1 763,60
- Optie 5%					
Premie					32 103,80
Taksen en bijdragen					5 056,32
Totale premie					37 160,12

De dekkingen die niet uitdrukkelijk worden vermeld in deze bijzondere voorwaarden, werden niet onderschreven.

* aan ABEX-index : 1032

** Dit bedrag omvat de geraamde acquisitiekosten voor een bedrag van € 8 794,95 en de geraamde administratiekosten voor een bedrag van € 3 271,24 voor alle dekkingen in uw contract. In de bedragen van de geraamde acquisitie- en administratiekosten wordt geen rekening gehouden met specifieke contractuele situaties. Bijkomende informatie over deze ramingen is verkrijgbaar bij uw verzekeringstussenpersoon of de bovenvermelde klantendienst. Merk op dat als u verschillende verzekeringsovereenkomsten gaat vergelijken, u niet enkel de geraamde kosten en lasten van de overeenkomsten met elkaar mag vergelijken, maar ook andere elementen in aanmerking moet nemen, zoals de reikwijdte van de waarborgen, het bedrag van eventuele franchises of de uitsluitingsclausules. De hierboven opgegeven ramingen geven een beter zicht op het premiegedeelte dat wordt aangewend voor de dekking van het risico dat door de verzekeringsovereenkomst wordt gedekt. Het saldo van de premie, na aftrek van de taksen en bijdragen alsook van de acquisitie- en administratiekosten, bestaat immers uit het gedeelte van de premie dat wordt aangewend om de contractueel vastgelegde prestaties te verrichten en uit de andere kosten dan hierboven vermeld (waaronder de samengevoegde en onderling gedeelde kosten van de schadegevallen en het beheer ervan). Deze ramingen zijn berekend op grond van de boekhoudkundige gegevens van het laatste boekjaar van de verzekeringsonderneming, als goedgekeurd door haar algemene vergadering.

De bijzondere clausules die van toepassing zijn op uw contract

Technische installaties

U hebt de optionele verzekering "Technische installaties" onderschreven, die laat u toe de materiele schade veroorzaakt aan de technische installaties van het gebouw (personenlift, goederenlift, verwarmings- of waterfilteringsapparaat...) te verzekeren, ten belope van maximum 25 000 €.

Bijzondere voorwaarden van uw contract

Comfort thuis speciaal

Contractnummer:

817 013 061

Vlootnummer:

09585000000

Datum van opmaak:

12/07/2023

Bijzonderheden

De maatschappij voorziet een verhoogde vrijstelling inzake:

- de niet-herstelde leidingen voor een bedrag van 1.000 EUR (ABEX 809)

- de waterschade en schade door waterinsijpeling via gevels voor een bedrag van 2.500 EUR (ABEX 744)

Alle schades aan en ten gevolge van de plafondverwarming zijn uitgesloten van dekking tenzij:

- Bewijs kan geleverd worden dat de geïnstalleerde plafondverwarming van het type "Mark IV" is
EN

- Bewijs kan geleverd worden dat het differentieel 63A geplaatst is op ten minste het circuit van de plafondverwarming
EN

- Een geldig keuringsattest van de volledige elektrische installatie door een erkend bedrijf kan worden voorgelegd.

Bovendien raden wij ten stelligste aan om de kunststof lichtstraten die in de verschillende appartementen zijn geïnstalleerd om de gang te verlichten uit te rusten met:

- Elektronische ballasten

OF

- LEDlampen te plaatsen (= meest aangewezen)

Toepassingsveld Building

Het verzekerde goed is een appartementsgebouw met meer dan 3 appartementen, uitsluitend gebruikt als woning of gemengd gebruik woning en kantoor/commerciële activiteiten.

Het mag niet gaan om een kasteel, gebouw gebruikt door een ontspanningsvereniging.

Behoudens andersluidende bepaling, mag het geen sociale woningen, noch studentenkamers bevatten.

Bovendien herinneren wij u eraan dat u ons elke wijziging van gebruik van het gebouw of van de aard van de handelszaak moet aangeven, op straffe van toepassing van een evenredigheidsregel van premies of weigering van tussenkomst als wij aantonen dat wij in geen geval het nieuwe risico verzekerd zouden hebben, of het risico wel verzekerd zouden hebben mits andere voorwaarden en/of preventiemaatregelen.

Expertise

De waarde van het gebouw werd vastgesteld door een expert erkend door de Maatschappij.

Bijgevolg verzekeren wij het risico in nieuwbouwwaarde, zonder toepassing van de evenredigheidsregel.

Customer Protection

AXA zorgt voor bescherming van uw rechten als consument. U kan daarvoor bij verschillende instanties terecht:

- De verzekeringstussenpersoon is een specialist die u bijstaat.

Hij licht u in over uw contract en de prestaties die eruit voortvloeien.

Verder onderneemt hij voor u alle nodige stappen tegenover AXA.

Hij zal u ook bijstaan mocht er tussen u en AXA een probleem rijzen.

- U kan onze centrale klantendienst bereiken via:

AXA Belgium Customer Protection

Troonplein 1

1000 Brussel

tel 02 678 61 11

www.axa.be/ab/NL/contact/

- Indien u vindt dat u op die manier nog steeds niet de beste oplossing heeft verkregen, kan u terecht bij de:

Ombudsman van de Verzekeringen

De Meeûsplantsoen 35, 1000 Brussel, België

Tel: +32 (0)2 547 58 70 et +32 (0)2 547 58 73

e-mail : info@ombudsman-insurance.be

webpage: www.ombudsman-insurance.be

- U heeft ook nog altijd de mogelijkheid een rechtsvordering in te stellen.

De gevolgen van misbruik



We zien er nauwlettend op toe dat pogingen tot oplichting worden opgespoord. Om niet onnodig voor anderen te moeten betalen, help ons om misbruiken te voorkomen.

Wat zijn de gevolgen van (poging tot) oplichting van een verzekeringmaatschappij?

- Opzegging van de verzekeringsovereenkomst
- Strafrechtelijke vervolging op grond van artikel 496 van het Strafwetboek

De verzekeringsmaatschappij zal bij oplichting uw persoonsgegevens mogen meedelen aan GIE Datassur. Dat gebeurt enkel om de risico's te beoordelen, en voor het beheer van de betrokken contracten en schadegevallen. Iedereen heeft het recht op mededeling en mag bij oplichting die gegevens verbeteren bij Datassur. Dat doet u door een gedateerd en ondertekend verzoek te sturen, vergezeld van een kopie van uw identiteitskaart, naar dit adres:

Datassur

de Meeûsplantsoen 29

1000 Brussel

Bescherming van persoonsgegevens

De persoonsgegevens die door de betrokkene worden meegedeeld of die op een legitieme wijze door AXA Belgium, dat verantwoordelijk is voor de verwerking ervan, worden ontvangen, kunnen door de maatschappij verwerkt worden met het oog op het beheer van het personenbestand, het beheer van de verzekeringsovereenkomsten en schadegevallen, de dienstverlening aan de klant, het beheer van de relatie met de verzekeringstussenpersoon, direct marketing, op het opsporen, voorkomen en bestrijden van fraude, op het bestrijden van het witwassen van geld en van het financieren van terrorisme, het aanvaarden van de risico's, het toezicht houden op de portefeuille, statistische studies. Deze verwerking is noodzakelijk voor het uitvoeren van het verzekeringscontract en voor het naleven van een wettelijke verplichting of voor het behartigen van de gerechtvaardigde belangen van AXA Belgium.

In zoverre het meedelen van de persoonsgegevens noodzakelijk is om het realiseren van de hierboven opgesomde doelstellingen mogelijk te maken, kunnen deze gegevens meegedeeld worden aan andere ondernemingen die lid zijn van de groep AXA, aan ondernemingen en/of personen die er verband mee houden alsook aan de bevoegde publieke autoriteiten. De betrokkene kan toegang, verbetering, wissing of overdraagbaarheid van zijn persoonsgegevens vragen, kan ervoor kiezen om het gebruik ervan te beperken of kan zich verzetten tegen de verwerking ervan. Indien de betrokkene een speciale en uitdrukkelijke toestemming heeft gegeven om sommige van zijn gegevens te gebruiken, kan hij deze te allen tijde intrekken op voorwaarde dat het geen informatie betreft die een invloed heeft op de uitvoering van zijn contract en het beheer van de schadegevallen.

AXA Belgium waakt erover een gepast beschermingsniveau te waarborgen wanneer de persoonsgegevens worden overgedragen buiten de Europese Unie.

De betrokkene kan meer informatie krijgen over zijn rechten en de manier om deze uit te oefenen via zijn MyAXA klantenruimte, of via de website www.AXA.be, of per post naar het volgende adres: AXA Belgium – Data Protection Officer (TR1/884), Troonplein 1, 1000 Brussel.

Deze privacy clausule heeft niet de bedoeling volledig te zijn. De betrokkene kan deze privacyclausule integraal terugvinden op de website AXA.be in de onderste balk van de pagina onder de tab Privacy en Cookiebeheer.

Bijzondere voorwaarden van uw contract

Comfort thuis speciaal

Contractnummer:

817 013 061

Vlootnummer:

09585000000

Datum van opmaak:

12/07/2023

De wettelijke en contractuele bepalingen

Dit contract wordt beheerst door de Belgische wetgeving en door de algemene voorwaarden hier van toepassing, die ik aanvaard en waarvan ik kennis heb kunnen nemen. De algemene voorwaarden van toepassing hebben de volgende referentie(s).

Benaming

Comfort thuis speciaal - Buildimax All Risk

Referentienummer

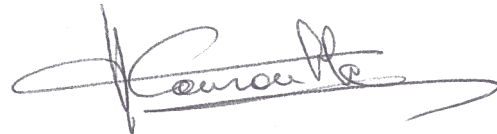
4186797 (06/2020)

U kunt ze raadplegen bij uw verzekeringstussenpersoon of op onze website www.axa.be.

Opgemaakt in tweevoud in Berchem, op 12 juli 2023.

De verzekeringnemer,

De maatschappij,



Chief P&C Officer

Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



Fruithoflaan 118, 2600 Antwerpen

certificaatnummer: 20220206-0002510156-GD-1

Daken

$U = 0,48 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Doelstelling: $0,24 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Muren

$U = 0,73 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Doelstelling: $0,24 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Vensters (beglazing en profiel)

$U = 4,02 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Doelstelling: $1,5 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Beglazing

$U = 3,14 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Doelstelling: $1 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Deuren, poorten en panelen

$U = 3,64 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Doelstelling: $2 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Vloeren

$U = 1,01 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Doelstelling: $0,24 \text{ W/(m}^2\text{K)}$



Verwarming

Geen collectieve installatie aanwezig



Sanitair warm water

Geen collectieve installatie aanwezig



Ventilatie

Mechanische afvoer



Koeling en zomercomfort

Geen collectieve installatie voor koeling aanwezig.



Verlichting



TL-verlichting



Zonne-energie



Geen zonneboiler of zonnepanelen aanwezig

Verklaring van de energiedeskundige

Ik verklaar dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de door de Vlaamse overheid vastgelegde werkwijze.

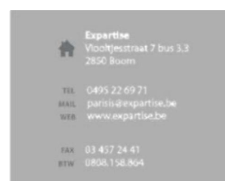
Datum: 06-02-2022

Handtekening:

Parisis
Daniel

Digitaal
ondertekend door
Parisis Daniel
Datum: 2022.02.06
17:55:44 +01'00'

expartise
SCHATTING VASTGOED & EPB



EXPARTISE COMMV PARISIS

EXPARTISE
EP09296

Dit certificaat is geldig tot en met 6 februari 2032.

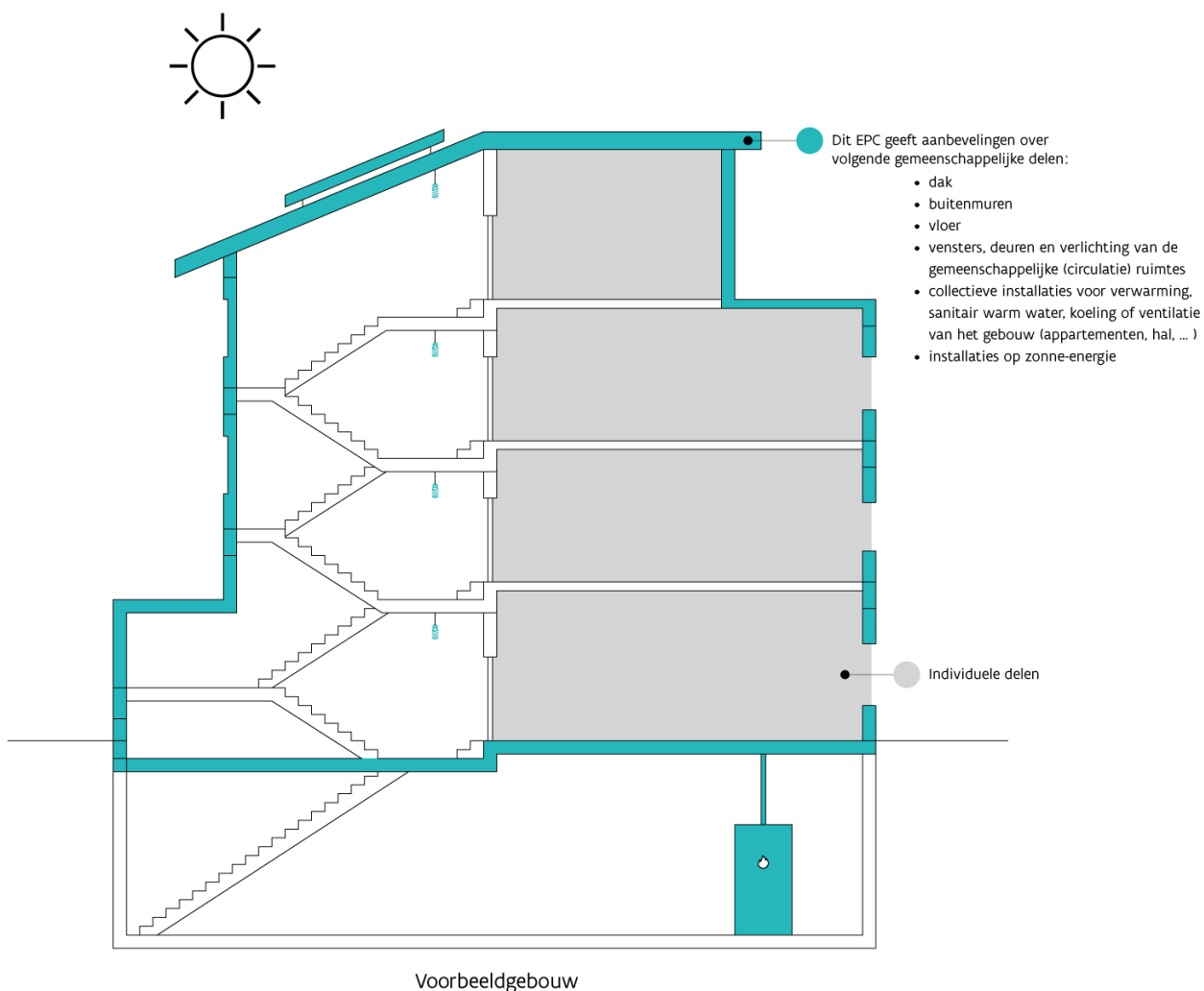
Wat bevat dit EPC?

Wat bevat dit EPC?

Dit EPC bevat de eigenschappen van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, namelijk het dak, de buitenmuren en de vloer. Dit omvat ook de vensters, deuren en verlichting van de gemeenschappelijke (circulatie)ruimtes en de eventueel aanwezige collectieve installaties.

Wat bevat dit EPC niet?

De eigenschappen van de individuele delen van de wooneenheden of niet residentiële eenheden van het gebouw zijn niet opgenomen in dit EPC. De vensters, deuren en individuele installaties van de aparte (woon)eenheden maken dus geen deel uit van dit EPC.



Waarvoor dient dit EPC?

Dit EPC geeft de energieprestatie van de gemeenschappelijke delen van het gebouw weer en is een aanvulling op de afzonderlijke EPC's van de appartementen of niet-residentiële eenheden in dit gebouw. Bij verkoop of verhuur van een appartement of niet-residentiële eenheid binnen dit gebouw moet een afzonderlijk EPC van deze (woon)eenheden opgemaakt worden.

Overzicht aanbevelingen

In deze tabel vindt u aanbevelingen om de gemeenschappelijke delen van uw gebouw energiezuiniger te maken. De uitvoering van deze aanbevelingen zal ook een impact hebben op de energieprestatie van de afzonderlijke (woon)eenheden in het gebouw. Een energetische renovatie kadert best in een totaalaanpak waarbij al deze gemeenschappelijke delen zoveel als mogelijk gezamenlijk gerenoveerd worden. U zal hier mogelijks samen met de mede-eigenaars van het gebouw over moeten beslissen.

De aanbevelingen zijn gebaseerd op de energiedoelstelling 2050 die maximaal inzet op isolatie en verwarming. Dit betekent het isoleren van alle daken, muren, vensters en vloeren tot de doelstelling én het efficiënt verwarmen (opwekker = condensatieketel, warmtepomp, (micro-)WKK, efficiënt warmtenet of decentrale toestellen met een totaal maximaal vermogen van 15 W/m²).

Vraag advies aan een specialist voordat u met de renovatiewerken start. De volgorde in deze tabel is automatisch bepaald en is niet noodzakelijk de juiste volgorde om aan de slag te gaan. Het is louter een eerste indicatie op basis van de energieprestatie.

	HUIDIGE SITUATIE	AANBEVELING	GEMIDDELDE PRIJSINDICATIE ★
	Vensters 5,6 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.	
	Muur 993 m ² van de muren is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.	
	Plat dak 1006 m ² van het platte dak is te weinig geïsoleerd.	Isoleer het platte dak bijkomend.	
	Vensters 44 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.	
	Deuren en poorten 51 m ² van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.	Vervang de weinig energiezuinige deuren of poorten door een energiezuinig alternatief met sterk isolerende profielen.	
	Muur 3174 m ² van de muren is te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.	

	Vloer boven kelder of buiten 1006 m ² van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.
	Zonneboiler Er is geen zonneboiler aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.
	Zonnepanelen Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.
	Muur 1111 m ² van de muren is redelijk goed geïsoleerd, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.	Overweeg bij een grondige renovatie om bijkomende isolatie te plaatsen.
	Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte TL-verlichting. Ook is er een automatische regeling ifv aan- of afwezigheidsdetectie aanwezig.	

● Energetisch helemaal niet in orde ● Energetisch niet in orde ● Zonne-energie ● Energetisch redelijk in orde ● Energetisch helemaal in orde



Let op! Het EPC doet geen uitspraak over het al dan niet voldoen aan de Vlaamse Wooncode en evalueert het gebouw uitsluitend op energetisch vlak. De energiedoelstellingen zijn strenger dan de eisen van de Vlaamse Wooncode.



Aandachtspunten

Hou rekening met de volgende aspecten als u uw gebouw energiezuinig en comfortabeler wilt maken.



Luchtdichtheid: De luchtdichtheid van het gebouw is niet gemeten. Een goede luchtdichtheid is nodig om de warmte niet via spleten en kieren te laten ontsnappen.

Let er bij de renovatie op dat de werken luchtdicht uitgevoerd worden. U kunt nadien de luchtdichtheid laten meten om eventueel overblijvende lekken op te sporen en de energieprestatie mogelijk nog te verbeteren.



Ventilatie: Het gebouw beschikt over een collectief systeem met mechanische afvoer. Bekijk of de individuele (woon)eenheden over vraagsturing beschikken. Bij vraagsturing wordt er lucht toe- en afgevoerd als dat nodig is. Zo wordt energie bespaard.



Koeling en zomercomfort: Vermijd de plaatsing van een koelinstallatie, want die verbruikt veel energie.



Sanitair warm water: Het gebouw beschikt niet over een collectieve installatie voor sanitair warm water. Indien er een collectieve installatie zou geplaatst worden, overweeg dan de plaatsing van een zonneboiler of een warmtepompboiler. Zo wordt energie bespaard.

Let op!

De aanbevelingen, aandachtspunten en eventuele prijsindicaties op het energieprestatiecertificaat worden standaard gegenereerd op de wijze die de Vlaamse overheid heeft vastgelegd. Laat u bijstaan door een specialist om op basis van de aanbevelingen en aandachtspunten een concreet renovatieplan op te stellen. De energiedeskundige is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die ontstaat bij het uitvoeren van de standaard gegenereerde aanbevelingen of aandachtspunten.

Meer informatie?

- Voor meer informatie over het energieprestatiecertificaat, gebruiksgedrag, woningkwaliteit ... kunt u terecht op www.energiesparen.be.
- Meer informatie over uw gebouw vindt u op uw persoonlijke woningpas. Surf naar woningpas.vlaanderen.be om uw woningpas te bekijken.
- Meer informatie over beter renoveren vindt u op www.energiesparen.be/ikbenoveer.

Gegevens energiedeskundige:

EXPARTISE COMMV PARISIS
EXPARTISE
2850 Boom
EP09296

Premies

Informatie over energiewinsten, subsidies of andere financiële voordelen vindt u op www.energiesparen.be.

Energieprestatiecertificaat (EPC) in detail

Elk gebouw bestaat uit verschillende onderdelen die met elkaar verbonden zijn. Als u renoveert, kunt u het best al rekening houden met de werken die u later nog gaat uitvoeren.

Dit deel van het energieprestatiecertificaat gaat dieper in op de aanbevelingen van uw gebouw. Samen met uw architect of andere vakman kunt u op basis hiervan een renovatieplan opstellen.

Inhoudstafel

Daken	8
Vensters en deuren	9
Muren	11
Vloeren	13
Verlichting	14
Installaties voor zonne-energie	15
Overige installaties (collectief)	16
Bewijsstukken gebruikt in dit EPC	17

10 goede redenen om nu al te BENOveren

BENOveren is BETER reNOveren dan gebruikelijk is, met hogere ambities op het vlak van energieprestaties, goed gepland en met deskundig advies, zodat ook latere renovatiestappen haalbaar blijven (zie ook www.energiesparen.be/ikbenoveer). Een geBENOverd gebouw biedt veel voordelen:



1. Een lagere energiefactuur



2. Meer comfort



3. Een gezonder binnenklimaat



4. Esthetische meerwaarde



5. Financiële meerwaarde



6. Nodig voor ons klimaat



7. Uw gebouw is klaar voor uw oude dag



8. Minder onderhoud



9. Vandaag al haalbaar



10. De overheid betaalt mee

Hoe wordt het EPC opgemaakt?

De eigenschappen van uw gebouw zijn door de energiedeskundige ingevoerd in software die door de Vlaamse overheid is opgelegd. De energiedeskundige mag zich alleen baseren op zijn vaststellingen tijdens het plaatsbezoek en op bewijsstukken die voldoen aan de voorwaarden die de Vlaamse overheid heeft opgelegd. Op basis van de invoergegevens berekent de software het energielabel en genereert automatisch aanbevelingen en eventueel ook prijsindicaties. Bij onbekende invoergegevens gaat de software uit van veronderstellingen, onder meer op basis van het (ver)bouw- of fabricagejaar. Om zeker te zijn van de werkelijke samenstelling van uw muur, dak of vloer kunt u ervoor kiezen om verder (destructief) onderzoek uit te voeren (losschroeven stopcontact, gaatje boren in een voeg, binnenaafwerking tijdelijk verwijderen ...).

Voor meer informatie over de werkwijze, de bewijsstukken en de voorwaarden kunt u terecht op www.energiesparen.be.

De bewijsstukken die gebruikt zijn voor dit EPC, kan u terugvinden op pagina 17.

Renoveren? Let op voor asbest!

Asbest is een schadelijke stof die nog regelmatig aanwezig is in gebouwen. In veel gevallen kunnen asbesttoepassingen op een eenvoudige en vooral veilige manier verwijderd worden. Deze werken en eventuele bijhorende kosten zijn niet inbegrepen in het EPC. Voor meer informatie over (het herkennen van) asbest en asbestverwijdering kunt u terecht op www.ovam.be.

Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	16208310 / 16209737
Datum plaatsbezoek	13/01/2022
Referentiejaar bouw	1974
Beschermd volume (m ³)	40.825
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	Kelderverdieping / garage
Infiltratiedebiet (m ³ /(m ² h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m ² K))	0,78

Verklarende woordenlijst

beschermd volume	Het volume van alle ruimten die men wenst te beschermen tegen warmteverlies naar buiten, de grond en aangrenzende onverwarmde ruimten.
U-waarde	De U-waarde beschrijft de isolatiewaarde van daken, muren, vensters ... Hoe lager de U-waarde, hoe beter de constructie isoleert.
R-waarde	De warmteweerstand van een materiaallaag. Hoe groter de R-waarde, hoe beter de materiaallaag isoleert.
lambdawaarde	De warmtegeleidbaarheid van een materiaal. Hoe lager de lambdawaarde, hoe beter het materiaal isoleert.

Daken



Plat dak

1006 m² van het platte dak is te weinig geïsoleerd.

Isoleer het platte dak bijkomend.

Bij de renovatie van uw dak kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m²K). Dat komt overeen met een isolatielaag van ongeveer 14 cm minerale wol of XPS ($\lambda_d = 0,035$ W/(m.K)) of 12 cm PUR ($\lambda_d = 0,027$ W/(m.K)). Als u de isolatie van uw platte of hellende dak tussen een houten dakstructuur plaatst, moet u de isolatiedikte verhogen tot minstens 22 cm minerale wol.

Hoogstwaarschijnlijk renoveert u uw dak(en) maar één keer grondig. Isoleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m²K) vormt de basis, maar u kunt altijd streven naar beter.

Technische fiche daken

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W / (m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	R-waarde isolatie bekend (m ² K/W)	Luchtdaag	Daktype	Berekende U-waarde (W / (m ² K))	
Plat dak											
●	Plat dak	-	1.006	-	-	50mm MW zonder regelwerk onder dakafdichting	-	1,00	onbekend	a	0,47
						30mm PUR/PIR zonder regelwerk onder dakafdichting	-	0,86			
Plafond onder verwarmde ruimte											
	Plafonds tussen de verdiepen	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,86

Legende

a dak niet in riet of cellenbeton

Vensters en deuren



Vensters

5,6 m² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.

Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.



Vensters

44 m² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.

Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.

Deuren en poorten

51 m² van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.

Vervang de weinig energiezuinige deuren of poorten door een energiezuinig alternatief met sterk isolerende profielen.

De kwaliteit van zowel de beglazing als de profielen bepaalt de energieprestatie van uw vensters. Kies altijd voor dubbele hoogrendementsbeglazing of drievoudige beglazing met een U-waarde van maximaal 1,0 W/(m²K). Bij de renovatie van vensters kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 1,5 W/(m²K) voor de vensters (glas + profielen). Naast de vensters in de gevel verdienen ook dakvlakvensters, koepels, lichtstraten, polycarbonaatplaten en glasbouwstenen de nodige aandacht.

Bij de vervanging van uw deuren, poorten of panelen kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 2 W/(m²K). Kies daarom voor een deur of poort met sterk isolerende profielen en panelen. Als de deur glas bevat, kunt u het best kiezen voor dubbele hoogrendementsbeglazing of drievoudige beglazing met een U-waarde van maximaal 1,0 W/(m²K).

Hoogstwaarschijnlijk vervangt u uw buitenschrijnwerk maar één keer. Kies daarom meteen voor de meest energie-efficiënte oplossing.

Technische fiche van de vensters

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Oriëntatie	Helling	Oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	Beglazing	Buitenzonwering	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
In voorgevel								
● Raam naast inkomdeur	O	verticaal	13,4	-	dubbel glas	-	metaal niet therm	3,79
● Inkomdeur in glas	O	verticaal	3,3	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
Buitenschrijnwerk	O	verticaal	1.019	-		-	-	-
In achtergevel								
● Raam hal met brievenbussen	W	verticaal	14,2	-	dubbel glas	-	metaal niet therm	3,79
● Raam centrale trap hal	W	verticaal	16,9	-	dubbel glas	-	metaal niet therm	3,79
● Deur met glas hal met brievenbussen	W	verticaal	2,3	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
Buitenschrijnwerk	W	verticaal	1.677	-		-	-	-

Legende glastypes

enkel glas Enkelvoudige beglazing dubbel glas Gewone dubbele beglazing

Legende profieltypes

metaal niet Metalen profiel, niet thermisch
therm onderbroken

Technische fiche van de deuren, poorten en panelen

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Oriëntatie	Oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtdichtheid	Deur / paneeltype	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Deuren/poorten										
In voorgevel										
● Deuren tussen sas nabij traphallen en open traphallen	O	51	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64

Legende deur/paneeltypes

b deur/paneel niet in metaal

Legende profieltypes

hout Houten profiel

Muren

	Muur 993 m ² van de muren is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.
	Muur 3174 m ² van de muren is te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.
	Muur 1111 m ² van de muren is redelijk goed geïsoleerd, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.	Overweeg bij een grondige renovatie om bijkomende isolatie te plaatsen.

Bij de isolatie van de muren kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m²K). Dat komt overeen met een isolatielaag van ongeveer 14 cm minerale wol, EPS of XPS ($\lambda_d = 0,035$ W/(mK)) of 10 cm PUR of PIR ($\lambda_d = 0,023$ W/(mK)). Als u de isolatie tussen regelwerk plaatst, breng dan minstens 6 cm extra isolatie aan.

Hoogstwaarschijnlijk renoveert u uw muren maar één keer grondig. isoleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m²K) vormt de basis, maar u kunt altijd streven naar beter.

Technische fiche van de muren

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtlaag	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Buitenmuur										
Voorgevel										
● Voorgevels	O	1.829	-	-	-	20mm EPS tussen regelwerk aan buitenzijde	-	afwezig	a	0,64
						50mm MW tussen regelwerk aan buitenzijde	-			
● Voorgevels palend aan open traphallen	O	243	-	-	-	isolatie aanwezig	-	onbekend	a	1,33
Achtergevel										
● Achtergevel	W	1.345	-	-	-	20mm EPS tussen regelwerk aan buitenzijde	-	afwezig	a	0,64
						50mm MW tussen regelwerk aan buitenzijde	-			
● Achtergevels palend aan open traphallen	W	104	-	-	-	isolatie aanwezig	-	onbekend	a	1,33
Rechtergevel										
● Rechtergevel bekleed met metalen panelen	N	555	-	-	-	100mm MW tussen regelwerk aan buitenzijde	-	aanwezig niet in spouw	a	0,46
● Rechtergevels palend aan open traphallen	N	323	-	-	-	isolatie aanwezig	-	onbekend	a	1,33
Linkergevel										
● Linkergevel gekleed met metalen panelen	Z	555	-	-	-	100mm MW tussen regelwerk aan buitenzijde	-	aanwezig niet in spouw	a	0,46
● Linkergevels palend aan open traphallen	Z	323	-	-	-	isolatie aanwezig	-	onbekend	a	1,33
Muur in contact met verwarmde ruimte										
Voorgevel										
Tussenmuren	O	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92

Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren



Vloer boven kelder of buiten

1006 m² van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.

Plaats bijkomende isolatie.

Bij de isolatie van uw vloeren kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m²K). Bij een vloer boven een kelder komt dat overeen met een isolatielaag van ongeveer 10 cm minerale wol ($\lambda_d = 0,040$ W/(mK)) of 7 cm gespoten PUR of PIR ($\lambda_d = 0,030$ W/(mK)). Omdat de warmteverliezen naar de grond beperkt zijn, hoeft de isolatielaag in vloeren op volle grond iets minder dik te zijn.

Hoogstwaarschijnlijk renoveert u uw vloer(en) maar één keer grondig. isoleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m²K) vormt de basis, maar u kunt altijd streven naar beter.

Technische fiche van de vloeren

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	Perimeter (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref. jaar renovatie	Vloerverwarming	Luchtdaag	Vloertype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Vloer boven (kruip)kelder											
● Vloer	1.006	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,01
Vloer boven verwarmde ruimte											
Vloeren tussen de verdiepen	-	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,04

Legende

a vloer niet in cellenbeton

Verlichting



Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte TL-verlichting. Ook is er een automatische regeling ifv aan- of afwezigheidsdetectie aanwezig.

Technische fiche van de verlichtingsinstallaties

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

	Z1	
		
Aandeel in oppervlak (%)	%	
Lichtbron en regeling		
Type lichtbron	TL-verlichting	
Aan- of afwezigheidsregeling	Automatische aan- of afwezigheidsdetectie	
Daglichtregeling	Geen of onbekend type	

Installaties voor zonne-energie



Zonneboiler

Er is geen zonneboiler aanwezig.

Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.

Zonnepanelen

Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.

Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.

De zonnekaart berekent automatisch het zonnepotentieel voor uw gebouw en geeft een indicatie van het aantal zonnepanelen of zonnecollectoren dat u op het dak zou kunnen plaatsen.

Let op: de zonnekaart gaat uit van het elektriciteits- en watergebruik van een standaardgezin. Hou er bij de bepaling van de grootte van de te plaatsen installatie rekening mee dat het elektriciteits- en watergebruik van uw gebouw kan afwijken.

Voor meer informatie over de berekening van het zonnepotentieel kunt u terecht op de zonnekaart via www.energiesparen.be/zonnekaart.

Technische fiche van de installaties op zonne-energie

Geen installaties op zonne-energie aanwezig.

Overige installaties (collectief)

Sanitair warm water



Het gebouw beschikt niet over een collectieve installatie voor sanitair warm water. Indien er een collectieve installatie zou geplaatst worden, overweeg dan de plaatsing van een zonneboiler of een warmtepompboiler. Zo wordt energie bespaard.

Installatie voor sanitair warm water	afwezig
--------------------------------------	---------

Ventilatie



Het gebouw beschikt over een collectief systeem met mechanische afvoer. Bekijk of de individuele (woon)eenheden over vraagsturing beschikken. Bij vraagsturing wordt er lucht toe- en afgevoerd als dat nodig is. Zo wordt energie bespaard.

Type ventilatie	natuurlijke toevoer en mechanische afvoer
Rendement warmteterugwinning (%)	-
Referentiejaar fabricage	-
M-factor	-
Reductiefactor regeling	-
Type regeling	-
Bypass	-

Koeling



Vermijd de plaatsing van een koelinstallatie, want die verbruikt veel energie.

Koelinstallatie	afwezig
-----------------	---------

Bewijsstukken gebruikt voor dit EPC

Welke bewijsstukken kan een energiedeskundige gebruiken?



De energiedeskundige gebruikt de informatie die hij ter plaatse ziet, aangevuld met de informatie uit bewijsstukken. Alleen documenten die voldoen aan de voorwaarden van het inspectieprotocol worden aanvaard. Ze moeten bijvoorbeeld duidelijk gelinkt kunnen worden aan de woning/het gebouw en de nodige detailinformatie bevatten.

Let op!

Mondelinge informatie en verklaringen van architect, aannemer, eigenaar, ... worden niet aanvaard als bewijs.

In onderstaande lijst heeft de energiedeskundige aangeduid welke geldige bewijsstukken hij gebruikt heeft om dit EPC op te maken.

✓	Plannen: plannen bij stedenbouwkundige aanvraag, stedenbouwkundige plannen (goedgekeurd door de gemeente), technische plannen, uitvoeringsplannen of –details, asbuilt-plannen
	Lastenboeken, meetstaten of aanbestedingsplannen die deel uitmaken van een (aannemings)contract
	Aannemingsovereenkomsten
	Offertes of bestelbonnen
	Informatie uit algemene vergadering van mede-eigenaars: verslag of proces-verbaal
	Informatie uit werfverslagen, vorderingsstaten of processen-verbalen van voorlopige of definitieve oplevering
	Facturen van bouwmaterialen of leveringsbonnen
	Facturen van aannemers
	Verklaring van overeenkomstigheid met STS of ATG, opgemaakt en ondertekend door de aannemer
	Foto's waarop de samenstelling van het schildeel of de installatie te herkennen is (detailfoto's) en foto's waarmee aangetoond kan worden dat het schildeel of de installatie geplaatst is (overzichtsfoto's)
	EPB-aangiften, zoals het transmissieformulier en het EPW-formulier
	Informatie uit subsidieaanvragen bij de Vlaamse overheid of de netbeheerder
✓	Verslag van destructief onderzoek derde/expert
	Eerder opgemaakte EPC's, zoals het EPC van de Gemeenschappelijke Delen
	Technische documentatie met productinformatie
	Luchtdichtheidsmeting
	WKK-certificaten of milieuvergunningen
	Elektriciteitskeuring
	Verwarmingsauditrapport, keuringsrapport of reinigings- en verbrandingsattest ketel
	Ventilatieprestatieverslag
	Verslag energetische keuring koelsysteem
	Verlichtingsstudie en eventuele relightingpremie
	Aanvullende bewijsstukken: uittreksel van de kadastrale legger of het vergunningenregister, notariële akte, ontvangst- of volledigheidsbewijs van de stedenbouwkundige aanvraag, verkavelingsvergunning, ...

Persoonlijke feedback energiedeskundige

De deuren en ramen van de open traphallen palend aan de terrassen zijn niet dicht. Zij bevatten metalen schuttingen met gaten erin. Hierdoor worden de traphallen als open aanzien en de muren hiervan als buitenmuren. Deze deuren en ramen kunnen best vervangen en dichtgemaakt worden. Hierdoor kunnen de traphallen deel worden van het beschermd volume. Dit lijkt energetisch beter.

Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



Fruithoflaan 118, 2600 Antwerpen

certificaatnummer: 20230110-0002510156-GD-2

Daken

$U = 0,21 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Muren

$U = 0,73 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Vensters (beglazing en profiel)

$U = 4,02 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $1,5 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Beglazing

$U = 3,14 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $1 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Deuren, poorten en panelen

$U = 3,64 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $2 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Vloeren

$U = 1,01 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$



Verwarming

Geen collectieve installatie aanwezig



Sanitair warm water

Geen collectieve installatie aanwezig



Ventilatie

Mechanische afvoer



Koeling en zomercomfort

Geen collectieve installatie voor koeling aanwezig



Verlichting

✓ TL-verlichting



Zonne-energie

✗ Geen zonneboiler of zonnepanelen aanwezig

Verklaring van de energiedeskundige

Ik verklaar dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de door de Vlaamse overheid vastgelegde werkwijze.

Datum: 10-01-2023

Handtekening:

Parisis
Daniel

Digitaal
ondertekend door
Parisis Daniel
Datum:
2023.01.10
18:14:14 +01'00'

expartise
SCHATTING VASTGOED & EPC

Expertise
Vlaamsestraat 2 Bus 3.3
2600 Brussel
TEL 0495 22 69 71
EMAIL daniel@expartise.be
WWW www.expartise.be
FAX 03 437 24 41
BTW 0804.116.804

EXPARTISE COMMV PARISIS

EXPARTISE
EP09296

Dit certificaat is geldig tot en met 10 januari 2033.

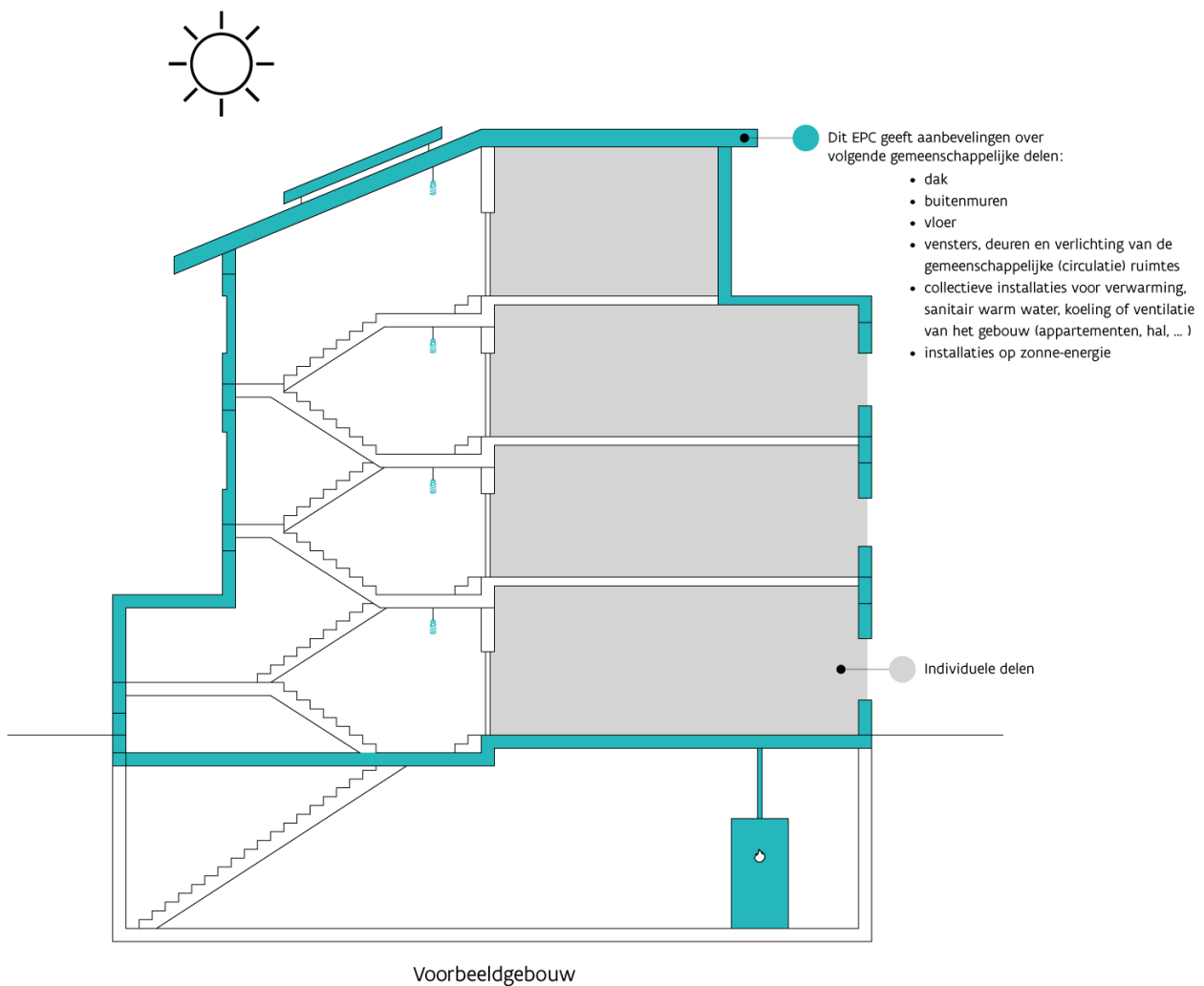
Wat bevat dit EPC?

Wat bevat dit EPC?

Dit EPC bevat de eigenschappen van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, namelijk het dak, de buitenmuren en de vloer. Dit omvat ook de vensters, deuren en verlichting van de gemeenschappelijke (circulatie)ruimtes en de eventueel aanwezige collectieve installaties.

Wat bevat dit EPC niet?

De eigenschappen van de individuele delen van de wooneenheden of niet residentiële eenheden van het gebouw zijn niet opgenomen in dit EPC. De vensters, deuren en individuele installaties van de aparte (woon)eenheden maken dus geen deel uit van dit EPC.



Waarvoor dient dit EPC?

Dit EPC geeft de energieprestatie van de gemeenschappelijke delen van het gebouw weer en is een aanvulling op de afzonderlijke EPC's van de appartementen of niet-residentiële eenheden in dit gebouw. Bij verkoop of verhuur van een appartement of niet-residentiële eenheid binnen dit gebouw moet een afzonderlijk EPC van deze (woon)eenheden opgemaakt worden.

Overzicht aanbevelingen

In deze tabel vindt u aanbevelingen om de gemeenschappelijke delen van uw gebouw energiezuiniger te maken. De uitvoering van deze aanbevelingen zal ook een impact hebben op de energieprestatie van de afzonderlijke (woon)eenheden in het gebouw. Een energetische renovatie kadert best in een totaalaanpak waarbij al deze gemeenschappelijke delen zoveel als mogelijk gezamenlijk gerenoveerd worden. U zal hier mogelijks samen met de mede-eigenaars van het gebouw over moeten beslissen.

De aanbevelingen zijn gebaseerd op de energiedoelstelling 2050 die maximaal inzet op isolatie en verwarming. Dit betekent het isoleren van alle daken, muren, vensters en vloeren tot de doelstelling én het efficiënt verwarmen (opwekker = condensatieketel, warmtepomp, (micro-)WKK, efficiënt warmtenet of decentrale toestellen met een totaal maximaal vermogen van 15 W/m²).

Vraag advies aan een specialist voordat u met de renovatiewerken start. De volgorde in deze tabel is automatisch bepaald en is niet noodzakelijk de juiste volgorde om aan de slag te gaan. Het is louter een eerste indicatie op basis van de energieprestatie.

	HUIDIGE SITUATIE	AANBEVELING	GEMIDDELTE PRIJSINDICATIE ★
	Vensters 5,6 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.	
	Muur 993 m ² van de muren is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.	
	Vensters 44 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.	
	Deuren en poorten 51 m ² van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.	Vervang de weinig energiezuinige deuren of poorten door een energiezuinig alternatief met sterk isolerende profielen.	
	Muur 3174 m ² van de muren is te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.	
	Vloer boven kelder of buiten 1006 m ² van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.	

	Zonneboiler Er is geen zonneboiler aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.
	Zonnepanelen Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.
	Muur 1111 m ² van de muren is redelijk goed geïsoleerd, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.	Overweeg bij een grondige renovatie om bijkomende isolatie te plaatsen.
	Proficiat! 1006 m ² van het platte dak voldoet al aan de energiedoelstelling.	
	Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte TL-verlichting. Ook is er een automatische regeling ifv aan- of afwezigheidsdetectie aanwezig.	

● Energetisch helemaal niet in orde ● Energetisch niet in orde ● Zonne-energie ● Energetisch redelijk in orde ● Energetisch helemaal in orde



Let op! Het EPC doet geen uitspraak over het al dan niet voldoen aan de Vlaamse Wooncode en evalueert het gebouw uitsluitend op energetisch vlak. De energiedoelstellingen zijn strenger dan de eisen van de Vlaamse Wooncode.



Aandachtspunten

Hou rekening met de volgende aspecten als u uw gebouw energiezuinig en comfortabeler wilt maken.



Luchtdichtheid: De luchtdichtheid van het gebouw is niet gemeten. Een goede luchtdichtheid is nodig om de warmte niet via spleten en kieren te laten ontsnappen.

Let er bij de renovatie op dat de werken luchtdicht uitgevoerd worden. U kunt nadien de luchtdichtheid laten meten om eventueel overblijvende lekken op te sporen en de energieprestatie mogelijk nog te verbeteren.



Ventilatie: Het gebouw beschikt over een collectief systeem met mechanische afvoer. Bekijk of de individuele (woon)eenheden over vraagsturing beschikken. Bij vraagsturing wordt er lucht toe- en afgevoerd als dat nodig is. Zo wordt energie bespaard.



Koeling en zomercomfort: Vermijd de plaatsing van een koelinstallatie, want die verbruikt veel energie.



Sanitair warm water: Het gebouw beschikt niet over een collectieve installatie voor sanitair warm water. Indien er een collectieve installatie zou geplaatst worden, overweeg dan de plaatsing van een zonneboiler of een warmtepompboiler. Zo wordt energie bespaard.

Let op!

De aanbevelingen, aandachtspunten en eventuele prijsindicaties op het energieprestatiecertificaat worden standaard gegenereerd op de wijze die de Vlaamse overheid heeft vastgelegd. Laat u bijstaan door een specialist om op basis van de aanbevelingen en aandachtspunten een concreet renovatieplan op te stellen. De energiedeskundige is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die ontstaat bij het uitvoeren van de standaard gegenereerde aanbevelingen of aandachtspunten.

Meer informatie?

- Voor meer informatie over het energieprestatiecertificaat, gebruiksgedrag, woningkwaliteit ... kunt u terecht op www.vlaanderen.be/epc.
- Meer informatie over uw gebouw vindt u op uw persoonlijke woningpas. Surf naar woningpas.vlaanderen.be om uw woningpas te bekijken.

Gegevens energiedeskundige:

EXPARTISE COMMV PARISIS
 EXPARTISE
 2850 Boom
 EP09296

Premies

Informatie over energiewinsten, subsidies of andere financiële voordelen vindt u op www.vlaanderen.be/bouwen-en-verbouwen/premies.

Energieprestatiecertificaat (EPC) in detail

Elk gebouw bestaat uit verschillende onderdelen die met elkaar verbonden zijn. Als u renoveert, kunt u het best al rekening houden met de werken die u later nog gaat uitvoeren.

Dit deel van het energieprestatiecertificaat gaat dieper in op de aanbevelingen van uw gebouw. Samen met uw architect of andere vakman kunt u op basis hiervan een renovatieplan opstellen.

Inhoudstafel

Daken	8
Vensters en deuren	9
Muren	11
Vloeren	13
Verlichting	14
Installaties voor zonne-energie	15
Overige installaties (collectief)	16
Bewijsstukken gebruikt in dit EPC	17

10 goede redenen om nu al grondig te renoveren

De eerste stap naar een gebouw met een goede energieprestatie is goed isoleren, de hele bouwschil. Start vandaag nog, met een goede planning en deskundig advies, zodat ook latere renovatiestappen haalbaar blijven. Een goed geïsoleerd gebouw staat klaar voor de toekomst: u kunt er op lage temperatuur verwarmen, met een warmtepomp of aansluiten op een warmtenet. Een grondig energetisch gerenoveerd gebouw biedt veel voordelen:

-  1. Een lagere energiefactuur
-  2. Meer comfort
-  3. Een gezonder binnenklimaat
-  4. Esthetische meerwaarde
-  5. Financiële meerwaarde
-  6. Nodig voor ons klimaat
-  7. Uw gebouw is klaar voor uw oude dag
-  8. Minder onderhoud
-  9. Vandaag al haalbaar
-  10. De overheid betaalt mee

Renoveren? Let op voor asbest!

Asbest is een schadelijke stof die nog regelmatig aanwezig is in gebouwen. In veel gevallen kunnen asbesttoepassingen op een eenvoudige en vooral veilige manier verwijderd worden. Deze werken en eventuele bijhorende kosten zijn niet inbegrepen in het EPC. Voor meer informatie over (het herkennen van) asbest en asbestverwijdering kunt u terecht op www.ovam.be.

Hoe wordt het EPC opgemaakt?

De eigenschappen van uw gebouw zijn door de energiedeskundige ingevoerd in software die door de Vlaamse overheid is opgelegd. De energiedeskundige mag zich alleen baseren op zijn vaststellingen tijdens het plaatsbezoek en op bewijsstukken die voldoen aan de voorwaarden die de Vlaamse overheid heeft opgelegd. Op basis van de invoergegevens berekent de software het energielabel en genereert automatisch aanbevelingen en eventueel ook prijsindicaties. Bij onbekende invoergegevens gaat de software uit van veronderstellingen, onder meer op basis van het (ver)bouw- of fabricagejaar. Om zeker te zijn van de werkelijke samenstelling van uw muur, dak of vloer kunt u ervoor kiezen om verder (destructief) onderzoek uit te voeren (losschroeven stopcontact, gaatje boren in een voeg, binnenaferking tijdelijk verwijderen ...).

Voor meer informatie over de werkwijze, de bewijsstukken en de voorwaarden kunt u terecht op www.vlaanderen.be/epc.

De bewijsstukken die gebruikt zijn voor dit EPC, kan u terugvinden op pagina 17.

Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	16208310 / 16209737
Datum plaatsbezoek	15/12/2022
Referentiejaar bouw	1974
Beschermd volume (m ³)	40.825
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	Kelderverdieping / garage
Infiltratiedebiet (m ³ /(m ² h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m ² K))	0,74

Verklarende woordenlijst

beschermd volume	Het volume van alle ruimten die men wenst te beschermen tegen warmteverlies naar buiten, de grond en aangrenzende onverwarmde ruimten.
U-waarde	De U-waarde beschrijft de isolatiewaarde van daken, muren, vensters ... Hoe lager de U-waarde, hoe beter de constructie isoleert.
R-waarde	De warmteweerstand van een materiaallaag. Hoe groter de R-waarde, hoe beter de materiaallaag isoleert.
lambdawaarde	De warmtegeleidbaarheid van een materiaal. Hoe lager de lambdawaarde, hoe beter het materiaal isoleert.

Daken



Proficiat! 1006 m² van het platte dak voldoet al aan de energiedoelstelling.

Technische fiche daken

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	R-waarde isolatie bekend (m ² K/W)	Luchtdlaag	Daktype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Plat dak										
Plat dak	-	1.006	-	-	100mm PUR/PIR (λ = 0,022 W/(mK)) zonder regelwerk onder dakafdichting	-	4,54	onbekend	a	0,21
Plafond onder verwarmde ruimte										
Plafonds tussen de verdiepen	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,86

Legende

a dak niet in riet of cellenbeton

Vensters en deuren



Vensters

5,6 m² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.

Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.



Vensters

44 m² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.

Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.

Deuren en poorten

51 m² van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.

Vervang de weinig energiezuinige deuren of poorten door een energiezuinig alternatief met sterk isolerende profielen.

De kwaliteit van zowel de beglazing als de profielen bepaalt de energieprestatie van uw vensters. Kies altijd voor dubbele hoogrendementsbeglazing of drievoudige beglazing met een U-waarde van maximaal 1,0 W/(m²K). Bij de renovatie van vensters kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 1,5 W/(m²K) voor de vensters (glas + profielen). Naast de vensters in de gevel verdienen ook dakvlakvensters, koepels, lichtstraten, polycarbonaatplaten en glasbouwstenen de nodige aandacht.

Bij de vervanging van uw deuren, poorten of panelen kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 2 W/(m²K). Kies daarom voor een deur of poort met sterk isolerende profielen en panelen. Als de deur glas bevat, kunt u het best kiezen voor dubbele hoogrendementsbeglazing of drievoudige beglazing met een U-waarde van maximaal 1,0 W/(m²K).

Hoogstwaarschijnlijk vervangt u uw buitenschrijnwerk maar één keer. Kies daarom meteen voor de meest energie-efficiënte oplossing.

Technische fiche van de vensters

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Oriëntatie	Helling	Oppervlakte (m²)	U-waarde bekend (W/(m²K))	Beglazing	Buitenzonwering	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m²K))
In voorgevel								
● Raam naast inkomdeur	O	verticaal	13,4	-	dubbel glas	-	metaal niet therm	3,79
● Inkomdeur in glas	O	verticaal	3,3	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
Buitenschrijnwerk	O	verticaal	1.019	-		-	-	-
In achtergevel								
● Raam hal met brievenbussen	W	verticaal	14,2	-	dubbel glas	-	metaal niet therm	3,79
● Raam centrale trap hal	W	verticaal	16,9	-	dubbel glas	-	metaal niet therm	3,79
● Deur met glas hal met brievenbussen	W	verticaal	2,3	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
Buitenschrijnwerk	W	verticaal	1.677	-		-	-	-

Legende glastypes

enkel glas Enkelvoudige beglazing dubbel glas Gewone dubbele beglazing

Legende profieltypes

metaal niet Metalen profiel, niet thermisch
therm onderbroken

Technische fiche van de deuren, poorten en panelen

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Oriëntatie	Oppervlakte (m²)	U-waarde bekend (W/(m²K))	R-waarde bekend (m²K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtdichtheid	Deur / paneeltype	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m²K))
Deuren/poorten										
In voorgevel										
● Deuren tussen sas nabij traphallen en open traphallen	O	51	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64

Legende deur/paneeltypes

b deur/paneel niet in metaal

Legende profieltypes

hout Houten profiel

Muren

	Muur 993 m ² van de muren is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.
	Muur 3174 m ² van de muren is te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.
	Muur 1111 m ² van de muren is redelijk goed geïsoleerd, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.	Overweeg bij een grondige renovatie om bijkomende isolatie te plaatsen.

Bij de isolatie van de muren kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m²K). Dat komt overeen met een isolatielaag van ongeveer 14 cm minerale wol, EPS of XPS ($\lambda_d = 0,035$ W/(mK)) of 10 cm PUR of PIR ($\lambda_d = 0,023$ W/(mK)). Als u de isolatie tussen regelwerk plaatst, breng dan minstens 6 cm extra isolatie aan.

Hoogstwaarschijnlijk renoveert u uw muren maar één keer grondig. Isoleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m²K) vormt de basis, maar u kunt altijd streven naar beter.

Technische fiche van de muren

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtlaag	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Buitenmuur										
Voorgevel										
● Voorgevels	O	1.829	-	-	-	20mm EPS tussen regelwerk aan buitenzijde	-	afwezig	a	0,64
						50mm MW tussen regelwerk aan buitenzijde	-			
● Voorgevels palend aan open traphallen	O	243	-	-	-	isolatie aanwezig	-	onbekend	a	1,33
Achtergevel										
● Achtergevel	W	1.345	-	-	-	20mm EPS tussen regelwerk aan buitenzijde	-	afwezig	a	0,64
						50mm MW tussen regelwerk aan buitenzijde	-			
● Achtergevels palend aan open traphallen	W	104	-	-	-	isolatie aanwezig	-	onbekend	a	1,33
Rechtergevel										
● Rechtergevel bekleed met metalen panelen	N	555	-	-	-	100mm MW tussen regelwerk aan buitenzijde	-	aanwezig niet in spouw	a	0,46
● Rechtergevels palend aan open traphallen	N	323	-	-	-	isolatie aanwezig	-	onbekend	a	1,33
Linkergevel										
● Linkergevel gekleed met metalen panelen	Z	555	-	-	-	100mm MW tussen regelwerk aan buitenzijde	-	aanwezig niet in spouw	a	0,46
● Linkergevels palend aan open traphallen	Z	323	-	-	-	isolatie aanwezig	-	onbekend	a	1,33
Muur in contact met verwarmde ruimte										
Voorgevel										
Tussenmuren	O	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92

Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren



Vloer boven kelder of buiten
1006 m² van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.

Plaats bijkomende isolatie.

Bij de isolatie van uw vloeren kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m²K). Bij een vloer boven een kelder komt dat overeen met een isolatielaag van ongeveer 10 cm minerale wol ($\lambda_d = 0,040$ W/(mK)) of 7 cm gespoten PUR of PIR ($\lambda_d = 0,030$ W/(mK)) . Omdat de warmteverliezen naar de grond beperkt zijn, hoeft de isolatielaag in vloeren op volle grond iets minder dik te zijn.

Hoogstwaarschijnlijk renoveert u uw vloer(en) maar één keer grondig. isoleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m²K) vormt de basis, maar u kunt altijd streven naar beter.

Technische fiche van de vloeren

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	Perimeter (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Vloerverwarming	Luchtdaag	Vloertype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Vloer boven (kruip)kelder											
● Vloer	1.006	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,01
Vloer boven verwarmde ruimte											
Vloeren tussen de verdiepen	-	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,04

Legende
a vloer niet in cellenbeton

Verlichting



Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte TL-verlichting. Ook is er een automatische regeling ifv aan- of afwezigheidsdetectie aanwezig.

Technische fiche van de verlichtingsinstallaties

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

	Z1	
		
Aandeel in oppervlak (%)	%	
Lichtbron en regeling		
Type lichtbron	TL-verlichting	
Aan- of afwezigheidsregeling	Automatische aan- of afwezigheidsdetectie	
Daglichtregeling	Geen of onbekend type	

Installaties voor zonne-energie

	Zonneboiler Er is geen zonneboiler aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.
	Zonnepanelen Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.

De zonnekaart berekent automatisch het zonnepotentieel voor uw gebouw en geeft een indicatie van het aantal zonnepanelen of zonnecollectoren dat u op het dak zou kunnen plaatsen.

Let op: de zonnekaart gaat uit van het elektriciteits- en watergebruik van een standaardgezin. Hou er bij de bepaling van de grootte van de te plaatsen installatie rekening mee dat het elektriciteits- en watergebruik van uw gebouw kan afwijken.

Voor meer informatie over de berekening van het zonnepotentieel kunt u terecht op de zonnekaart via www.vlaanderen.be.

Technische fiche van de installaties op zonne-energie

Geen installaties op zonne-energie aanwezig.

Overige installaties (collectief)

Sanitair warm water

 Het gebouw beschikt niet over een collectieve installatie voor sanitair warm water. Indien er een collectieve installatie zou geplaatst worden, overweeg dan de plaatsing van een zonneboiler of een warmtepompboiler. Zo wordt energie bespaard.

Installatie voor sanitair warm water	afwezig
--------------------------------------	---------

Ventilatie

 Het gebouw beschikt over een collectief systeem met mechanische afvoer. Bekijk of de individuele (woon)eenheden over vraagsturing beschikken. Bij vraagsturing wordt er lucht toe- en afgevoerd als dat nodig is. Zo wordt energie bespaard.

Type ventilatie	natuurlijke toevoer en mechanische afvoer
Rendement warmteterugwinning (%)	-
Referentiejaar fabricage	-
M-factor	-
Reductiefactor regeling	-
Type regeling	-
Bypass	-

Koeling

 Vermijd de plaatsing van een koelinstallatie, want die verbruikt veel energie.

Koelinstallatie	afwezig
-----------------	---------

Bewijsstukken gebruikt voor dit EPC

Welke bewijsstukken kan een energiedeskundige gebruiken?



De energiedeskundige gebruikt de informatie die hij ter plaatse ziet, aangevuld met de informatie uit bewijsstukken. Alleen documenten die voldoen aan de voorwaarden van het inspectieprotocol worden aanvaard. Ze moeten bijvoorbeeld duidelijk gelinkt kunnen worden aan de woning/het gebouw en de nodige detailinformatie bevatten.

Let op!

Mondelinge informatie en verklaringen van architect, aannemer, eigenaar, ... worden niet aanvaard als bewijs.

In onderstaande lijst heeft de energiedeskundige aangeduid welke geldige bewijsstukken hij gebruikt heeft om dit EPC op te maken.

✓	Plannen: plannen bij stedenbouwkundige aanvraag, stedenbouwkundige plannen (goedgekeurd door de gemeente), technische plannen, uitvoeringsplannen of –details, asbuilt-plannen
	Lastenboeken, meetstaten of aanbestedingsplannen die deel uitmaken van een (aannemings)contract
	Aannemingsovereenkomsten
✓	Offertes of bestelbonnen
	Informatie uit algemene vergadering van mede-eigenaars: verslag of proces-verbaal
	Informatie uit werfverslagen, vorderingsstaten of processen-verbalen van voorlopige of definitieve oplevering
	Facturen van bouwmaterialen of leveringsbonnen
✓	Facturen van aannemers
	Verklaring van overeenkomstigheid met STS of ATG, opgemaakt en ondertekend door de aannemer
✓	Foto's waarop de samenstelling van het schildeel of de installatie te herkennen is (detailfoto's) en foto's waarmee aangetoond kan worden dat het schildeel of de installatie geplaatst is (overzichtsfoto's)
	EPB-aangiften, zoals het transmissieformulier en het EPW-formulier
	Informatie uit subsidieaanvragen bij de Vlaamse overheid of de netbeheerder
	Verslag van destructief onderzoek derde/expert
	Eerder opgemaakte EPC's, zoals het EPC van de Gemeenschappelijke Delen
	Technische documentatie met productinformatie
	Luchtdichtheidsmeting
	WKK-certificaten of milieuvergunningen
	Elektriciteitskeuring
	Verwarmingsauditrapport, keuringsrapport of reinigings- en verbrandingsattest ketel
	Ventilatieprestatieverslag
	Verslag energetische keuring koelsysteem
	Verlichtingsstudie en eventuele relightingpremie
	Aanvullende bewijsstukken: uittreksel van de kadastrale legger of het vergunningenregister, notariële akte, ontvangst- of volledigheidsbewijs van de stedenbouwkundige aanvraag, verkavelingsvergunning, ...

Persoonlijke feedback energiedeskundige

De deuren en ramen van de open traphallen palend aan de terrassen zijn niet dicht. Zij bevatten metalen schuttingen met gaten erin. Hierdoor worden de traphallen als open aanzien en de muren hiervan als buitenmuren. Deze deuren en ramen kunnen best vervangen en dichtgemaakt worden. Hierdoor kunnen de traphallen deel worden van het beschermd volume. Dit lijkt energetisch beter.

Vereniging van de mede-eigenaars van de residentie
Residentie Ambassador
ONR 0850.518.566

Pagina 1 / 5

Mevr. Nelly Charleer

Fruithoflaan 118 Bus 802
2600 Antwerpen

Willebroek, 18 april 2024

Betreft: Kosten van 2023/01 - 2023/12

Geachte mevrouw Charleer,

Gelieve hieronder uw afrekening te willen vinden van de residentie: Residentie Ambassador

Onkosten in de gemeenschappelijke delen (detail in bijlage):					5 804,01 EUR	
					319,53	
A08.01 - 1/01/2023 - 31/12/2023 (365 / 365 dagen)					€ 5 698,41	
Appartementen	59 684,31 (176/10000)	Totaal	Aandeel	1 050,43	102,66	
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	1 246,48	21,94			
61010	Keuring liften	1 463,71	25,76			
61011	Onderhoudscontract liften	7 661,90	134,84			
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	8 974,60	157,95			
61013	Noodtelefoon liften	96,59	1,70			
61015	Andere kosten liften	1 080,32	19,02			
6102	Elektrische installaties	115,54	2,03			
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	11 393,41	200,52			
61055	Huisvuil/PMD/paper en glas andere	6 147,45	108,20			
6106	Tuinen, parkings en wegen	21 504,31	378,47			
Basisakte	273 912,89 (176/10372)	Totaal	Aandeel	4 647,98	212,09	
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	7 674,47	130,23			
6100	Brandbeveiliging	1 825,43	30,98			
61001	Brandblustoestellen	6 048,03	102,63			
61028	Camerabewaking	300,00	5,04			
6103	Sanitair en verwarming	906,30	15,38			
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	3 115,34	52,87			
61038	Meters en meteropname	35,15	0,60			
61053	Materieel schoonmaak	24,71	0,42			
6106	Tuinen, parkings en wegen	0,00	0,00			
6120	Water	0,00	0,00			
61202	Zout voor waterverzachter	336,38	5,71			
6121	Elektriciteit	34 432,65	584,27			
61300	Erelonen syndici	29 357,54	498,15			
61301	Erelonen advocaten	5 073,93	86,10			
61302	Erelonen architecten/ingenieurs	372,08	6,31			
61303	Erelonen deskundigen	2 015,65	34,20			
61306	Erelonen deurwaarder	311,82	5,29			
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	1 260,00	21,42			
6140	Brandverzekering	33 034,50	560,55			
61401	Schaderegeling	-2 437,16	-41,35			
6141	Burgerlijke aansprakelijkheid	204,00	3,46			
6142	Arbeidsongevallenverzekering	497,23	8,44			
6146	Rechtsbijstand	3 763,39	63,86			
615	Conciërgewoning	10 153,87	172,31			
616	Administratie- en beheerskosten	981,98	16,66			
6160	Administratiekosten syndicus	3 892,69	66,06			

61602	Telefoon	304,38	5,17		
61610	Gebruik vergaderzalen	1 414,97	24,01		
61611	Consumpties vergaderingen	519,98	8,82		
6163	Procedurekosten	2 370,16	40,22		
61663	Overige kosten beheer	101,00	1,71		
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	25 786,71	437,56		
620	Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	24 148,51	409,77		
65	Financiële kosten	182,12	3,10		
650	Bankkosten en kosten van schulden	120,00	2,04		
652	sparen naar reservekapitaal	75 000,00	1 272,66		
66	Uitzonderlijke kosten	1 358,09	23,05		
7	Opbrengsten	0,00	0,00		
75	Financiële opbrengsten	-573,01	-9,72		
P128 - 1/01/2023 - 31/12/2023 (365 / 365 dagen)				€ 52,80	
Basisakte	273 912,89 (2/10372)	Totaal	Aandeel	52,80	2,39
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	7 674,47	1,47		
6100	Brandbeveiliging	1 825,43	0,36		
61001	Brandblustoestellen	6 048,03	1,16		
61028	Camerabewaking	300,00	0,00		
6103	Sanitair en verwarming	906,30	0,17		
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	3 115,34	0,60		
61038	Meters en meteropname	35,15	0,00		
61053	Materieel schoonmaak	24,71	0,00		
6106	Tuinen, parkings en wegen	0,00	0,00		
6120	Water	0,00	-0,01		
61202	Zout voor waterverzachter	336,38	0,06		
6121	Elektriciteit	34 432,65	6,64		
61300	Erelonen syndici	29 357,54	5,67		
61301	Erelonen advocaten	5 073,93	0,98		
61302	Erelonen architecten/ingenieurs	372,08	0,07		
61303	Erelonen deskundigen	2 015,65	0,39		
61306	Erelonen deurwaarder	311,82	0,06		
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	1 260,00	0,26		
6140	Brandverzekering	33 034,50	6,37		
61401	Schaderegeling	-2 437,16	-0,47		
6141	Burgerlijke aansprakelijkheid	204,00	0,04		
6142	Arbeidsongevallenverzekering	497,23	0,10		
6146	Rechtsbijstand	3 763,39	0,73		
615	Conciërgewoning	10 153,87	1,96		
616	Administratie- en beheerskosten	981,98	0,14		
6160	Administratiekosten syndicus	3 892,69	0,74		
61602	Telefoon	304,38	0,03		
61610	Gebruik vergaderzalen	1 414,97	0,27		
61611	Consumpties vergaderingen	519,98	0,10		
6163	Procedurekosten	2 370,16	0,46		
61663	Overige kosten beheer	101,00	0,02		
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	25 786,71	4,97		
620	Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	24 148,51	4,66		
65	Financiële kosten	182,12	0,04		
650	Bankkosten en kosten van schulden	120,00	0,04		
652	sparen naar reservekapitaal	75 000,00	14,46		
66	Uitzonderlijke kosten	1 358,09	0,26		
7	Opbrengsten	0,00	0,11		
75	Financiële opbrengsten	-573,01	-0,11		
P129 - 1/01/2023 - 31/12/2023 (365 / 365 dagen)				€ 52,80	
Basisakte	273 912,89 (2/10372)	Totaal	Aandeel	52,80	2,39
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	7 674,47	1,47		
6100	Brandbeveiliging	1 825,43	0,36		
61001	Brandblustoestellen	6 048,03	1,16		
61028	Camerabewaking	300,00	0,00		
6103	Sanitair en verwarming	906,30	0,17		
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	3 115,34	0,60		
61038	Meters en meteropname	35,15	0,00		
61053	Materieel schoonmaak	24,71	0,00		
6106	Tuinen, parkings en wegen	0,00	0,00		
6120	Water	0,00	-0,01		

61202	Zout voor waterverzachter	336,38	0,06
6121	Elektriciteit	34 432,65	6,64
61300	Erelonen syndici	29 357,54	5,67
61301	Erelonen advocaten	5 073,93	0,98
61302	Erelonen architecten/ingenieurs	372,08	0,07
61303	Erelonen deskundigen	2 015,65	0,39
61306	Erelonen deurwaarder	311,82	0,06
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	1 260,00	0,26
6140	Brandverzekering	33 034,50	6,37
61401	Schaderegeling	-2 437,16	-0,47
6141	Burgerlijke aansprakelijkheid	204,00	0,04
6142	Arbeidsongevallenverzekering	497,23	0,10
6146	Rechtsbijstand	3 763,39	0,73
615	Conciërgewoning	10 153,87	1,96
616	Administratie- en beheerskosten	981,98	0,14
6160	Administratiekosten syndicus	3 892,69	0,74
61602	Telefoon	304,38	0,03
61610	Gebruik vergaderzalen	1 414,97	0,27
61611	Consumpties vergaderingen	519,98	0,10
6163	Procedurekosten	2 370,16	0,46
61663	Overige kosten beheer	101,00	0,02
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	25 786,71	4,97
620	Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	24 148,51	4,66
65	Financiële kosten	182,12	0,04
650	Bankkosten en kosten van schulden	120,00	0,04
652	sparen naar reservekapitaal	75 000,00	14,46
66	Uitzonderlijke kosten	1 358,09	0,26
7	Opbrengsten	0,00	0,11
75	Financiële opbrengsten	-573,01	-0,11

Totaal eindafrekening:				5 804,01 EUR
Basis 0%	€ 8,87	=	€ 0,00	
Basis 6%	€ 1 828,18	=	€ 109,69	
Basis 21 %	€ 999,26	=	€ 209,84	
Basis Vrijgesteld	€ 2 648,17	=	€ 0,00	

Openstaande bedragen:			-6 087,86 EUR
	1/01/2023	€ -449,02	
BET - Binnenkomende betaling van Charleer Nelly (220-0891409-15): 006/1620/20582	8/01/2023	€ -108,47	
BET - Binnenkomende betaling van Charleer Nelly (220-0891409-15): 006/1620/20279	8/01/2023	€ -416,51	
BET - Binnenkomende betaling van Charleer Nelly (220-0891409-15): 006/1620/20582	8/02/2023	€ -108,47	
BET - Binnenkomende betaling van Charleer Nelly (220-0891409-15): 006/1620/20279	8/02/2023	€ -416,51	
BET - Binnenkomende betaling van Charleer Nelly (220-0891409-15): 006/1620/20582	8/03/2023	€ -108,47	
BET - Binnenkomende betaling van Charleer Nelly (220-0891409-15): 006/1620/20279	8/03/2023	€ -416,51	
BET - Uitgaande betaling naar Charleer Nelly (220-0891409-15): 4/04/2023 TERUGBETALING TEGOED TEM 31/03/2023		€ 449,02	
BET - Binnenkomende betaling van Charleer Nelly (220-0891409-15): 006/1620/20582	8/04/2023	€ -108,47	

BET - Binnenkomende betaling van Charleer Nelly (220-0891409-15): 006/1620/20279	8/04/2023	€ -416,51	
BET - Binnenkomende betaling van Charleer Nelly (220-0891409-15): 006/1620/20279	8/05/2023	€ -416,51	
BET - Binnenkomende betaling van Charleer Nelly (220-0891409-15): 006/1620/20582	8/05/2023	€ -108,47	
BET - Binnenkomende betaling van Charleer Nelly (220-0891409-15): 006/1620/20279	8/06/2023	€ -416,51	
BET - Binnenkomende betaling van Charleer Nelly (220-0891409-15): 006/1620/20582	8/06/2023	€ -108,47	
BET - Binnenkomende betaling van Charleer Nelly (220-0891409-15):	8/07/2023	€ -416,51	
BET - Binnenkomende betaling van Charleer Nelly (220-0891409-15):	8/07/2023	€ -108,47	
BET - Binnenkomende betaling van Charleer Nelly (220-0891409-15): 006/1620/20582	8/08/2023	€ -108,47	
BET - Binnenkomende betaling van Charleer Nelly (220-0891409-15): 006/1620/20279	8/08/2023	€ -416,51	
BET - Binnenkomende betaling van Charleer Nelly (220-0891409-15): 006/1620/20582	8/09/2023	€ -108,47	
BET - Binnenkomende betaling van Charleer Nelly (220-0891409-15): 006/1620/20279	8/09/2023	€ -416,51	
BET - Binnenkomende betaling van Charleer Nelly (220-0891409-15): 006/1620/20582	8/10/2023	€ -108,47	
BET - Binnenkomende betaling van Charleer Nelly (220-0891409-15): 006/1620/20279	8/10/2023	€ -416,51	
BET - Binnenkomende betaling van Charleer Nelly (220-0891409-15): 006/1620/20279	8/11/2023	€ -416,51	
BET - Binnenkomende betaling van Charleer Nelly (220-0891409-15): 006/1620/20582	8/11/2023	€ -108,47	
BET - Binnenkomende betaling van Charleer Nelly (220-0891409-15): 006/1620/20279	8/12/2023	€ -416,51	
BET - Binnenkomende betaling van Charleer Nelly (220-0891409-15): 006/1620/20582	8/12/2023	€ -108,47	
WATERVERBRUIK + meteropname	31/12/2023	€ 211,90	

De openstaande bedragen zoals in deze lijst weergegeven houden enkel rekening met verrichtingen die binnen de af te rekenen periode vallen (tot en met 31 december 2023).

Te betalen (afrekening + openstaand): <i>(in uw voordeel indien negatief)</i>	-283,85 EUR
---	--------------------

Het bedrag in uw voordeel wordt na goedkeuring bij algemene vergadering overgeschreven op uw rekening BE83 2200 8914 0915. Gelieve ons op de hoogte te stellen indien dit rekeningnummer niet aan u toebehoort.

Met de meeste hoogachting,

Portas bv,
Syndicus

Uw		3 895,48 EUR
werkings- en		
reservekapitaal:		
489000	Aandeel Reservefonds - Algemeen (161 435,23)	2 824,14
489001	Aandeel Reservefonds - Waarborgfonds (61 733,24)	1 071,34

Basisakte

Appartementsgebouw “Ambassador I”

Fruithoflaan te Berchem

Repertoriumnummer 5746

Het jaar negentienhonderd vierenzeventig, de negentiende augustus, voor ons, Meester Alfons De Keersmaecker, doctor in de rechten, notaris ter standplaats Hoboken.

Zijn verschenen:

- A. De Naamloze Venootschap “Algemene Bouwondernemingen Marcel Muijres N.V.” in het Frans “Entreprises Générales Marcel Muijres S.A.” gevestigd te Berchem, Fruithoflaan 29, gesticht bij akte verleden voor notaris Robert Van de Kerckhove te Mechelen, de tiende januari negentienhonderd negenenzestig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch staatsblad van vijftwintig januari daarna, onder nummer 215-11, ingeschreven in het handelsregister van Antwerpen, onder nummer 180.227.

Alhier vertegenwoordigd door: de heer Cornelis Zwaans, beheerder-directeur, wonend te Schoten, Goudvinkendreef 12, handelend in zijn gezegde hoedanigheid van de vennootschap en krachtens de machten hem toegekend door de raad van beheer van negentien september negentienhonderd drieënzeventig.

Verder genoemd Comparante sub A.

- B. 1° De heer Eugene Petrus HENDRICKX, zaakvoerder, geboren te Hoboken, de vierde maart, negentienhonderd en zeven, wonende te Antwerpen, Van Eycklei 12.

- 2° De heer Robert Juliaan LEFEBURE, handelaar, geboren te Kortrijk, de elfde juli negentienhonderd éénentwintig, wonende te Harelbeke, Wolvenstraat 1.

- 3° De heer Florentinus Désiré Emilianus BEUCKELAERS, zaakvoerder, geboren te Wilrijk de negentiende januari negentienhonderd twintig, wonende te Wilrijk, Laarstraat 85.

- 4° Mejuffer Maria Ida Jullia BEUCKELAERS, zonder beroep, geboren te Antwerpen, de negentiende juli negentienhonderd dertien, wonende te Edegem, Drie Eikenstraat 661.

- 5° De heer Joseph Jan JANSSENS, industrieel, geboren te Hoboken, de tweede januari negentienhonderd dertig, wonende te Buggenhout-Opdorp, Houten-molenstraat 26.

- 6° De heer Adrianus JANSSENS, zaakvoerder, geboren te Hoboken, de negende oktober negentienhonderd en zeven, wonende te Wilrijk, Groenenborgerlaan 143.

Verder genoemd Comparanten sub B.

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN:

Voorafgaandelijk de basisakte voorontwerp van huidige akte hebben de comparanten het volgende uiteengezet:

- 1° De heren Hendrickx, Beuckelaers Florentinus, Janssens Joseph en Adrianus, Lefebure en mejuffer Ida Beuckelaers zijn eigenaars van een perceel bouwgrond gelegen te Berchem ten kadaster gekend sectie A delen van nummers 341/w, 339/p, 337/c, 338/b en 338/2/b voor een grootte volgens meting van negenduizend tweehonderd zesennegentig vierkante meter zestig vierkante decimeter.

Zo en gelijk dit perceel voorkomt onder lot A op een grondplan opgemaakt door de heer Guy Van Wynsberghe, meetkundige schatter te Deurne, de dertiende augustus negentienhonderd vierenzeventig welk plan gehecht wordt aan huidige basisakte.

2° De Naamloze Vennootschap Algemene Bouwondernemingen Marcel Muijres zal eigenares worden van de op dit perceel op te richten gebouwen, ingevolge bouwtoelating en verzaking aan het recht van natrekking blijkens akte heden verleden voor ondergetekende notaris.

EIGENDOMSAANHALING

Het bovenvermeld perceel grond hoorde oorspronkelijk voor de geheelheid en in grotere oppervlakte toe aan de heer Eugene Hendrickx om het verkregen te hebben bij akte van ontbinding en vereniging in één enkele hand van de aandelen der Naamloze Vennootschap "Fruithof S.A." oorspronkelijk opgericht onder de benaming "Compagnie Immobilière et Financière" gevestigd te Antwerpen, gemelde akte verleden door notaris Gabriël Smout te Hoboken, de vijftiende oktober negentienhonderd drieënvijftig, overgeschreven ten derde hypotheekkantoor te Antwerpen, de vierentwintigste oktober daarna, in deel 2171 nummer 1, en de akte van ontbinding werd bekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig oktober daarna, onder nummer 24369.

Blijkens akte van verkoop verleden voor notaris Smout voornoemd, op veertien januari negentienhonderd vierënvijftig, overgeschreven ten derde hypotheekkantoor te Antwerpen, de achtentwintigste januari daarna, in deel 2208 nummer 27 heeft gemelde heer Eugene Hendrickx, de vijf/zesden in volle eigendom van gemelde gronden verkocht aan de heren Lefebure, Beuckelaers Florentinus, wijlen Beuckelaers Peer en Janssens Adrianus vernoemd, alsmede wijlen de heer Ludovicus Franciscus Janssens.

De heer Peer Joseph Florent Beuckelaers, in leven zonder beroep, ongehuwd, laatst wonend te Edegem, is ouder- en kinderloos ab intestato overleden te Mortsels, de negentiende april negentienhonderd vierenzeventig, hij liet als enige wettige erfgename zijn zuster, mejuffer Maria Ida Beuckelaers zonder beroep, wonend te Edegem, comparante sub 4.

De heer Ludovicus Janssens, in leven zonder beroep, te Antwerpen, is er overleden op vijftien juli negentienhonderd tweeënzestig, ab intestato en liet na voor enige en wettige erfgenamen zijn twee kinderen, de comparanten in deze onder 5° en 6°.

De Naamloze Vennootschap Algemene Bouwondernemingen Marcel Muijres heeft besloten op voorschreven perceel grond een appartementsgebouw en garagegebouw op te richten waarvan verder een korte beschrijving zal gegeven worden.

De gebouwen, na hun verdeling in afzonderlijke percelen zoals hierna zal gedaan worden, zijn bestemd om, geheel en gedeeltelijk, afzonderlijk en per perceel, verkocht te worden, hetzij tijdens de oprichting der gebouwen, hetzij na afwerking.

De plans der op te richten gebouwen worden opgemaakt door de heer De Pessemier, architect te Antwerpen, en de bouwtoelating werd verleend op twee juli negentienhonderd vierenzeventig, onder nummer 180052 door het gemeentebestuur van Berchem.

Met het oog op de horizontale verdeling der gebouwen hebben de comparanten besloten het eigendom (grond en gebouwen) te onderwerpen aan het regime van de mede-eigendom.

BASISAKTE

Na deze uiteenzetting heeft de comparante sub A ons aangezocht hun authentieke akte te verlenen van hun besluit voormelde goederen te stellen onder het regime van de mede-

eigendom overeenkomstig artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek, wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig.

Te dien einde verklaart comparante sub A de basisakte welke de juridische kern der ontworpen bewerkingen zal daarstellen op te maken en vast te stellen als volgt:

HOOFDSTUK I.

Beschrijving der gebouwen.

1) Het op te richten appartementsgebouw:

Ze begripen kelderingen onderaards, een gelijkvloers en twaalf verdiepingen, en genaamd worden “Ambassador I”.

Het gebouw zal volgende privatieve lokalen begripen:

- onderaards: honderd vierenveertig provisiekers en acht bergplaatsen
- gelijkvloers: inkomhall, handelsruimten en/of appartementen
- ieder der twaalf verdiepingen: twee kopappartementen met twee slaapkamers type K, een veranderlijk aantal studio's type S, en appartementen type B met twee slaapkamers en appartementen type A met één slaapkamer.

2) Het op te richten garagegebouw:

Het op te richten garagegebouw zal begripen: een onderaards vlak en gelijkvloers.

Privatieve delen:

Ondergronds: zesenvijftig autostaanplaatsen genummerd S.39 tot en met S.57 – S.64 tot en met S.82 – S.127 tot en met S.143 en S.111 - S.112.

Achtenzeventig autoboxen genummerd: 9 tot en met 38 – 58 tot en met 63 – 83 tot en met 110 – 113 tot en met 126.

De autostaanplaatsen worden afgebakend met op de vloer geschilderde lijnen.

Hier volgt thans een korte beschrijving van de gemene delen van het gebouw welke gedaan wordt op zicht van de hieraangehechte plans.

APPARTEMENTSGEBOUW

A. ONDERAARDS

1° Vier liften en liftkokers, twee trapzalen met trappen, vuilniskelder, doorgang naar de provisiekers en bergplaatsen en garagecomplex te bouwen op de voor- en achter- en nevenliggende gronden deeluitmakend van lot A van hogervermeld grondplan, aflopen, kanalen, leidingen, lucht- en lichtscheppingen en in het algemeen alle lokalen, instellingen, delen en elementen welke bestemd zijn voor algemeen gebruik of dienstig tot gemeenschappelijk nut van alle mede-eigenaars of van sommige bepaalde mede-eigenaars van het gebouw.

2° Privatieve delen:

- provisiekers overeenstemmend met elk appartement
- acht bergplaatsen welk genummerd zijn van B1 tot en met B8, aangeduid op aangehecht grondplan.

B. GELIJKVLOERS

1° Gemene delen: inkomhall, vier liften en liftkokers, twee trapzalen en trappen en verder in het algemeen alle delen, elementen, leidingen en aflopen, bestemd voor algemeen gebruik of gemeenschappelijk nut van alle of van sommige bepaalde mede-eigenaars in het gebouw.

2° Privatieve delen: handelsruimten bestemd voor diverse doeleinden en/of appartementen.

Het is de comparante sub A steeds toegelaten de privatieve ruimten van dit gelijkvloers in één of meer percelen onder te verdelen.

C. VERDIEPINGEN

Ieder der eerste tot en met twaalfde verdieping omvat:

1° Gemene delen: vier liften en liftkokers, twee trapzalen en trappen en verder in het algemeen alle delen, elementen, en leidingen bestemd voor algemeen gebruik of gemeenschappelijk nut van alle of van sommige bepaalde mede-eigenaars in het gebouw.

2° Privatieve delen: twee kopappartementen twee slaapkamers type K. en verder een veranderlijk aantal studio's type S. of appartementen met één slaapkamer type A. of appartementen twee slaapkamers type B.

- a) Elke studio type S. begrijpt: hall, keuken, living met terras, badkamer, afzonderlijk toilet.
- b) Elk één slaapkamerappartement type A: hall, keuken, living met terras, badkamer, afzonderlijk toilet, één slaapkamer met terras.
- c) Elk twee slaapkamerappartement type B: hall, keuken, living met terras, badkamer, afzonderlijk toilet, twee slaapkamers met terras.
- d) Elk kopappartement twee slaapkamers type K: hall, keuken, living met terras, badkamer, afzonderlijk toilet, twee slaapkamers met terras.

De appartementen van de verschillende types op het gelijkvloers zijn niet voorzien van een terras.

De nummering geschiedt van links naar rechts gezien vanop de Fruithoflaan.

Het eerste nummer omvat de aanduiding van het verdiep te weten GV voor het gelijkvloers en één tot en met twaalf van onder naar boven voor de verschillende verdiepingen.

De appartementen, type S studio, type A één slaapkamer, type B twee slaapkamers altijd gelegen tussen de twee kopappartementen worden aangeduid:

Wat betreft de oostzijde met de letters en cijfers C2 – D1 – D2 – E1 – E2 – F1 – F2 – G1 – G2 – H1 – H2 – J1 gevolgd door het romeinse cijfer II en wat betreft de westzijde met de letters en cijfers B1 – C1 – C2 – D1 – D2 – E1 – E2 – F1 – F2 – G1 – G2 – H1 – H2 – J1 – J2 – K1 gevolgd van het romeinse cijfer I. De kopappartementen aan de zuidzijde genummerd letter A en aan de noordzijde met letter L, dit alles zoals aangeduid op aangehechte plans.

D. OP HET DAK

1° Gemene delen: het dak zelf, de schouwen, verluchtungs- en afvoerpijpen, de liftmachines, de lucht- en lichtscheppingen, en verder in het algemeen alle lokalen, leidingen, delen en elementen bestemd voor algemeen gebruik of gemeenschappelijk nut van alle of sommige bepaalde mede-eigenaars van het gebouw.

2° Privatieve delen: geen

GARAGEGEBOUW

A. Onderaards.

1° Gemene delen: beerput met stoeldekseel, hydrofoorkelder, fietsbergplaats en elektriciteitscabine, in- en uitrit naar Fruithoflaan, doorgangen, doorrijen, manoeuvreer en andere ruimten welke niet benomen zijn door het privaat gedeelte van iedere autostaanplaats of autobos, uitgietsbakken, plaats voor het opstellen van de elektriciteitsmeters, lucht- en lichtschepingen en ver in het algemeen alle lokalen, instellingen, elementen en delen welke bestemd zijn voor algemeen gebruik of gemeenschappelijk nut van alle of sommige bepaalde mede-eigenaars van het gebouw.

2° Privatieve delen:

- a) zevenenvijftig autostaanplaatsen genummerd zoals hierboven vermeld.
- b) Achtenzeventig autobos, genummerd zoals hierboven vermeld.

B. Gelijkvloers.

1° Gemene delen: op- en afrit naar Fruithoflaan, doorgangen, doorrijen, manoeuvreer en andere ruimten, welke niet benomen zijn door het privaat gedeelte van de parkeerplaatsen, of waarvan het genot en het gebruik voorbehouden is, en verder in het algemeen alle instellingen, delen, elementen en leidingen, welke bestemd zijn voor het algemeen gebruik of gemeenschappelijk nut van alle of sommige bepaalde mede-eigenaars.

Een gedeelte van het gelijkvloers aangelegd als siertuin en waarvan het uitsluitend genot en gebruik voorbehouden wordt aan de bewoners en gebruikers van de privatieve ruimten van het appartementsgebouw deel uitmakend van de “Ambassador I” in oprichting of opgericht.

2° Privatieve delen: vijfenveertig parkeerplaatsen in openlucht, genummerd van één tot en met vijfenveertig.

Zoals deze nummering gedaan is op de hier aangehechte plans.

Deze parkeerplaatsen worden afgebakend door middel van op de grond geschilderde lijnen.

Een gedeelte van het gelijkvloers aan beide zijden van het gebouw ter hoogte van de eventuele ontspanningsruimten zal mogen gebruikt en ingericht worden als terras.

HOOFDSTUK II.

Juridische verdeling van het onroerend goed:

1° Gemene delen en privatieve delen:

Voorschreven eigendom bestaat enerzijds uit gemene delen welke in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehooren aan al de mede-eigenaars van de gebouwen en anderzijds uit privatieve delen welke de uitsluitende eigendom zijn van een mede-eigenaar.

Een korte beschrijving der gemene en privatieve delen werd hierboven gedaan onder hoofdstuk I. De samenstelling der gemene en privatieve delen wordt nader bepaald en beschreven in het hieraangehechte algemeen Reglement van mede-eigendom.

Het gebouw wordt verdeeld in handelsruimten, en/of appartementen, kelders en bergplaatsen, parkeerplaatsen en autobos, en parkeerplaatsen in open lucht, zoals deze voorkomen op de hieraangehechte plans, en waarvan reeds een korte beschrijving gedaan werd onder Hoofdstuk I.

De gemene delen worden verdeeld in honderdduizend/honderdduizendsten welke aan de privatieve lokalen verbonden worden in de hierna onder hoofdstuk III vastgestelde verhouding.

Tengevolge van deze verdeling bekomen vanaf heden alle privatieve lokalen, met inbegrip van de eraan verbonden kwotiteiten in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, derwijze dat vanaf heden over ieder van hen afzonderlijk beschikt kan worden, hetzij ten bezwarende, hetzij ten kosteloze titel en ook ieder van hen afzonderlijk kan bezwaard worden met zakelijke rechten vanaf heden.

De comparanten sub B. verbinden zich op eerste verzoek van comparante sub A. aan haar de kwotiteiten in de grond te verkopen welke aan de privatieve en/of gemeenschappelijke delen verbonden zijn.

Anderzijds verplicht comparante sub A. zich de constructies te verkopen met de daaraan verbonden delen in de grond, behoudens de gedeelten die comparante sub A. in eigendom zou willen behouden.

Samenstelling van ieder privaat lokaal:

Ieder privaat lokaal bestaat uit:

- a) privatieve delen welke de uitsluitende eigendom zijn van de eigenaar van een privaat lokaal,
- b) een bepaald aantal kwotiteiten, in de gemene delen van gans het eigendom welke gemene delen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars in het gebouw.

2° Provisiekelders:

De honderd vierenveertig provisiekers onderaards zijn bestemd om ten privatieve titel af te hangen van de appartementen, handelsruimten en/of appartementen op het gelijkvloers. Zij zullen aan deze lokalen aanbedeeld worden bij het verlijden der notariële verkoopakten.

Buiten het aandeel van deze appartementen verbonden in de gemene delen hebben de provisiekers geen afzonderlijk aandeel in deze gemene delen. Zij zijn en blijven afhankelijk van deze lokalen waarvan zij verbonden zijn en hebben dus geen afzonderlijk juridisch bestaan.

Nochtans is verkoop, ruiling of vervreemding der provisiekers toegelaten tussen de eigenaars van deze lokalen. Men kan evenwel geen eigenaar zijn van een provisieker zonder terzelfdertijd ook eigenaar te zijn van een dezer vooropgesomde lokalen.

Provisiekers mogen niet in huur, genot of gebruik gegeven worden aan personen die geen bewoner of gebruiker zijn van een dezer lokalen.

3° Inwendige verdeling per privatieve lokalen:

- a. de inwendige verdeling der privatieve lokalen, is in principe, zoals afgebeeld op de hieraangehechte plans.

Elke eigenaar van een appartement en/of handelsruimte mag de inwendige verdeling van zijn eigendom wijzigen met deze beperking dat elke wijziging niet tot gevolg mag hebben dat er een ruimte ontstaat die kleiner is dan de oppervlakte van een studio type S. Zulks onder voorbehoud van het vermogen data aan de comparante sub A. toegekend wordt onder hoofdstuk VI.

- b. de inwendige verdeling, ligging en bestemming van de privatieve ruimten van het gelijkvloers zal later door de comparante sub A. vastgesteld worden.

- c. twee of meer aanpalende provisiekers of bergplaatsen of autoboxen mogen verenigd worden om slechts één uit te maken ingeval dit constructief mogelijk is. De alzo verenigde ruimten mogen vervolgens terug herverdeeld worden in ruimte van het type voorzien door deze basisakte.

Ingeval de toekomstige eigenaars gebruik maken van het hierboven vermelde beding onder punt a en c is de volgende regel van toepassing:

De uitvoering der werken, tot verwezenlijking van hetgeen hierboven bepaald, zal geschieden onder toezicht van een bouwmeester, aangeduid op aanvraag van de belanghebbende, door de Algemene Vergadering der mede-eigenaars doch op uitsluitende kosten en onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de betrokken eigenaar, zulks ten opzichte van verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en hindernissen welke er zouden kunnen uit voortvloeien voor de gemene delen van het eigendom en voor de privaatse lokalen der overige mede-eigenaars.

Het ereloon van de bouwmeester, alzo aangeduid door de Algemene Vergadering zal betaald worden door de eigenaar, die de werken uitvoert of voornemens was uit te voeren.

De juridische verdeling van het eigendom mag niet schaden aan zijn bouwkundige en functionele eenheid. Om deze reden zijn alle en ieder der deeltjes die het gebouw samenstellen opgericht als lijdende en heersende erven met wederkerigheid vooral wat betreft de leidingen van welke aard ook, de licht- en luchtscheppingen, de aflopen van het regenwater en de installaties met betrekking tot de ontvangst van radio- en televisieuitzendingen (bijvoorbeeld het systeem van radio- en teledistributie).

Wijziging der gemene delen

De bouwheer sub A. behoudt zich het recht voor de gemene delen van het gelijkvloers te wijzigen teneinde een uitvoering volgens de regels der kunst te verzekeren, of indien die wijzigingen van aard zijn om de uitvoering van de gemene of zelfs privaatse delen van het gelijkvloers te verbeteren of te vergemakkelijken.

Wijziging der plans

De bouwheer sub A. behoudt zich het recht voor de onverdeelde aandelen die toebedeeld worden aan de verschillende bouwlagen te verminderen of te vermeerderen zonder tussenkomst van vroegere of latere verkrijgers evenals het recht het aantal der appartementen te verminderen of te vermeerderen door een andere verdeling der bouwlagen.

Dit voorbehoud werd door de bouwheer sub A. uitgedrukt, zowel in eigen naam dan als beding ten behoeve van derden, ter ontlasting van de verantwoordelijke architect.

Dit voorbehoud omvat eveneens het recht om de gemene delen van het gelijkvloers te wijzigen teneinde een uitvoering volgens de regels der kunst te verzekeren, of indien die wijzigingen van aard zijn de gemene delen van het gelijkvloers of zelfs privaatse gedeelten te verbeteren of te vergemakkelijken.

Buiten de wijziging der onverdeelde aandelen toebedeeld aan het gelijkvloers behoudt de bouwheer sub A. zich eveneens het recht voor de plannen der privaatse gedeelten te wijzigen, als louter gevolg van het hoger aangehaalde recht van herverdeling der bouwlagen.

Zo zal bouwheer sub A. indien hij dit wenselijk acht, de tussenbeschotten van privaatse en gemene delen van het gelijkvloers kunnen terugschuiven met als onmiddellijk gevolg dat de aldus prijsgegeven oppervlakte automatisch zal worden opgenomen in de gemene delen.

Hij behoudt zich eveneens het recht voor gemeen geachte vlakken van het gelijkvloers toe te eigenen, door een vermoeden dat slechts hij kan omverwerpen.

In geen geval zullen de verbindingen tussen de verdiepingen onderling langs de trapzalen kunnen onderbroken worden evenmin als de vrije toegang tot die trapzalen, op ieder niveau.

In geval van toeëigening van gemene delen van het gelijkvloers zoals hoger gezegd, zal er geen wijziging plaats vinden in de onverdeelde aandelen en de andere mede-eigenaars vroegere of latere, zullen geen enkel recht hebben op welk danige vergoeding ook.

Iedere wijziging zoals hoger vermeld kan slechts geschieden bij authentieke akte, vergezeld van de beschrijvende plannen der vroegere en der nieuwe toestanden.

Voorlopige en definitieve bestemming

Op verschillende plaatsen in het eigendom bevinden zich, hetzij lokalen beschreven onder de gemene delen, hetzij ruimten waarvan nog geen bestemming werd gegeven. De bouwheer sub A. behoudt zich het recht voor aan deze lokalen een privatieve bestemming toe te kennen, evenals, waar ook in het gebouw, privatieve lokalen of ruimte te voorzien zonder dat de hoger vastgestelde aandelen gewijzigd worden. Deze lokalen en plaatsen maken dus deel uit van de gemene delen nadat zij het laatste honderd duizendste der honderd duizend/honderd duizendsten in mede-eigendom zullen afgestaan hebben en voor zoveel de bouwheer sub A. van de thans voorbehouden rechten geen gebruik zou gemaakt hebben.

Verticale en/of horizontale verbindingen

De maatschappij sub A. behoudt zich het recht voor alle binnen- en tussenverbindingen op te richten tussen twee of meerdere verdiepingen, mits behoud der regels van de kunst en zonder te schaden aan de stevigheid van het gebouw en zelfs al zijn dergelijke tussenverbindingen niet voorzien op de oorspronkelijke plans. Hetzelfde geldt voor het doorsteken van de beschotten die op eenzelfde niveau een of meerdere appartementen scheiden.

De comparante sub A. behoudt zich eveneens het recht voor de privatieve ruimten op het gelijkvloers en verdiepingen vrij in te richten in type-appartementen beschreven onder Hoofdstuk I punt B en C met inbegrip van type-appartementen met drie slaapkamers en vier slaapkamers.

De kopers zullen door het enkel feit van de verkrijging aanzien worden als volmacht te hebben gegeven aan de Naamloze Vennootschap “Algemene Bouwondernemingen Marcel Muijres” of haar gevolmachtigde, om namens de verkrijgers en in aangehaald verband de nodige wijzigende, aanvullende en of overdragende akten te ondertekenen en over alle te betalen sommen geldig kwijting te verlenen.

Parkeerplaatsen

De vijfenveertig parkeerplaatsen in open lucht van het gelijkvloers genummerd van één tot en met vijfenveertig, zijn bestemd om ten privatieve titel af te hangen van de privatieve lokalen van het appartementsgebouw deel uitmakend van de “Ambassador I”, te bouwen door de Naamloze Vennootschap Algemene Bouwondernemingen Marcel Muijres.

Zij hebben dus geen enkel aandeel in de gemene delen van het eigendom. Verkoop, ruiling, vervreemding, of schenking is alleen toegelaten tussen de eigenaars van de privatieve delen van de “Ambassador I”.

Men kan dus geen eigenaar zijn van een parkeerplaats zonder terzelfdertijd ook eigenaar te zijn van privatieve lokalen, in voormeld gebouw.

Parkeerplaatsen mogen niet in huur, gebruik of genot gegeven worden aan personen die geen bewoner of gebruiker zijn van privatieve lokalen in voormeld gebouw.

De parkeerplaatsen mogen door betrokken eigenaars wel aangewend worden als parking voor bezoekers of aangestelde van de bewoners of gebruikers van de privatieve lokalen van het appartementsgebouw “Ambassador I”.

HOOFDSTUK III.

Vaststellen der kwotiteiten van ieder privaat lokaal in de grond en de andere gemene delen van het eigendom.

- a. De privatieve provisiekers hebben afzonderlijk geen kwotiteiten in de grond en de andere gemene delen van het eigendom.
- b. De grond en andere gemene delen aan de privatieve lokalen verbonden in de volgende verhouding:
 - **De ruimte op het gelijkvloers, gezamenlijk voor:** vijfduizend achthonderd tachtig/honderd duizendsten (5.880/100.000), waarvan:
 - twee tweeslaapkamer-kop (of hoek)appartementen type K, ieder voor achthonderd en vier/honderd duizendsten (804/100.000 x 2)
 - vier studio's type S, ieder voor driehonderd zesenvijftig/honderd duizendsten (356/100.000 x 4)
 - een twee-slaapkamerappartement type B, zevenhonderd en twaalf/honderd duizendsten (712/100.000 x 1)
 - zes handelsruimten en/of appartementen, ieder voor driehonderd zesenvijftig/honderd duizendsten (356/100.000 x 6)
 - **De verdiepingen totaal:** zesentachtig duizend zeshonderd twee en vijftig/honderd duizendsten (86.652/100.000)
 - waarvan een kopappartement (of hoek)-tweeslaapkamers type K ieder voor achthonderd éénendertig/honderd duizendsten
 - waarvan een twee-slaapkamerappartement type B ieder voor zevenhonderd acht en tachtig/honderd duizendsten
 - waarvan een één-slaapkamerappartement type A ieder voor vijfhonderd één en negentig/honderd duizendsten
 - een studio type S ieder voor driehonderd vier en negentig/honderd duizendsten
 - **De zevenenvijftig ondergrondse staanplaatsen** twee duizend driehonderd vierennegentig/honderd duizendsten (2.394/100.000)
 - hetzij ieder voor tweeënveertig/honderd duizendsten
 - **De zesentachtig autoboxen of bergplaatsen:** vijfduizend vierenzeventig/honderd duizendsten (5.074/100.000)
 - hetzij ieder voor negenenvijftig/honderd duizendsten

Overeenstemmend totaal: honderd duizend/honderd duizendsten (100.000/100.000)

- c. De onderhouds-, herstellings- en uitbatingskosten van het garagegebouw, inbegrepen de kosten van eventuele vernieuwing ventilatie, de kosten wegens elektriciteitsverbruik, de premies van al de verzekeringscontracten zijn te dragen en ten laste als volgt:
 - de zesentachtig autoboxen en/of bergplaatsen ieder drie/driehonderd tweeënzeventigste, totaal: tweehonderd achtenvijftig/driehonderd tweeënzeventigste (258/372)

- de zevenenvijftig ondergrondse staanplaatsen ieder twee/driehonderd tweeënzeventigste, totaal: honderd veertien/driehonderd tweeënzeventigste (114/372)

Overeenstemmend totaal: driehonderd tweeënzeventig/driehonderd tweeënzeventigste (372/372).

d. de onderhouds-, herstellings- en uitbatingskosten van het appartementsgebouw inbegrepen de kosten wegens elektriciteitsverbruik, de premieën van al de verzekeringscontracten, de kosten aan lift met machines en andere toebehoren inbegrepen de kosten wegens elektriciteitsverbruik, zijn te dragen en ten laste als volgt:

- de vierentwintig appartementen aan de kopgevels der verdiepingen ieder voor tweeënnegentig/tienduizendsten, samen tweeduizend tweehonderd en acht/tienduizendsten (2.208/10.000)
- de twee kopappartementen gelijkvloers ieder voor tweeënnegentig/tienduizendsten, samen honderd vierentachtig/tienduizendsten (184/10.000)
- de twaalf ruimten op het gelijkvloers ieder tweeënveertig/tienduizendsten, samen vijfhonderd en vier/tienduizendsten (504/10.000)
- de honderd vier en veertig ruimten op de eerste tot en met de twaalfde verdieping ter grootte aan de oppervlakte van een studio type S ieder voor tweeënveertig/tienduizendsten, samen zesduizend achtenveertig/tienduizendsten (6.048/10.000)
- de twaalf nieuw gevormde appartementen type M gelegen de even verdiepingen (tweede, vierde, zesde, achtste, tiende, twaalfde verdieping), ieder voor acht en tachtig duizend/tienduizendsten, samen duizend zesenvijftig/tienduizendsten (1.056/10.000)

Overeenstemmend totaal: tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000).

Zo de comparante sub A. gebruik maakt van haar recht verkregen onder hoofdstuk II, zullen de lasten als volgt te dragen zijn.

Zo zal een studio type S tweeënveertig/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

Een één-slaapkamer appartement type A. drieënzestig/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

Een twee-slaapkamer appartement type B. vierentachtig/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

Een drie-slaapkamer appartement type C. honderdenvijf/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

Een vier-slaapkamer appartement type D. (K+S) honderd vierendertig/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

Een twee-slaapkamer appartement type M acht en tachtig/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

Een vier-slaapkamer appartement type (M+S) honderd dertig/tienduizendsten in de kosten bijdragen.

HOOFDSTUK IV

ONDERHOUD-, HERSTELLINGS-, UITBATINGSKOSTEN:

In principe zullen alle onderhouds-, herstellings- en uitbatingskosten der gemene delen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw te verrekenen in verhouding met de kwotiteiten vermeld onder hoofdstuk III die ieder van hen bezit in deze gemene delen, zonder rekening te houden

met het feit dat sommige dezer gemene delen in feite slechts ten goede komen aan of van nut zijn voor een zekere bepaalde mede-eigenaars.

1. lift

De onderhouds-, herstellings- en keuringskosten van de liften met machines en andere toebehoren, inbegrepen de kosten van gehele of gedeeltelijke vernieuwing, de kosten wegens elektriciteitsverbruik, de premieën van de verzekeringscontracten betreffende de burgerlijke verantwoordelijkheid van de eigenaars van de lift, worden verdeeld volgens het aantal kwotiteiten vermeld onder Hoofdstuk III, punt d.

2. Verwarming en verlichting der gemene delen

De kosten en elektriciteitsverbruik voor verwarming en verlichting der gemene delen zijn ten laste van de eigenaars der privatieve lokalen in dezelfde verhouding als de kwotiteiten vastgesteld onder Hoofdstuk III, punt d.

3. Centrale hall-bewaarplaatsen

De kosten van onderhoud, schoonmaak, herstelling en versiering van de inkomhall, en boodschappenruimte zijn ten laste van de eigenaars der privatieve lokalen in dezelfde verhouding als de kwotiteiten vastgesteld onder Hoofdstuk III, punt d.

Indien de comparante sub A. het appartementsgebouw “Ambassador I” in zijn geheel zal oprichten, zijn volgende punten van toepassing:

a. Versiering en bekleding der zijgevels.

De kosten voor onderhoud en herstelling van de versieringen en bekledingen van de buitenkant van de vrijstaande zijgevels en de balkons, moeten gedragen en betaald worden door de mede-eigenaars van het appartementsgebouw in verhouding met hun aandelen in de gemene delen zoals bepaald onder Hoofdstuk III, punt d.

b. Elektriciteit en hydrofoorinstallatie.

De comparante sub A. zal ertoe kunnen gehouden zijn met de bevoegde administratie of regieën bijzondere overeenkomsten betreffende de aansluiting van de elektriciteit af te sluiten.

Deze overeenkomsten zouden de oprichting van een constructie kunnen meebrengen die zouden blijven toebehoren aan de gemeentelijke administratie of de bevoegde regieën, of die integendeel integrerend deel zou kunnen worden van het patrimonium van de mede-eigendom. Dienvolgens behoudt de comparante sub A. de verschijnende vennootschap zich het recht voor:

- op dat punt alle overeenkomsten met de bevoegde overheden te sluiten
- welk ook de ligging van deze constructie zou zijn of in welke plaats van de algemene of bijzondere gemene delen die zij zich zou bevinden, het karakter van privaat eigendom van de kontrakterende overheid te erkennen zonder aanbesteding van een onverdeeld aandeel welkdanig ook en onder de eigenaar enige last te dragen heeft, hem integendeel tot gezegde constructie alle recht van toegang verlenend onder de bepalingen en de voorwaarden die noodzakelijk zullen geacht worden door de mede contrakterende overheid. Voor zoveel als nodig wordt in hoofde van de comparante A. op dat punt voorbehoud gemaakt op het recht van natrekking.
- Bij eventueel in de toekomst op te richten appartementsgebouwen op aanpalend grondgebied zal de comparante sub A. het recht hebben hierop aan te sluiten, mits tussen te komen in de kosten wegens energieverlies tussen totalisator en de afzonderlijke meters.

De comparante sub A. behoudt zich het recht voor van doorgang voor alle leidingen en van elektriciteits- en van de hydrofoorinstallatie, in het op te richten appartementsgebouw. De grond en het recht van doorgang zal door de comparante sub A. en de maatschappij Interanda of haar gebeurlijk opvolger afgestaan worden bij afzonderlijke akte. De vergoeding hiervoor zal toekomen aan de comparante sub A.

- in het garagecomplex van de appartementsblok “Ambassador I” bevindt zich het lokaal van de omvorming- verdelingspost der elektriciteitsmaatschappij Interanda.

De toegang tot deze omvormings-verdelingspost zal aan Interanda of haar gebeurlijke opvolgers, te allen tijde, zowel 's nachts al tijdens de dag worden gewaarborgd, voor het personeel en zwaar materiaal.

Het binnenbrengen van het zwaar materiaal zal geschieden langs de in- en uitrit van het garagegebouw.

Te dien einde verklaart de comparante sub A. een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van doorgang voor alle personeel en zwaar materiaal van de elektriciteitsmaatschappij Interanda, of haar gebeurlijke opvolgers, te vestigen om deze in de mogelijkheid te stellen de hoog- en laagspanningskabels binnen de post te brengen of hieraan de mogelijke of nuttige werken, herstellingen en vervangingen uit te voeren.

c. Antennes voor radio en televisie

Op het dak van het gebouw zal een gemeenschappelijke antenne voor radio en televisie opgesteld worden ten dienste van de eigenaars van de appartementen in het appartementsgebouw “Ambassador I” te bouwen door de comparante sub A.

In vervanging in hetgeen hierboven vermeld, zal het de comparante sub A. toegelaten zijn gebruik te maken van een enkel ontvangstsysteem voor radio en televisie voor de twee gebouwen die deeluitmaken zoals verder omschreven.

De comparante sub A. behoudt zich het recht voor in vervanging van de gemeenschappelijke antenne voor radio en televisie aan te sluiten op het net voor distributie van radio en televisie.

d. Fietsbewaarpplaatsen en boodschappenruimte

Een fietsenbergsplaats en een boodschappenruimte wordt opgericht op het hierboven beschreven perceel grond, op later aan te duiden plaatsen.

Deze plaatsen zijn ten dienste van de bewoners en gebruikers van het appartementsgebouw. Alle kosten in verband met verlichting, verwarming, onderhoud, schoonmaak, herstelling en versiering zijn ten laste van de mede-eigenaars, in verhouding met hun gemene delen van het appartementsgebouw zoals voorzien onder Hoofdstuk III, punt d.

Bij de eerste Algemene Vergadering waarbij de syndicus of de gevolmachtigde zal aangesteld worden zullen de bijdragen in de kosten door de syndicus bekend gemaakt en berekend dienen te worden tussen de mede-eigenaars en comparanten sub B. Vanaf de eerste maand welke volgt op de voorlopige aanvaarding, zullen de mede-eigenaars een forfaitaire en definitieve bijdrage in de gemeenschappelijke kosten te dragen en te betalen aan de comparante sub A., waarvan het bedrag zal bedongen worden tussen de partijen. In dit bedrag zijn niet begrepen de verzekeringen en eventuele belastingen en taksen.

AMBASSADOR I EN II.

Ingeval comparante sub A. in de toekomst behalve het omschreven appartementsgebouw en tweede appartementsgebouw op aanpalend perceel, toebehorend aan de comparanten sub B., zou oprichten zullen de hierna volgende punten als een geheel dienen aanzien te worden voor de twee blokken opgericht of nog op te richten.

- de tuin:

De kosten van onderhoud en heraanleg van de voortuinen, alsmede van op een gedeelte van het dak van het garagecomplex of omliggende gronden aan te leggen tuinen (waarvan hierna sprake), zijn ten laste van al de appartementsblokken opgericht of nog op te richten zoals hierboven vermeld, ieder blok voor een gelijk spel.

Per appartementsblok zal het aandeel in de kosten tussen de mede-eigenaars in verhouding met hun aandelen in de gemene delen verrekend worden.

- Evenzo zal het, appartementsgebouw “Ambassador” toelaten zijn aan te sluiten aan de antennes van Ambassador I mits tussenkomst in de kosten voor een evenredig deel.

HOOFDSTUK V.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Bijzondere bepalingen:

I. Doorgangen en doorritten:

Alle doorgangen en doorritten, inritten en uitritten zowel ondergrondse als bovengrondse zijn en zullen steeds toegankelijk blijven voor en mogen gebruikt worden door alle bewoners en gebruikers van de gebouwen van “Ambassador I” en tevens van “Ambassador II” op voorwaarde dat dit gebouw wordt opgericht door comparante sub A.

1° Van dit recht van inrit, uitrit en doorrit mag slechts gebruik gemaakt worden door de eigenaars van de bergplaatsen, autoboxen en garageaanplaats, de leden van hun gezin, hun aangestelden, bezoekers en huurders, alsmede door de leveranciers van de privatieve lokalen van het gelijkvloers dewelke aldan ook een recht van stilstand zullen bezitten, nodig voor het laden en lossen.

De uitoefening van dit recht zal moeten geschieden op zulk een wijze dat daardoor geen hinder of last verwekt wordt aan de gebruikers van de autostaanplaatsen van het garagegebouw. Het is nochtans wel te verstaan dat ieder van hen persoonlijk instaat voor alle schade welke zal veroorzaakt worden door om het even wie bij het uitoefenen van dit recht.

2° Recht van toegang (zonder wagen) tot de autostaanplaatsen en bergplaatsen en garageboxen.

De gebruikers van voormelde bergplaatsen en autoboxen en autostaanplaatsen van het gebouw “Ambassador I”, voorwerp van huidige basisakte, zijn gerechtigd hun autostaanplaats of bergplaatsen, of autoboxen te bereiken (zonder hun wagen) rechtstreeks vanuit de keldering van het appartementsgebouw, waarvan hun autostaanplaats, bergplaats, autobox of appartement deel uitmaakt en omgekeerd, langs de doorgangen, welke daartoe zullen worden aangelegd in de keldering van de “Ambassador I”.

Dit recht van toegang zal nochtans slechts kunnen uitgeoefend worden door diegene der gebruikers der autostaanplaatsen of bergplaatsen of autoboxen, welke tevens ook eigenaar of gebruikers zijn van een appartement of handelsruimte van “Ambassador I”.

Deze erfdiensbaarheid wordt gesticht ten kosteloze titel.

3° Recht van toegang voor fietsers.

De eigenaars of gebruikers van een appartement en/of handelsruimte in de blok “Ambassador I” voormeld, welke gebruik maken van een fiets, of dergelijke, hebben recht van doorgang langs het garagegebouw om also met hun fiets, of dergelijke de keldering van de blok waarvan hun appartement deel uitmaakt te bereiken of te verlaten.

Deze erfdiensbaarheid wordt gesticht ten kosteloze titel, doch het is wel te verstaan dat ieder van hen persoonlijk zal instaan voor alle schade welke veroorzaakt worden door om het even wie bij het uitoefenen van dit recht.

II. Tuin.

De comparante sub A. zal het dak van het garagegebouw geheel of gedeeltelijk aanleggen als siertuin, waarvan het uitsluitend genot en gebruik verbonden is aan de bewoners van de “Ambassador I”.

De kosten van onderhoud en heraanleg van deze tuin zullen ten uitsluitende last van de eigenaars van “Ambassador I” zijn. De comparante sub A. behoudt zich evenwel het recht voor het geheel of een deel der parkeerplaatsen in open lucht in te lijven bij gemelde siertuin.

III. .

- a) Het is de gebruikers van de appartementen op de verdiepingen toegestaan ingeval van noodsituatie de balkons gelegen aan de voor- en achterzijde en aan de kopgevels te gebruiken als vluchtweg teneinde het gebouw via de kortste weg zo wnel mogelijk te verlaten.
- b) Recht om lucht- en lichtscheppingen alsmede balkons en terrassen te bouwen, die maximaal twee meter oversteken.
- c) Het recht van doorgang over de in- en uitrit en de doorritten van het garagecomplex en een deel der overige gronden om alzo te komen op de Fruithoflaan in voordeel van de eventueel tot garages om te vormen bergplaatsen van tegenwoordige basisakte, alsook deze ten dienste van het later op te richten appartementsgebouw “Ambassador II” op voorwaarde dat laatstgenoemd appartementsgebouw zal opgericht worden door de comparante sub A.
- d) Reinigings-, uitbatings-, onderhouds- en herstellingskosten.
In principe zijn alle reinigings-, uitbatings-, onderhouds- en herstellingskosten der gemene delen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw te verrekenen zoals voorzien onder Hoofdstuk III.

Aan deze regel wordt evenwel afgeweken voor de volgende punten:

- Iedere eigenaar betaalt en draagt persoonlijk de herstellingskosten van vloerbekleding van zijn autostaanplaats, doch deze werken zullen uitgevoerd worden door de zorg en volgens onderrichting van de gemeenschap der mede-eigenaars.
- e) Koudwaterbedeling.
Het gebouw wordt voorzien van een koudwaterbedeling, van deze waterbedeling zal gebruikt gemaakt worden voor het reinigen van de gemene delen van het garagegebouw, doch iedere eigenaar of huurder van een autostaanplaats of autobox mag nochtans bij middel van emmers of dergelijke, water aftappen aan de opgestelde waterkraan voor het wassen van zijn wagen en het reinigen van zijn staanplaats.
Evenwel is het gebruik van waterdarmen gekoppeld aan de waterkraan verboden.
- f) Bestemming en gebruikswijze der autostaanplaatsen en autoboxen.
De autostaanplaatsen en autoboxen mogen slechts gebezigd worden voor private personenwagens en kleine bestelwagens; zij mogen slechts in huur gegeven worden voor private personenwagens en kleine bestelwagens. Geen enkele verhuur zal mogen toegestaan worden voor een termijn van minder dan drie maanden.
De eigenaar of huurder zal geen brandstof in de staanplaats mogen bergen dan degene zich bevindende in de normale brandstofvergaarbak van zijn wagen. Wagens met LPG-installaties zijn niet toegelaten.

Het in- en uitrijden zal moeten geschieden op zulke wijze dat de rust der bewoners van de aanpalende eigendommen daardoor niet gestoord wordt. De wagens zullen op zulke wijze op hun staanplaats geparkeerd worden dat de middellijn van iedere wagen zich bevindt boven de middellijn van zijn staanplaats.

De eigenaar of gebruiker van iedere staanplaats heeft recht van doorgang in de mate van het nodige, over de twee aanpalende staanplaatsen, om alzo zijn wagen te kunnen bereiken.

Wanneer de deuren van de wagen geopend worden, zullen deze gedeeltelijk mogen overhangen doch zulks enkel gedurende de tijd voor het in- en uitstappen.

g) Vrijhouden der gemene delen in het garagegebouw.

De gemene delen, zoals de in- en uitritten en de doorritten moeten steeds vrijblijven en geen voorwerpen, vreemd aan het gebouw, mogen erin geplaatst worden. Het is dus uitdrukkelijk verboden de wagens in deze gemene delen te laten staan of te parkeren behoudens hetgeen gezegd onder Hoofdstuk V sub A.

Dit verbod is ook geldig voor het onbebouwd gedeelte van de grond gelijkvloers behoudens hetgeen gezegd onder Hoofdstuk V sub A.

h) Publiciteit

Alle publiciteit op het eigendom is uitdrukkelijk verboden. Ingeval van tekoopstelling van een eigendom, hetzij openbaar, hetzij uit de hand, en ook in geval van verhuring, mag nochtans een brief aangebracht worden aan de ingang van het gebouw of inrit van het garagecomplex.

De eigenaars of gebruikers van privatieve ruimten op het gelijkvloers mogen slechts licht- en of andere reclamen aanbrengen langs de binnenkant van hun venster en deuren, na voorafgaandelijke en schriftelijke goedkeuring van de comparante sub A.

Deze lichtreclamen en andere zullen door hun aard in verhouding moeten zijn met de standing van het appartementsgebouw en zullen ook, voor wat betreft plaatsing en werking, moeten beantwoorden aan de regels van het vak. Zij mogen geen abnormale hindernissen of ongemakken teweegbrengen voor de andere bewoners van het gebouw. Het is vanzelfsprekend dat de lichtreclamen en andere slechts mogen geplaatst worden voor zoveel de betrokken eigenaar of gebruiker daartoe de nodige toelating zal bekomen hebben van de bevoegde overheden.

Alle andere publiciteit op gevels en op het dak is verboden: behoudens hetgeen bepaald in het Algemeen Reglement van Mede-Eigendom aangaande verkoop en verhuring, deze reclamen mogen slechts geplaatst worden aan de ingangen van de trappenhuizen. Het is tevens toegestaan mits schriftelijke goedkeuring van comparante sub A. een beroepsplaat en andere aan te brengen mits eveneens schriftelijke goedkeuring met aanduiding van de plaats en aanbreng.

i) Eventuele uitbreiding van het garagecomplex.

De comparante sub A. behoudt zich het recht voor, voor het geval het bestaande garagecomplex zou uitgebreid worden in de aanpalende goederen, hetzij door het zelf als eigenares deze aanpalende goederen of gebouwen, hetzij door aanpalende eigenaars, dit garagecomplex aan te sluiten of te laten aansluiten aan degene van het gebouw, voorwerp van tegenwoordige basisakte, dit alles zonder enige vergoeding voor de eigenaars van de privatieve lokaleven het gebouw, voorwerp van tegenwoordige basisakte.

Al de kosten veroorzaakt door de werken voor eventuele aansluiting of verlegging zullen ten uitsluitende last zijn van de maatschappij-verkoopster.

Dit alles is enkel van toepassing op voorwaarde dat de comparante sub A. in de toekomst het appartementsgebouw en garagecomplex “Ambassador II” zou oprichten.

HOOFDSTUK VI.

Bepalingen betreffende de uitvoering der bouwwerken, de rechten en eventuele kopers, de ligging der kelders, de afmetingen en wijzigingen aan plans en gebouwen en de gemeenheid der scheidingsmuren.

1. .

Zolang de comparante sub A. eigenares zal zijn van het gehele of gedeelte van het gebouw, zullen de bouwwerken in principe uitgevoerd worden overeenkomstig de hier aangehechte plans, zulks met de materialen naar keuze, van comparante sub A. en mits inachtneming der voorwaarden onder dewelke bouwtoelating door de bevoegde administratieve overheden verleend wordt.

De comparante sub A. behoudt zich nochtans het recht voor aan de plans en gebouwen de wijzigingen, waarvan sprake in huidige basisakte, toe te brengen.

2. Rechten van eventuele kopers.

Ingeval van verkoop van privatieve lokalen worden de wederzijdse rechten van maatschappij-verkoopster en koper vastgesteld als volgt: zulks altijd onder voorbehoud van de hierna vermelde eventuele wijzigingen aan plans en gebouwen.

- a. Ingeval van verkoop tijdens het oprichten der gebouwen zullen alsdan reeds uitgevoerde bouwwerken, voor wat betreft de verkochte goederen, aan de kopers overgaan in de staat en de gelegenheid waarin zij zich alsdan zouden bevinden, zelfs indien deze uitgevoerde bouwwerken niet zouden beantwoorden aan de gegevens van de hier aangehechte plans en zullen de alsdan nog uit te voeren bouwwerken uitgevoerd worden met de materialen, binnen de termijnen en onder de andere voorwaarden tussen de partijen overeen te komen.
- b. Ingeval van verkoop na volledige voltooiing der bouwwerken zullen de verkochte goederen aan de koper overgaan in de staat en de gelegenheid waarin zij zich alsdan bevinden, zonder dat de koper enige klacht of vordering zal kunnen doen gelden nopens de staat der gebouwen en zonder dat zij zich zal kunnen beroepen op de hier aangehechte plannen voor het geval de bouwwerken niet integraal aan de gegevens van deze plannen zouden beantwoorden.

3. Ligging der kelders.

De ligging der kelders is aangeduid op de hier aangehechte plannen, doch zal nochtans, het geval voorkomende, mogen gewijzigd worden tijdens het oprichten der gebouwen, voor het geval hier technische redenen zouden bestaan.

Alle leidingen en afleidingen (elektriciteit, water en andere) zullen mogen aangelegd worden in en langs gemelde kelders.

4. Afmeteningen – Wijzigingen aan de plannen.

De afmetingen welke voorkomen op de aangehechte plannen zijn enkel gegeven ten titel van inlichting.

De comparante sub A., behoudt zich het recht voor, voor tijdens en na de uitvoering der bouwwerken en zonder akkoord nodig te hebben van de eigenaars van de privatieve lokalen welke door haar reeds zouden verkocht zijn:

- a. de hier aangehechte plannen in het algemeen en aan de voorgevels in het bijzonder die wijzigingen aan te brengen, welke zij nodig of nuttig acht bij de uitvoering der bouwwerken of welke, voor wat betreft het gelijkvloers, nodig zouden zijn voor de noodwendigheden of beroepsdoeleinden van kopers of huurders van dit gelijkvloers.
- b. De onderverdeling van het gelijkvloers en van iedere verdieping op een andere wijze te doen dan degene voorzien op de hier aangehechte plannen met dien verstande evenwel, dat voor wat betreft de verdiepingen, en per verdiep nooit meer dan zestien appartementen mogen tot stand komen.
- c. De ligging van de ruimten van het gelijkvloers te wijzigen.
- d. Ligging van de parkeerplaatsen en/of siertuin te wijzigen.

5. Voorbehoud gemeenschappelijke scheiding.

De comparante sub A. behoudt zich het zakelijk recht van gemeenschap voor, slaande op de scheidingsmuren en de afsluitingen op te richten, te paard op grenzen, welke het terrein, gemeen deel, afscheiden van de nevenliggende eigendommen.

Dit voorbehoud heeft enkel voor doel de maatschappij-comparante sub A. toe te laten voor haar rekening de vergoedingen die zouden verschuldigd zijn door de personen die bouwen op de nevensliggende gronden en die zouden willen gebruik maken van deze muren, op te trekken.

Bijgevolg zal voornoemde comparante sub A. het recht hebben laten over te gaan tot meting, schatting en overdracht van die muren, er de prijs van te ontvangen en er kwijting van te geven, dit alles volgens de geldende gebruiken.

Dit voorbehoud van zakelijk recht van gemeenschap kan voor de comparante sub A. geen verplichting medebrengen eventueel tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van die muren noch eender welke verantwoordelijkheid ook. Indien om een of andere reden, tussenkomst van de mede-eigenaars van de gemene delen nuttig geoordeeld zou worden om zekere bewerkingen af te handelen, zullen zij hiertoe gratis hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek op straf van schadevergoeding en intresten.

BIJZONDERE BEPALINGEN

De hierna volgende bedingen maken een aanvulling en/of wijziging uit van het Algemeen Reglement van Mede-Eigendom waarvan sprak hierna.

Bestemming der lokalen:

- 1) De appartementen zijn bestemd tot privatieve woning, doch zij mogen ook aangewend worden voor de uitoefening van een vrij beroep, zoals bijvoorbeeld dokter in de geneeskunde, advocaat, accountant en dergelijke.
- 2) Het gelijkvloers mag bestemd worden tot privatieve woning en/of handelsactiviteit. Nochtans wordt er uitdrukkelijk bepaald:
 - dat enkel en alleen toegelaten zijn die burelen en handelsactiviteiten, welke door hun aard in verhouding zijn met de standing en de ligging van het gebouw en het

residentieel karakter van de woningappartementen der verdiepingen welke geen abnormale hindernissen of ongemakken zullen teweeg brengen voor de bewoners van het eigendom.

- 3) De bergplaatsen onderaards mogen indien mogelijk omgevormd worden in boxen of autostaanplaatsen en als dusdanig gebruikt worden doch dienen in ieder geval tussen te komen in de uitbatingskosten alsmede in de locatieve onderhouds- en herstellingskosten van het garagecomplex.

- 4) Jaarlijkse Algemene Vergadering.

De jaarlijkse Algemene Vergadering zal plaats hebben van rechtswege ieder jaar te Antwerpen of agglomeratie op de plaats dag en uur door de eerste Algemene Vergadering vast te stellen.

Deze eerste Algemene Vergadering zal opgeroepen worden door de zorgen van de maatschappij sub A. of door haar afgevaardigde.

- 5) Beheer van het eigendom.

De bestuurder van het gebouw, krijgt een maandelijks vergoeding, ten laste van al de mede-eigenaars van het gebouw, in verhouding van de kwotiteiten welke zij bezitten in de gemene delen van het eigendom.

Deze vergoeding zal gekoppeld worden aan het Indexcijfer voor Kleinhandelsprijzen van het Rijk, en zal, het geval voorkomende, aangepast worden aan alle verhogingen van dit indexcijfer, in die zin dat alle verhogingen van minstens vijf punten een verhoging van vijf ten honderd van gemelde vergoeding voor gevolg zal hebben.

Deze eventuele verhogingen zullen voor de eerste maal toepasselijk zijn bij de driemaandelijks afrekeningen volgende op iedere verhoging van minstens vijf punten.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Met het doel de rechten van eigendom en van mede-eigendom te bepalen, de betrekkingen te regelen van gebuurschap en mede-eigendom, de wijze vast te stellen waarop de gemene delen zullen beheerd worden, het bijdragend aandeel te bepalen van iedere mede-eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven, heeft de comparante sub A. een Algemeen Reglement van Mede-Eigendom opgemaakt hetwelke bindend zal zijn voor al degene die eigenaars, mede-eigenaars of rechthebbenden zullen worden ten welke titel ook, van een deel van het eigendom en dat aan deze akte zal gehecht blijven.

Dit “Algemeen Reglement van Mede-Eigendom” begrijpt:

1. het “Reëel Statuut” van het eigendom, waarbij de verdeling en het onderhoud van het eigendom, alsmede eventuele wijzigingen en wederopbouw geregeld en vastgesteld worden.
Gemelde schikkingen, evenals de erfdienstbaarheden die er kunnen uit voortvloeien, zijn verplichtend, als van zakelijk statuut zijnde, voor al de huidige en toekomstige mede-eigenaars en titularissen van een zakelijk recht. Zij zijn in het beginsel onveranderlijk bij gebrek aan eenparige toestemming van al de mede-eigenaars en zijn tegenover allen tegenstelbaar door hun overschrijving ten hypotheekkantoor in wiens kring het onroerend goed gelegen is.
2. Het reglement van inwendige orde is niet van zakelijk statuut, maar zal verplichtend opgelegd worden aan al degenen die later titularis zullen worden van een eigendoms- of genotsrecht op een deel van het eigendom. De bepalingen welke betrekking hebben op de inwendige orde zijn vatbaar voor wijzigingen in de voorwaarden door gemelde bepalingen voorzien.

De tekst van tegenwoordige basisakte, met inbegrip van het Algemeen Reglement van Mede-Eigendom zal in zijn geheel moeten omschreven worden in elke overdracht- of verklarende akte van eigendomsrecht, vruchtgebruik of genot, ofwel zullen die akten de bepalingen moeten bevatten dat betrokkenen volledig kennis hebben van tegenwoordige basisakte met haar aanhangsels, en dat zij, door het feit eigenaar of titularis te zijn van enig recht van eigendom vruchtgebruik of genot, gesubrogeerd zijn, in alle rechten en plichten die eruit voortvloeien.

Beroepen reglement van mede-eigendom werd aan tegenwoordige basisakte na ondertekening “ne varietur” door partijen en Ons, Notaris, gehecht.

KOSTEN

De kosten, rechten en erelonen van deze basisakte vormen de eerste gemene uitgaven en zullen door de toekomstige kopers der privatieve delen betaald dienen te worden.

WOONSTKEUZE

Tot uitvoering dezer wordt door de comparanten keuze van woonst gedaan in hun respectieve woning en maatschappelijke zetel.

BEVESTIGING IDENTITEIT

De instrumenterende notaris bevestigt de eenzelvigheid van de verschijners op vertoon van de stukken door de wet vereist.

AANGEHECHTE STUKKEN

Vervolgens heeft de comparante sub A. ons overhandigd om aan deze akte gehecht te worden, na “ne varietur” te zijn ondertekend door de comparanten in deze en Ons Notaris.

- 1) algemeen reglement van mede-eigendom
- 2) plans (opmetingsplan – bouwplannen – dossier 823 – waarvan opsomming volgt:
 - plan 47: gelijkvloers plus tuin/inplanting
 - plan 48: kelder/garages
 - plan 49: voorgevel/kopgevel rechts
 - plan 50: achtergevel/kopgevel links
 - plan 51: gelijkvloers plus kelder
 - plan 52: type verdiepingen
 - plan 53: dakplan
 - plan 54: doorsnede detail – gevel/ligging

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Hoboken, ter studie.

Datum als ten hoofde.

En na voorlezing hebben de partijen deze akte ondertekend tesamen met Ons Notaris.

- volgen de handtekeningen –

Geboekt te Hoboken, registratie, de 28 augustus 1974

Behelzende twaalf blad twaalf verzending deel 64 blad 61 vak 11

Ontvangen, honderd vijftig frank, De Ontvanger, getekend, E. Vercammen.

HET ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Hoofdstuk I – ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.

Gebruik makende van het vermogen, voorzien door artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek – Wet van 8 juli 1924 – leggen de mede-eigenaars het volgend REEEL STATUUT en een REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM vast.

Het reëel statuut bepaalt al de onderverdelingen van het eigendom, het bewaren en onderhouden en eventueel het heroprichten van het gebouw.

De schikkingen en dienstbaarheden, welke hieruit voortvloeien, binden al de mede-eigenaars of hun rechthebbenden, zowel huidige als toekomstige. Zij kunnen niet veranderd noch gewijzigd worden, dan mits de algemene vergadering toestemming van al de mede-eigenaars. Dit reëel statuut is tegenstelbaar aan derden door de overschrijving van tegenwoordige akte ten bevoegd hypotheekkantoor.

Er wordt ook een reglement van inwendige orde vastgesteld dat bindend zal zijn tussen de partijen en hun rechthebbenden ten welke titel ook; dit reglement bepaalt de rechten van eenieder ten opzichte van het genot der goederen en der bijzonderheden van het gemeenschapsleven.

Het reglement van inwendige orde kan gewijzigd worden mits naleving der bepalingen, welke vastgesteld zullen worden voor elk artikel afzonderlijk. Deze wijzigingen zijn niet onderworpen aan de formaliteit der hypothecaire overschrijving, doch moeten door de afstanddoeners van rechten in eigendom, vruchtgebruik of genot, verplichtend opgelegd worden aan hun afstandhouders.

Het reëel statuut van het eigendom en het reglement van inwendige orde stellen het Algemeen Reglement van Mede-Eigendom daar.

Hoofdstuk II – REEEL STATUUT

Sectie I – Privaat bezit en mede-eigendom in gemene delen.

Artikel 2.

Het gebouw bevat privatieve delen (appartementen, eventueel kelders, garage en/of autostaanplaatsen), waarvan iedere eigenaar de uitsluitende eigendom zal hebben en gemene delen welke in gedwongen onverdeeldheid aan al de eigenaars van het gebouw zullen toebehoren in verhouding van de kwotiteiten vastgesteld in de notariële basisakte.

Artikel 3.

Om aan de verdeling van het gebouw in privatieve en gemene delen een wettelijke basis te geven, doen de mede-eigenaars van de grond afstand, de ene aan de andere, van het recht van natrekking dat zij hebben ingevolge artikel 553 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover dit recht voor elk van hen betrekking heeft op:

- a. het appartement waarvan elke de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt;
- b. de gedeelten in de gemene delen die op ditzelfde appartement betrekking hebben.

Deze afstand wordt gedaan voor elkeen ten bezwarende titel mits overeenkomstige afstand derzelfde rechten van de anderen.

Artikel 4.

De samenstelling van elk appartement wordt bepaald in de beschrijving van het gebouw zoals deze voortspuit uit de plannen gehecht aan de notariële basisakte.

Artikel 5.

Maken het voorwerp uit van privatieve eigendom de delen van het gebouw die tot het uitsluitend gebruik van een eigenaar bestemd zijn.

Volgende zaken zijn privaat, met aanmerking nochtans dat nagemelde opsomming enkel uitleggend is en niet beperkend: - de muur- en plafondsbezettingen, de bevloeringen, de betegelingen der muren, de muren der binnenverdelingen met de deuren, de ramen met glasruiten, de inkomdeuren der privatieve lokalen, de sanitaire apparaten, de verwarmingstoestellen met hun leidingen binnen het appartement, voor zoveel het eigendom voorzien wordt van centrale verwarming, de waterleidingen voor de gedeelten binnen het appartement, het binnenglas in deuren en ramen, en verder al wat zich binnen het appartement bevindt of wat ten persoonlijke titel gebruikt wordt zoals elektriciteitsmeters, elektriciteitsleidingen, de bellen en telefoon met hun leidingen, de brievenbus.

Artikel 6.

Iedere eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn appartement en andere privatieve lokalen binnen de grenzen bepaald door dit contract en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Elke eigenaar mag de binnenverdeling van zijn privatieve lokalen naar goeddunken wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongemakken die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemene delen en de privatieve lokalen der andere eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve lokalen, enige wijziging aan de gemene delen te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel.

Het is niet toegelaten ingrepen te doen aan structurele elementen in een appartement zonder uitdrukkelijke toestemming van de syndicus en de Raad van Mede-Eigendom en mits voorleggen van een studie door een erkend ingenieurs of architectenbureau. Het is verboden een appartement onder te verdelen in twee of meer appartementen, behoudens tegenstrijdige bepalingen in de notariële basisakte.

Het is toegestaan twee of meerdere appartementen van eenzelfde verdieping in een enkel appartement te verenigen en deze vervolgens terug te verdelen volgens een der voorziene modellen.

Artikel 7.

De werken van wijziging aan de gemene delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden met de goedkeuring van de algemene vergadering der mede-eigenaars, vertegenwoordigende tenminste drie/vierden der mede-eigenaars en beslissende met een meerderheid van drie/vierden der aanwezige stemmen, en onder toezicht van een bouwkundige, aan te duiden door dezelfde algemene vergadering.

De honoraria, aan deze laatste verschuldigd, zullen ten laste vallen van de eigenaar, die de werken laat uitvoeren.

Artikel 8.

Niets van wat betreft de stijl en harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om privatieve zaken, zal mogen gewijzigd worden dan mits goedkeuring van de algemene vergadering, vertegenwoordigende ten minste drie/vierden der mede-eigenaars en beslissende met een meerderheid van drie/vierden der aanwezig stemmen.

Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangsdeuren van de appartementen en andere privatieve lokalen, met vensters, leuning, eventueel balkons, rolluiken en alle delen welke zichtbaar zijn vanaf de straat, zelfs de buitenschildering.

Artikel 9.

De gemene delen zijn toegekend aan de eigenaars van de privatieve delen op de wijze en in de verhouding zoals vastgesteld in de notariële basisakte. Deze toedeling bindt elke eigenaar, alsmede zijn rechthebbenden en erfgenamen; zij is definitief, welke ook de veranderingen mogen wezen welke later aan de privatieve delen zullen toegebracht worden.

Deze gemene delen zijn niet vatbaar voor verdeling; artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek blijft vreemd aan deze gedwongen onverdeeldheid, welke onderworpen is aan de wet van 8 juli 1924.

Artikel 10.

Zijn gemeen de delen van het gebouw die tot gemeenschappelijk gebruik dienen van de verschillende of van bepaalde loten.

Volgende zaken zijn gemeen, met aanmerking nochtans dat nagemelde opsomming enkel uitleggend is en niet beperkend:

De grond in zijn geheel, zo bebouwd als open ruimte;

De funderingen, de voor- en achtergevels, de dragende muren en de betonconstructie, de helft der zijdelingse scheidingsmuren, de bekleding en de verfraaiing van de gevels, de schouwpijpen, de schuiven der verluchting en afvalbuizen, de dakconstructie met dakbedekking, de water-afvoerbuizen, de afvoerbuizen van toiletten en toestellen, de gangen ondergronds zo er zijn, op het gelijkvloers en op de verdiepingen, de trappen en trapzalen, de aalputten, de rioolbuizen, alle leidingen welke zich niet binnen de privatieve lokalen bevinden, en zelfs degenen binnen de privatieve lokalen wanneer zij voor algemene dienst bestemd zijn; de algemene meters dienst doende voor de gemene delen; de liftinstallatie en leidingen, voor zoveel het eigendom ervan voorzien wordt; de instellingen der centrale verwarming en der waterleidingen, voor zoveel het eigendom ervan voorzien wordt, met inbegrip van de leidingen, de lokalen voor opstelling der water en elektriciteitsmeters. De terrassen behoren tot de algemene delen, behoudens de vloerbekleding en het vals plafond, die privatieve delen zijn.

Artikel 11.

De gemene delen mogen nooit vervreemd of bezwaard worden met erfdienstbaarheden noch belast met welkdanige rechten, tenzij samen met de privatieve lokalen, waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten behorend tot elk deze bestanddelen.

De hypotheek en elk werkelijk recht gevestigd op privatieve lokalen bezwaard rechtens het gedeelte der gemene delen die er van afhangen.

Sectie II – Beheer en Diensten

1° De Algemene Vergadering

Artikel 12.

De algemene vergadering is het hoogste orgaan binnen de vereniging van mede-eigenaars.

Elke eigenaar is van rechtswege lid van de AV en neemt ook deel aan de beraadslagingen en stemmingen van de AV (tenzij voor punten waarbinnen deze een tegenstrijdig belang zou hebben).

De algemene vergadering is overeenkomstig de wet bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van al deze mede-eigenaars.

Zij beslist tevens over de particuliere gemeenschappelijke delen.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

- de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of aan de van buiten uit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken;
- het optreden in rechte, als eiser of als verweerder;
- de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- de wijziging van statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;
- de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan;
- de oprichting van deelverenigingen met of zonder rechtspersoonlijkheid;
- de jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Delegatie van bevoegdheden.

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet bepaald.

Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen.

De eerste algemene vergadering stelt de 15 daagse periode vast waarbinnen de jaarlijkse vergadering zal doorgaan. Meerbepaald tussen 16 en 31 maart van elk jaar.

De algemene vergadering kan ook onder de vorm van een buitengewone algemene vergadering bijeenkomen, volgens de bepalingen hierna opgenomen.

Bijeenroeping van de (bijzondere) algemene vergaderingen.

De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de comparanten of door de statutair aangestelde syndicus.

Onverminderd het recht van een of meerdere eigenaars die minstens 20% van de aandelen bezitten om een vergadering samen te roepen, worden de daaropvolgende vergaderingen bijeengeroepen door de zetelende syndicus en volgens de hierna vermelde modaliteiten.

De bijeenroeping geschiedt bij aangetekende brief aan de mede-eigenaars gericht aan hun op het ogenblik van de verzending door de syndicus gekende adres, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd om de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

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

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

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

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

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijéénroeping ten minste vijftien (15) dagen vóór de datum van de vergadering in kennis gebracht.

De oproeping tot de vergaderingen vermeldt de plaats en het tijdstip waarop de documenten die betrekking hebben op de betreffende vergadering, kunnen worden ingekeken. Dit zal tussen de 10^e en de 2^e dag de welke de dag van de vergadering voorafgaan kunnen gebeuren en dit na afspraak.

De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen, hetzij door een of meer mede-eigenaars die samen minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, hetzij door de syndicus telkens het belang van de mede-eigendom dit vereist.

De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden op de wijze zoals bepaald in gebruikers van een kavel in het onroerend geheel, die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben. Hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk aan de syndicus kunnen bezorgen.

Samenstelling van de algemene vergadering.

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om de beraadslagingen van de algemeen

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.

Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus. De volmacht dient verplicht de naam te vermelden van de volmachtdrager.

Quorum.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer aan het begin van de vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en voor zover zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezitten. Wordt dit quorum niet gehaald maar zijn er aan het begin van de vergadering minstens 75% van de totale aandelen van het gebouw fysiek of via volmacht aanwezig, dan zal de vergadering vooralsnog rechtsgeldig doorgang vinden.

Wordt geen van de hierboven aangehaalde quota bereikt, dan dient een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van minstens 15 dagen te worden bijeen geroepen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die ze bezitten.

Bureau van de vergadering.

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, de welke een mede-eigenaar dient te zijn, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Stemrecht op de algemene vergadering.

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

Niemand zal evenwel aan de stemming kunnen deelnemen, zelfs niet als 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 even wel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10% van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

Aan de syndicus kan, in die hoedanigheid, geen volmacht worden gegeven.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst 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.

Bij de aanvang van de vergadering wordt door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Meerderheidsvereisten.

De besluiten van de algemene vergadering worden genomen met volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die conform de wet een bijzondere meerderheid vereisen.

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

De algemene vergadering beslist met een bijzondere meerderheid van drie/vierde der stemmen:

- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf het welk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, §4, 4°, bedoelde daden;
- mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist met een bijzondere meerderheid van vier/vijfde der stemmen:

- over iedere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling der lasten van de mede-eigendom;
- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;
- over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;
- onverminderd artikel 577-3, vierde lid, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene

delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:

- over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

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.

Bedrag vanaf wanneer mededinging vereist is.

Het bedrag vanaf wanneer mededinging vereist is, wordt vastgelegd vanaf € 2.500,00 (tweeduizend vijfhonderd euro) exclusief BTW. Dit bedrag is evenwel gekoppeld aan de index der consumptieprijzen, met als basisindex deze van februari 2011.

Niettegenstaande voormelde heeft de algemene vergadering in het kader van aanbestedingen steeds het recht om te beslissen tot het laten opmaken en voorleggen van een bestek/lastenboek door de syndicus, op basis waarvan dan meerdere offertes worden opgevraagd, zelfs als het beoogde project de € 2.500,00 (tweeduizend vijfhonderd euro) niet benadert of niet overschrijdt.

Notulen van de algemene vergadering.

Door de syndicus worden tijdens de vergadering notulen opgemaakt van de beslissingen genomen door de algemene vergadering. De notulen vermelden de behaalde meerderheden alsook de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden op het einde van de algemene vergadering voorgelezen waarna de voorzitter, de tijdens de opening van de vergadering aangestelde secretaris alsook de op het einde van de vergadering nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers deze notulen ondertekenen.

Buiten het feit dat de notulen binnen de dertig (30) dagen na de vergadering in het register zoals bedoeld in artikel 577-10§3 B.W. dienen te worden opgenomen, maakt de syndicus een voor eensluidend verklaard afschrift van deze notulen binnen dezelfde termijn aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, en aan alle syndici van eventuele deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid, over.

Indien een mede-eigenaar deze notulen niet binnen de gestelde termijn ontvangt, dan brengt deze de syndicus daarvan op de hoogte.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of een persoonlijk recht op een kavel in

het gebouw en aan hen wie toelating tot bewoning of gebruik werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner en gebruiker van het gebouw.

De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Beslissingen die vóór het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning of gebruik zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner of de gebruiker gebracht door degenen die het recht of de toelating verleent; hij moet de bewoner of gebruiker melden dat de beslissingen in het register zijn opgetekend en waar hij dit register kosteloos kan inzien.

Niettegenstaande het feit dat bij gebreke aan kennisgeving door de tussenpersoon of verlener van een zakelijk of een persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning of gebruik de syndicus gehouden is de kennisgeving te doen, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars de verlener van het recht aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De bewoner of gebruiker kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage in het register te bekomen.

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning zijn genomen, zijn aan degenen die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

De bewoner of gebruiker wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus bij ter post aangetekende brief, binnen dezelfde termijn als deze waarbinnen de syndicus de notulen aan de mede-eigenaars dient te bezorgen.

Rechtsvorderingen:

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar de rechter om toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoelt in de §§ 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

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

De vordering moet binnen vier maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

2° De Raad van Mede-Eigendom

Conform de wet van 2 juni 2010 is het oprichten/installeren van een raad van mede-eigendom binnen huidige mede-eigendom een wettelijke verplichting.

Deze raad van mede-eigendom wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

3° De Rekeningcommissaris

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan. Dit kan een mede-eigenaar of externe natuurlijk of rechtspersoon zijn.

De opdracht van de commissaris bestaat in de controle op de boekhouding, en de financiële verslaggeving van de Vereniging van Mede-Eigenaars aan de hand van de bewijskrachtige bescheiden, in overeenstemming met de wettelijke bepalingen ter zake.

De controle mag bij wijze van steekproeven gebeuren.

De syndicus moet zijn volledige medewerking verlenen aan de commissaris.

Het is de commissaris uitdrukkelijk toegestaan:

- te allen tijde ter plaatse inzage te nemen van de boeken, briefwisseling en notulen en in het algemeen van alle geschriften van de Vereniging van Mede-Eigenaars;
- aan de syndicus alle ophelderingen en inlichtingen te vragen die hij nodig acht;
- alle verificaties te verrichten die hij nodig acht;
- van de syndicus te eisen dat hij aan betrokken derden de bevestiging vraagt van de vorderingen op, de schulden tegenover of alle betrekkingen met de Vereniging van Mede-Eigenaars.

De commissaris brengt ieder jaar schriftelijk verslag uit aan de jaarlijkse statutaire Algemene Vergadering over de door hem verrichte controles.

Deze jaarvergadering beslist over de kwijting te verlenen aan de commissaris.

Tenslotte kan de commissaris steeds een buitengewone algemene vergadering bijeenroepen indien hij belangrijke onregelmatigheden of tekortkomingen vaststelt in de door de syndicus gevoerde boekhouding.

In het geval de commissaris van de rekeningen zijn taak betalend uitvoert, dan zullen deze kosten ten laste van alle mede-eigenaars worden gelegd dewelke hierin bijdragen pro rata hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

4° De Syndicus

Artikel 13.

Algemeenheden.

Het dagelijks beheer en behoud van de gemeenschappelijke delen dient verplicht door een syndicus te worden waargenomen.

Deze handelt in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars en dient dusdanig zijn hoedanigheid steeds aan derden kenbaar te maken.

Hij kan de VME enkel binden in zover hij binnen de grenzen van zijn bevoegdheid handelt en/of zijn mandaat niet overschrijdt.

Benoeming en duurtijd van de overeenkomst.

1. Benoeming:

- De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter op verzoek van een mede-eigenaar of van ieder belanghebbende derde.
- De syndicus moet eigenaar zijn van een kavel in het gebouw, of is een beroepssyndicus.

2. Bekendmaking:

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op initiatief van de syndicus, 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 en firma, alsmede haar gemeenschappelijke zetel en haar ondernemingsnummer indien de onderneming is ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere wijzigingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contract te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

3. Duurtijd overeenkomst:

- De looptijd van het mandaat van de syndicus wordt vastgesteld door de algemene vergadering maar mag niet langer zijn dan drie jaar.
- Het mandaat kan wel telkens worden vernieuwd 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.
- De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.
- Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan de syndicus geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Omvang bevoegdheden.

De syndicus voert volgens de regels der kunst de hierna opgesomde taken en opdrachten uit:

1. Wettelijke taken en opdrachten (zoals opgesomd binnen de artikel 577-2 t.e.m. 577-14 B.W.)
2. Eventuele statutaire taken en opdrachten (dit zijn taken en opdrachten die hem binnen de statuten worden opgedragen).
3. Eventuele buitencontractuele taken en opdrachten. Hiervoor heeft de syndicus van de Algemene Vergadering een bijzonder mandaat.

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

Regels betreffende de hernieuwing en opzegging van de overeenkomst:

1. Het mandaat van de syndicus vervalt van rechtswege op de laatste dag van de periode waarvoor de syndicus werd aangesteld. Als dan zal de ontslagnemende syndicus voor de eindvervaldag (voor detail, zie beheersovereenkomst) het punt “verkiezing syndicus” op de agenda van de algemene vergadering plaatsen.
2. De Algemene Vergadering beslist tijdens deze vergadering over de al dan niet hernieuwing van het mandaat van de ontslagnemende syndicus.
3. Partijen hebben steeds het recht om de overeenkomst te beëindigen.

De beëindiging is evenwel onderworpen aan navolgende bepalingen:

Opzegging door de Vereniging van Mede-Eigenaars:

Om dringende redenen:

- De algemene vergadering kan de syndicus om dringende redenen onmiddellijk ontslaan. Als dringende reden wordt onder andere aanzien: fraude, diefstal, valsheid in geschrifte, enz... zonder dat deze lijst als limitatief dient te worden aanzien.

- Een eventueel in het voordeel van de syndicus tussen partijen bij aanvang van de overeenkomst vastgelegd opzeggingsbeding, vervalt bij het ontslag om dringende reden.
- De vereniging van mede-eigenaars zal met andere woorden op dat ogenblik aan de ontslagen syndicus geen enkele opzeggingsvergoeding en/of schadevergoeding verschuldigd zijn.
- De vereniging van mede-eigenaars kan eventueel tegen de ontslagen syndicus een aansprakelijkheidsvordering en/of eis tot schadeloosstelling instellen.

Opzegging om “normale” redenen:

Opzegging door de syndicus:

- Onder normale omstandigheden kan de syndicus de overeenkomst steeds opzeggen. Dit door middel van een aangetekende brief, minstens drie maanden voor de vervaldatum van de overeenkomst. De brief dient te worden gericht aan de mede-eigenaar die tijdens de meest recent gehouden algemene vergadering als voorzitter werd aangeduid. Hij kan zijn ontslag eveneens bekend maken op een (bijzondere) algemene vergadering onder het agendapunt “verkiezing syndicus”.
- De opzeg gaat in op de eerste dag van de maand volgend op de opzegging.
- In voornoemd geval is de syndicus verplicht om voor de beëindiging van de overeenkomst een vergadering samen te roepen. Dit met het oog op de aanstelling van een opvolger alsook teneinde een vlotte overgang te waarborgen.

Opzegging door de vereniging van mede-eigenaars:

- De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan en dit zonder enige motivatie.
 - Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.
 - Over het ontslag wordt met de door de Wet voorziene gekwalificeerde meerderheid tijdens een (Bijzondere) Algemene Vergadering beslist.
4. De algemene vergadering beslist in onderlinge samenspraak met de syndicus over de opzeggingstermijn en de daaraan gekoppelde opzeggingsvergoeding ten voordele van de syndicus waarbij rekening dient te worden gehouden met de contractuele bepalingen zoals opgenomen in de schriftelijke overeenkomst.

Uit het einde van de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen:

1. Vanaf de dag dat het mandaat van de syndicus van rechtswege eindigt of de dag waarop de syndicus eventueel door de algemene vergadering wordt ontslagen, mag hij in naam of voor rekening van de VME geen enkele (rechts) handeling meer stellen.
2. Indien het mandaat van de syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient hij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering 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.

3. Een door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars erkende syndicus dient tevens de door deze beroepsorganisatie opgelegde deontologische verplichtingen na te leven.

Aansprakelijkheid – delegatie.

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.

Bezoldiging.

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering wordt goedgekeurd en wordt opgenomen in de schriftelijke overeenkomst.

Persoonlijk – tegenstrijdig belang.

1. De syndicus dient de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten die zouden worden afgesloten 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.
2. Hetzelfde geldt voor 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.
3. Indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wijze 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.

Sectie III – Verdeling van de lasten en inkomsten

A. LASTEN

Artikel 14.

Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege intresten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bijdragen, verhoogd met intresten te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

Alle hiervoor gemaakte kosten, waaronder advocaats- en gerechtskosten, invorderingskosten syndicus alsook een schadevergoeding naar rato van 10% op de hoofdsom met een minimum van € 100 die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, worden ten laste gelegd van de in gebreke blijvende mede-eigenaar(s).

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

Artikel 15.

De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen de noodzakelijke uitgaven voor het onderhoud en de herstelling van de delen in onverdeeldheid, de verbruikskosten van de gemeenschappelijke installaties, de vergoedingen verschuldigd door de gemeenschap die in het ongelijk werd gesteld, de verzekeringspremies van de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars, de kosten voor heropbouw van vernietigd gebouw.

Artikel 16.

Onder voorbehoud van andersluidende beschikkingen in tegenwoordig reglement of in de notariële basisakte, worden alle gemeenschappelijk lasten tussen de mede-eigenaars verdeeld in verhouding van de delen die zij bezitten in de gemene delen van het eigendom. Ingeval evenwel een mede-eigenaar de gemeenschappelijke lasten zou verhogen in zijn persoonlijk voordeel, zal hij alleen die verhoging moeten dragen en betalen.

Artikel 17.

De herstellingen en werken worden verdeeld in drie categorieën:

- 1° Dringende herstellingen en werken
- 2° Onvermijdelijke doch niet dringende herstellingen en werken
- 3° Niet noodzakelijke herstellingen en werken

Artikel 18.

De syndicus heeft volmacht om, zonder voorafgaandelijke toelating, alle herstellingen en werken te doen uitvoeren welke een onweerlegbaar karakter van dringendheid hebben, zoals herstellingen aan waterleidingen, elektriciteit, goten, riolen, daken, enz...

Artikel 19.

De onvermijdelijke doch niet dringende herstellingen en werken worden beslist door de syndicus onder toezicht van de raad van mede-eigendom. De raad oordeelt of de zaak eerst aan de algemene vergadering moet voorgelegd worden of niet.

Artikel 20.

De herstellingen en werken welke geen noodzakelijk noch dringend karakter hebben, moeten gevraagd worden door de eigenars die tenminste één/vierde in de gemene delen van het gebouw bezitten.

Zij worden aan de statutaire of buitengewone algemene vergadering voorgelegd, welke beraadslaagt en beslist zoals voorzien onder artikel 12 hierboven.

Artikel 21.

De mede-eigenaars moeten vrije toegang verlenen tot hun privatieve lokalen voor alle nazicht en herstelling der gemene zaken.

Uitgenomen voor dringende werken moet deze toegang door de mede-eigenaars niet verleend worden tussen één juli en vijftien september.

De eigenaar of bewoner welke het gebouw voor meer dan één dag verlaat, moet de sleutel van zijn privatieve lokalen toevertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wonend in het gebied waarin het gebouw gelegen is.

De al zo door de eigenaar of bewoner aangeduide persoon mag tegenwoordig zijn bij de uitvoering der herstellingen en werken.

Naam en adres van deze persoon moeten door de mede-eigenaar aan de syndicus medegedeeld worden voor gevallen van nood.

Artikel 22.

Tenzij de belastingen en taksen betreffende het eigendom door de administratieve overheden rechtstreeks op ieder privaat gedeelte zouden gevestigd worden, zullen deze door iedere mede-eigenaar moeten gedragen en betaald worden in verhouding met zijn delen in de gemene delen.

Artikel 23.

Alle schade voortspruitende uit het feit van de bouw (artikel 1386 uit het Burgerlijk Wetboek) en, in het algemeen, alle lasten voortspruitende uit de bouw, zullen door de mede-eigenaars gedragen en betaald worden in verhouding met hun delen in de gemene delen, zulks wel te verstaan voor zoveel deze schade en lasten betrekking hebben op deze gemene delen.

Deze bepaling doet geen afbreuk aan de rechten die de mede-eigenaars zouden kunnen doen gelden tegen derde personen, mede-eigenaars of niet, wier persoonlijke verantwoordelijkheid zou kunnen ingeroepen worden.

Artikel 24.

Ingeval van onverdeeldheid van een privaat lokaal, van de verbodsbepaling ervan in naakte eigendom en vruchtgebruik, recht van gebruik of bewoning, zijn al de mede-eigenaars in onverdeeldheid of titularissen van rechten, solidair en ondeelbaar gehouden tegenover de mede-eigendom tot het betalen van de verschuldigde sommen betrekking hebbende op deze privatieve lokalen, zonder het voorrecht van uitwinning of splitsing te kunnen invoeren.

B. INKOMSTEN

Artikel 25.

Inkomsten of ontvangsten voortkomende van de gemene delen worden tussen de mede-eigenaars verdeeld in verhouding tot hun paarten in deze gemene delen.

Sectie IV – Verzekeringen

Artikel 26.

De verzekeringscontracten, zowel van de gemene delen als van de privatieve delen (ter uitzondering van de persoonlijke meubelen) worden gemeenschappelijk onderschreven door alle mede-eigenaars bij een maatschappij door de algemene vergadering aan te duiden.

Deze contracten zullen de volgende risico's dekken: brand, bliksem, alle ontploffingen, schade veroorzaakt door water, elektriciteit, verhaal der geburen of van anderen derden, alsook alle risico's welke door de algemene vergadering zouden vereist worden.

De burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars of bewoners zal gedekt worden door een polis gezamenlijk te onderschrijven bij een maatschappij aan te duiden door de algemene vergadering; deze bepaalt ook welke risico's moeten gedekt worden, zoals het verhaal van derden, de lokatieve gevaren, de verantwoordelijkheid der mede-eigenaars bij ongevallen en ongelukken voortspruitende uit hoofde van de bouw, het gebruik van de lift, enz...

De eerste verzekeringscontracten zullen afgesloten worden door de bouwheer.

Artikel 27.

De syndicus brengt al deze verzekeringszaken in regel als voorgeschreven in vorig artikel. De mede-eigenaars geen hem volmacht om, in hun naam, alle stukken dienaangaande wettelijk en bindend te ondertekenen.

De syndicus regelt en betaalt de premies en voert alle briefwisseling dienaangaande.

De mede-eigenaars verlenen hun medewerking indien vereist voor het eventueel tekenen van onontbeerlijke stukken. Ingeval van ontstentenis of weigering tekent de bestuurder wettelijk alle stukken zonder voorafgaandelijke verwittiging.

Artikel 28.

De eigenaars welke van oordeel zijn dat het bedrag der verzekeringscontracten onvoldoende is, mogen deze voor hun eigen rekening laten verhogen, mits de bijpremie persoonlijk te betalen. Zij genieten dan ook alleen en ten persoonlijken titel van de meerdere uitbetaling ingeval van ramp en beschikken vrij over dit verhoogd gedeelte van de uitkering.

Artikel 29.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door een der mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft, of uit hoofde van welke andere persoonlijke reden ook, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 30.

Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de verzekeringscontracten die hem aanbelangen.

Artikel 31.

De uitbetaling der schadeloosstelling ingeval van ramp of schade, geschiedt in handen en tegen kwijting van de syndicus.

Zoals naar rechte zal er rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, aan wie de huidige bepaling geen schade kan toebrengen; de tussenkoms van deze schuldeisers zal bijgevolg moeten gevraagd worden.

Artikel 32.

Het gebruik der uitbetaalde verzekeringsvergoedingen wordt geregeld als volgt:

1° Indien de schade gedeeltelijk is, zal de syndicus de gelden gebruiken om te herstellen wat verwoest is. Indien de toegekende vergoedingen onvoldoende zijn tot dekking dezer herstellingskosten, moet de syndicus het ontbrekende bijpassen op rekening van de gemeenschap.

Moest uit hoofde van de herstelling aan de mede-eigenaars een meerwaarde bekomen, moet deze de onkosten tot het bekomen dezer meerwaarde persoonlijk dragen; indien deze vergoeding hoger is dan het bedrag der herstellingskosten wordt het overschot gestort in de gemeenschappelijk kas.

2° Indien de schade totaal en geheel is wordt de vergoeding eveneens aangewend tot het heropbouwen, tenzij de algemene vergadering, vertegenwoordigende tenminste drie/vierden der mede-eigenaars, met drie/vierden der stemmen beslist niet herop te bouwen. Indien de vergoeding niet toereikend is wordt het tekort bijgepast door de mede-eigenaars in verhouding met hun delen in de gemene delen. Het tekort wordt opeisbaar binnen de drie maanden na de vergadering welke de beslissing tot heropbouw trof. De wettelijke intresten van verwijl lopen van rechtswege en zonder aanmaning bij gebreke van storting binnen gezegde termijn.

Even wel, ingeval de vergadering tot heropbouw beslist, zijn de mede-eigenaars, welke niet vertegenwoordigd waren op de vergadering of tegenstemden daar eveneens toe gehouden. Indien andere mede-eigenaars hiertoe een aanvraag zouden doen binnen de maand na de beslissing van de vergadering, aan deze laatsten af te staan of indien allen niet wensen aan te nemen, aan deze mede-eigenaars die hiertoe een aanvraag zouden doen, al hun rechten in het onroerend goed, wijl zij nochtans het aandeel dat hun toekomt in de vergoeding behouden. Ingeval geen overeenkomst bereikt wordt voor het vaststellen van de afstandsprijs, zullen de bepalingen van artikel 80 (uit de oorspronkelijke basisakte) hierna van toepassing zijn om het bedrag van de afstandsprijs te bepalen. De prijs moet contant betaald worden.

Indien het gebouw niet heropgericht wordt, houdt de onverdeeldheid op en worden de gemene zaken verdeeld of verkocht; de vergoeding van de verzekering, de opbrengst van de gebeurlijke verkoop van de grond, van de puinen en alle andere inkomsten worden tussen de mede-eigenaars verdeeld in verhouding van ieders bezit in de gemene delen.

Ingeval van totale of gedeeltelijke verwoesting door een ander oorzaak dan brand worden dezelfde regels toegepast.

De algemene vergadering, zetelend in de voorwaarden als hierboven bepaald, kan tot heropbouwen beslissen zelfs indien geen vergoeding wordt uitbetaald.

Artikel 33.

Eigendomsoverdracht.

In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in §5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval van de notaris, een ieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

In het kader van het verlijden van de authentieke akte:

Ingeval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering der mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in §1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen de dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden.

De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

Ingeval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

De kosten voor de mededeling van de voormelde verstrekte informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

Onbetaalde gemeenschappelijke kosten bij overdracht.

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen de twintig werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 34.

De hierna volgende bedingen maken een aanvullen en/of wijziging uit van het Algemeen Reglement van Mede-Eigendom waarvan sprake hierboven.

In de appartementen der verdiepingen en op het gelijkvloers mag geen enkele handel of handelsbureel uitgebaat worden.

De appartementen zijn bestemd tot private woning, doch zij mogen ook aangewend worden voor de uitoefening van een vrij beroep, zoals bijvoorbeeld dokter in de geneeskunde, advocaat, accountant.

Nochtans wordt er uitdrukkelijk bepaald:

Dat enkel en alleen toegelaten zijn die burelen en handelsactiviteiten, welke door hun aard in verhouding zijn met de standing en de ligging van het gebouw en het residentieel karakter van de woonappartementen der verdiepingen welke geen abnormale hindernissen of ongemakken zullen teweeg brengen voor de bewoners van het eigendom.

De bergplaatsen onderaards mogen indien mogelijk omgevormd worden in garages of autostaanplaatsen en als dusdanig gebruikt worden doch dienen in ieder geval tussen te komen in de uitbatingskosten alsmede in de locatieve onderhouds- en herstellingskosten van het garagecomplex indien dit opgericht wordt door de vennootschap-comparante en in de verhouding door deze vast te stellen in de basisakte van het garagegebouw.

Hoofdstuk III – REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Artikel 35.

Dit reglement, onderdeel van het Reglement van mede-eigendom, is bindend voor alle bewoners. In geval van verhuur zal de eigenaar dit reglement van orde ook aan de huurder overmaken vóór de aanvang van de huurperiode die gehouden is dit na te leven.

Naam en adres van nieuwe bewoners (eigenaars of huurders) moeten aan de syndicus en de Raad van mede-eigendom meegedeeld worden. Mede-eigenaars of huurders die één of meerdere onderwerpen ter bespreking willen laten agenderen moeten dit schriftelijk aan de syndicus meedelen.

Artikel 36.

Onderhavig reglement kan aangepast en/of gewijzigd worden op de jaarlijkse algemene vergadering van mede-eigenaars. Dit reglement wordt onmiddellijk van toepassing.

Artikel 37.

Gelet art. 12 “Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt” zal de jaarlijkse vergadering van mede-eigenaars doorgaan tussen 15 en 30 maart van elk kalenderjaar, in principe op de 3de dinsdag van de maand, tenzij dit een feestdag is, dan is het de 4de dinsdag van de maand. Mede-eigenaars en huurders die één of meerdere onderwerpen ter bespreking wensen te brengen moeten dit schriftelijk aan de syndicus meedelen uiterlijk tegen 10 februari van elk kalenderjaar.

Artikel 38.

Verhuizen gebeurt steeds na vooafgaandelijke afspraak met de conciërge en de Raad van mede-eigendom. Voor elke inkomende verhuis zal een vergoeding van 70 € (zeventig euro) worden aangerekend; voor een uitgaande verhuis bedraagt de vergoeding 50 € (vijftig euro.) Dit bedrag dekt de administratiekosten, de kostprijs van het gegraveerd naamplaatje aan de brievenbus en de kosten voor het aanpassen van de bellenborden en de naamborden in de liften.

Artikel 39.

De rust in het gebouw dient ten allen tijde gerespecteerd te worden tussen 22h en 07h. Geluidsoverlast tijdens deze periode dient te worden gemeld aan de syndicus.

Artikel 40.

De appartementen op het gelijkvloers zijn niet voorzien van een terras (zie basisakte)
De verharde afgebakende zones buiten zijn gemeenschappelijk en de voetpaden langsheen de gevels moeten ten allen tijde vrij blijven en mogen nooit geblokkeerd worden. Hoewel deze verharde zone aansluitend bij elk appartement gemeenschappelijk is mag deze door de bewoners wel gebruikt worden en mag er tuinmeubilair worden geplaatst. Andere zaken dan tuinmeubilair (installaties, wasrekken, fietsen enz...) zijn absoluut verboden.

Artikel 41.

Bijkomende toegangsbadges kunnen aangeschaft worden bij de leden van de Raad van mede-eigendom mits betaling. Een naamplaatje voor de brievenbus dient bij de syndicus besteld te worden; de kostprijs ervan is begrepen in de inkomende verhuisvergoeding.
(art. 4)

Artikel 42.

Suggesties of klachten worden enkel schriftelijk meegedeeld aan de syndicus.

Ze kunnen worden opgestuurd naar het adres van de syndicus of gedeponeerd in de brievenbus van de gemeenschap welke zich links van het bellenbord aan de brievenbussen bevindt.

Artikel 43.

De liften zijn uitsluitend voor personenvervoer. Transport van grotere zaken of zware lasten via de liften is verboden. Schade aan de liftkooien zal verhaalt worden op de degene die ze heeft aangericht. Verhuizen of vervoer van zware lasten moet altijd gebeuren met een ladderlift.

Artikel 44.

Installaties en voorwerpen moeten op de terrassen onder het niveau van de reling van de borstwering blijven. (bvb. schotelantenne, aircontostel en dies meer.) Aan of op de borstwering mogen geen voorwerpen geplaatst en vastgemaakt worden.

Artikel 45.

Structurele ingrepen in de privatieve delen van het gebouw zijn onderworpen aan wat is gesteld onder artikel 6 van dit Reglement van mede-eigendom.

Artikel 46.

Toegangsdeuren en slagboom die toegang geeft voor wagens tot het terrein

Inkomdeuren moeten altijd gesloten worden. Er wordt uitdrukkelijk gevraagd de deuren niet te openen voor onbekenden of oproep van onbekenden via parlofoon/videofoon.

De toegang met wagens is steeds vrij toegankelijk voor de hulpdiensten maar “verboden voor onbevoegden”, tenzij voor leveranciers, verhuishagens, taxis die komen in opdracht van bewoners.

De slagboom opent bij het binnenrijden zonder badge; bij het buitenrijden opent de slagboom enkel door gebruik van een geregistreerde badgelezer.

Bewoners kunnen bij het buitenrijden de slagboom openen voor de hulpdiensten, leveranciers, verhuishagens, taxis en dit via de badgelezer in de linker buitenhoek van de inkomhal tegen het raam.

Artikel 47.

Brandbeveiliging

De toegangsdeuren en de sasdeuren naar de trappen moeten altijd gesloten worden.

De scharnierende tussenschotten op de terrassen en tussen de appartementen moeten ten allen tijde vrij kunnen opendraaien. In die draaizone mogen geen obstakels (tafel, stoelen,planten...) het openen van die schotten verhinderen. De vrije doorgang op de privatieve terrassen zelf mag ook nooit belemmerd worden en dit ten behoeve van een veilige evacuatie in geval van brand.

Bij feitelijk brandalarm dient men het gebouw te verlaten via de noodtrappen via de gangen en zo via de trap naar beneden. Bij rookvorming of belemmering in de gangen dient men het gebouw te verlatende via de terrassen naar de dichtsbij gelegen nooddeur en aan de voorkant van het gebouw en zich verder via de trappen naar beneden te begeven.

Artikel 48.

De gemeenschappelijke delen (inkomhall, gangen, trappenhuizen, bordessen, terrassen nooduitgangen, liftzones, enz...) moeten gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming.

Er mogen geen voorwerpen geplaatst worden van welke aard dan ook (bvb fietsen, kinderrijtuigen, regenschermbakken, planten en dies meer...Het plaatsen van een rolstoel aan de deur van een appartement bewoond door een andersvalide is uitzonderlijk wel toegestaan. Het uitvoeren van huishoudelijke taken in de gemeenschappelijke delen is verboden (bvb. borstelen van tapijten, linnen en klederen, het reinigen van meubelen en apparaten, het poetsen van schoenen, het uitkloppen van tafeldoeken, poetsvodden of borstels en enz.) De wanden van de gemeenschappelijke delen moeten vrij en onaangetast blijven: ttz. het inbrengen van krammen, nagels, pluggen en dies meer is absoluut verboden evenals het ophangen van kaders (prenten, schilderijen...) of het plaatsen van enigerlei ander voorwerp. De gemene delen kunnen niet gebruikt worden als speelplaats, noch door kinderen, noch door huisdieren.

Bevuiling van de gemeenschappelijke delen door nalatigheid van een bewoner dient door de veroorzaker onmiddellijk zelf opgekuist te worden.

Beschadiging aan de gemeenschappelijke delen dienen te worden gesignaleerd aan de Raad van mede-eigendom of de syndicus. Indien veroorzaakt door de fout van een bewoner zullen de herstellingskosten worden verhaald op de veroorzaker van de schade.

Nooduitgangen kunnen niet gebruikt worden als uitgang, noch voor het lossen en laden, tenzij – in geval van uitzonderlijke omstandigheden - mits voorafgaandelijke toelating van de Raad van mede-eigendom.

Het is verboden te roken in de gangen, de binnentrappenhuizen en in de liften.

Artikel 49.

De huisvuilkokers, mogen niet gebruikt worden voor vloeistoffen of kleverige stoffen, voor papier (boeken, tijdschriften, kranten...) karton, planten en bloemen en/of aarde, alle glas en PMD- materialen en verder in het algemeen voorwerpen die de kokers kunnen verstoppert of beschadigen.

PMD: steeds in de grote blauwe containers toegangsdeuren niv. -1; de regels aangegeven aan de container (voor toegestane voorwerpen) dienen strikt te worden gevolgd; geen plasticzakken.

Papier en karton: steeds in de blauwe containers in de containerruimte aan de brievenbussen of de blauwe container aan de wasplaats.

Gewoon restafval (met uitsluiting wat materialen vermeld voor de vuilschuiven): steeds in afgesloten plasticzakken in de zwarte containers aan de wasplaats of in de vuilschuif.

Alle glazen voorwerpen en flessen: in de glascontainers tov. restaurant Magalie.

Chemisch afval: containerpark: Arbeidersstraat 2a te 2600 Berchem.

Groot huisvuil en afbraakmateriaal: naar het container park of via afspraak met de Stadsdiensten voor grof vuil: **03/22.11.333**

Artikel 50.

Het is verboden ontvlambare stoffen en materialen in het gebouw op te stapelen of te bewaren. Desgevallend bijkomende verwarmingselementen in de privatieve delen mogen alleen werken op elektriciteit. Auto's die rijden op lpg gas zijn niet toegelaten in de parkeergarage.

Artikel 51.

De bewoners mogen slechts huisdieren houden voor zover deze geen voorwerp van overlast uitmaken voor de andere bewoners van het gebouw. Alleen het houden van een hond, een kat, visaquarium, kooi met vogels is toegelaten (met uitsluiting van parkieten en papagaaien); andere soorten huisdieren zijn niet toegestaan. Het aantal huisdieren is beperkt tot maximum twee per appartement.

Honden moeten in het gebouw en op het ganse domein altijd aan de leiband worden gehouden. Uitwerpselen moeten altijd en onmiddellijk worden wegggenomen.

De grasperken van de tuin zijn géén hondenweide; honden zijn er niet toegelaten en dit om de reinheid en netheid van de siertuin te verzekeren.

De syndicus kan, in samenspraak met de Raad van mede-eigendom, steeds beslissen een huisdier niet meer in het gebouw toe te laten, indien zij oordelen dat de orde, netheid en stilte in het gebouw verstoord wordt of dat er, door het feit van de aanwezigheid van het huisdier, overlast berokkend wordt aan de andere eigenaars. De beslissing dienaangaande zal per aangetekend schrijven aan de betrokkene betekend worden.

Portas bv Nieuwstraat 8 2830 Willebroek	Onkosten en opbrengsten
---	--------------------------------

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566)
01-01-2023 tot 31-12-2023

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
Appartementen -							
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	580,80		AAN 159	202310		Plaatsen+afvoeren container (janssens L.)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	665,68		AAN 211	202311		Lek hoofdtoevoer GLVL in kelders (Sani-Reno)
	Totaal voor rekening 610	1.246,48					
61010	Keuring liften	1.463,71		AAN 45	202302		(KONHEF)
	Totaal voor rekening 61010	1.463,71					
61011	Onderhoudscontract liften	3.830,95		AAN 34	202301		01/01/23-30/06/23 (Ora liften)
61011	Onderhoudscontract liften	3.830,95		AAN 118	202306		01/07/23-31/12/23 (Ora liften)
	Totaal voor rekening 61011	7.661,90					
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	135,47		AAN 94	202303		Vernieuwen van 1 veer (Ora liften)
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	411,39		AAN 111	202305		2 Ledspots (Ora liften)
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	260,00		AAN 26	202308		nummers lift (Divers)
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	455,40		AAN 138	202309		verstevigen achterste uitschuifbare reling op kooidak (Ora liften)
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	1.363,27		AAN 162	202310		Vernieuwen bekleding (Ora liften)
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	90,93		AAN 165	202310		Vernieuwen van batterijen noodoproepsignaal (Ora liften)
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	6.258,14		AAN 189	202312		Vernieuwen frequentieregelaar (Ora liften)
	Totaal voor rekening 61012	8.974,60					
61013	Noodtelefoon liften	106,59		AAN 13	202307		plaatsen alarmknop gsm module (Ora liften)
61013	Noodtelefoon liften	-10,00		AAN 136	202309		plaatsen alarmknop gsm module (ORANGE)
	Totaal voor rekening 61013	96,59					
61015	Andere kosten liften	100,00		AAN 5	202307		extra prestaties : liftplaatjes (Portas bv)
61015	Andere kosten liften	716,32		AAN 28	202308		Risico analyse liftinstallatie (KONHEF)
61015	Andere kosten liften	264,00		AAN 140	202309		naamplaatjes - onkosten marleen vaes (Vaes Marleen)
	Totaal voor rekening 61015	1.080,32					
6102	Elektrische installaties	115,54		AAN 42	202301		Algemeen nazicht hoofdaarding (AC Electro)

Portas bv Nieuwstraat 8 2830 Willebroek	Onkosten en opbrengsten
---	--------------------------------

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566)
01-01-2023 tot 31-12-2023

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
	Totaal voor rekening 6102	115,54					
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	389,55		AAN 44	202301		Ontstoppen afvoerleiding (Sani-Reno)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	496,08		AAN 41	202301		(Sani-Reno)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	376,30		AAN 40	202301		(Sani-Reno)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	545,90		AAN 47	202302		(Sani-Reno)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	432,48		AAN 48	202302		(Sani-Reno)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	577,70		AAN 61	202303		(Sani-Reno)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	641,30		AAN 76	202304		(Sani-Reno)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	162,18		AAN 102	202304		(Sani-Reno)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	437,25		AAN 101	202304		(Sani-Reno)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	641,30		AAN 115	202305		(Sani-Reno)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	1.866,66		AAN 29	202306		Ruimen put (Lazeroms Ruimingsdienst)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	280,37		AAN 1	202307		(Sani-Reno)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	662,50		AAN 15	202307		Ontstoppen afvoer kelders (Lazeroms Ruimingsdienst)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	400,68		AAN 129	202309		(Sani-Reno)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	471,70		AAN 151	202309		Camera inspectie+hogedruk afvoer (Lazeroms Ruimingsdienst)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	810,90		AAN 171	202310		(Sani-Reno)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	333,90		AAN 191	202311		(Sani-Reno)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	1.866,66		AAN 206	202312		Ruimen put + ontstoppen afvoer (Lazeroms Ruimingsdienst)
	Totaal voor rekening 61037	11.393,41					
61055	Huisvuil/PMD/paper en glas andere	6.147,45		AAN 51	202302		afvalstickers (Stadsbestuur Antwerpen)

Portas bv	Onkosten en opbrengsten						
Nieuwstraat 8							
2830 Willebroek							

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566)
01-01-2023 tot 31-12-2023

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
Totaal voor rekening 61055		6.147,45					
6106	Tuinen, parkings en wegen	811,10		AAN 32	202301		12/2022 (Tuinconcept)
6106	Tuinen, parkings en wegen	774,40		AAN 49	202302		01/2023 (Tuinconcept)
6106	Tuinen, parkings en wegen	774,40		AAN 65	202303		02/2023 (Tuinconcept)
6106	Tuinen, parkings en wegen	5.210,33		AAN 93	202304		03/2023 + snoeien bomen (Tuinconcept)
6106	Tuinen, parkings en wegen	3.445,23		AAN 108	202305		03/2023 + hakselen en zagen takken (Tuinconcept)
6106	Tuinen, parkings en wegen	1.966,12		AAN 167	202306		05/2023 + aanplantingen (Tuinconcept)
6106	Tuinen, parkings en wegen	2.673,91		AAN 4	202307		06/2023 + planten (Tuinconcept)
6106	Tuinen, parkings en wegen	867,32		AAN 19	202308		07/2023 (Tuinconcept)
6106	Tuinen, parkings en wegen	67,42		AAN 14	202308		worteldoek - bloemen (Divers)
6106	Tuinen, parkings en wegen	867,32		AAN 128	202309		08/2023 (Tuinconcept)
6106	Tuinen, parkings en wegen	1.227,00		AAN 153	202310		(Tuinconcept)
6106	Tuinen, parkings en wegen	1.085,12		AAN 169	202311		10/2023 (Tuinconcept)
6106	Tuinen, parkings en wegen	867,32		AAN 184	202312		11/2023 (Tuinconcept)
6106	Tuinen, parkings en wegen	867,32		AAN 210	202312		12/2023 (Tuinconcept)
Totaal voor rekening 6106		21.504,31					
Totaal van verdeelsleutel Appartementen		59.684,31					

Basisakte -

610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	379,95		AAN 55	202302		(Failsafe)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	223,66		AAN 64	202302		onderhoud ventilatiesysteem (AIR TECHNOLOGIES)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	294,27		AAN 69	202303		(Failsafe)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	710,20		AAN 75	202304		Ontstoppen afvoeren (Sani-Reno)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	1.156,37		AAN 83	202304		Ongediertebestrijding (SPOT)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	489,50		AAN 116	202306		onkosten gamma- poetsmateriaal (Dupont Herman)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	382,55			202306		ONKOSTEN VAN 15/06/2023
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	171,72		AAN 2	202307		(B&B Locks)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	205,70		AAN 18	202308		Muizenbestrijding (SPOT)

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566) 01-01-2023 tot 31-12-2023

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	111,95		AAN 26	202308		schoonmaak materiaal (Divers)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	201,33		AAN 152	202308		(Rattaplan Pest Control BV)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	30.000,00		AAN 137	202309		(Almet Ramen & Deuren)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	-30.000,00			202309		Betaling via reservefonds
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	611,04		AAN 160	202309		(Toolnation)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	255,92		AAN 156	202309		(Manus Antwerpen)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	458,45		AAN 155	202310		(Sani-Reno)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	262,35		AAN 154	202310		(Sani-Reno)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	1.615,35		AAN 164	202310		Herstelling bareel (De Poortenhersteller)
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	144,16		AAN 190	202312		Buitenverlichting (DVE Services)
	Totaal voor rekening 610	7.674,47					
6100	Brandbeveiliging	861,52		AAN 36	202301		Interventie melder multisensor (Brabex Security)
6100	Brandbeveiliging	858,99		AAN 37	202301		Jaarlijks onderhoudscontract (Brabex Security)
6100	Brandbeveiliging	104,92		AAN 175	202310		rookmelders (Hubo Brecht)
	Totaal voor rekening 6100	1.825,43					
61001	Brandblustoestellen	2.192,06		AAN 9	202306		(ANSUL)
61001	Brandblustoestellen	3.855,97		AAN 10	202306		(ANSUL)
	Totaal voor rekening 61001	6.048,03					
61028	Camerabewaking	25,00		AAN 33	202301		(PROXIMUS NV)
61028	Camerabewaking	25,00		AAN 46	202302		(PROXIMUS NV)
61028	Camerabewaking	25,00		AAN 60	202303		(PROXIMUS NV)
61028	Camerabewaking	25,00		AAN 82	202304		(PROXIMUS NV)
61028	Camerabewaking	25,00		AAN 110	202305		(PROXIMUS NV)
61028	Camerabewaking	25,00		AAN 117	202306		(PROXIMUS NV)
61028	Camerabewaking	25,00		AAN 194	202307		(PROXIMUS NV)
61028	Camerabewaking	25,00		AAN 196	202308		(Proximus)
61028	Camerabewaking	0,00		AAN 196	202308		(Engie)

Portas bv	Onkosten en opbrengsten
Nieuwstraat 8	
2830 Willebroek	

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566)
01-01-2023 tot 31-12-2023

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
61028	Camerabewaking	25,00		AAN 195	202309		(PROXIMUS NV)
61028	Camerabewaking	25,00		AAN 197	202310		(PROXIMUS NV)
61028	Camerabewaking	25,00		AAN 192	202311		(PROXIMUS NV)
61028	Camerabewaking	25,00		AAN 193	202312		(PROXIMUS NV)
	Totaal voor rekening 61028	300,00					
6103	Sanitair en verwarming	906,30		AAN 158	202309		Interventie verstopping (Backhoven Sanitair & CV)
	Totaal voor rekening 6103	906,30					
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	1.033,50		AAN 77	202304		Ontstoppen hoofdriolering (Sani-Reno)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	359,87		AAN 114	202305		Onttoppen en vernieuwen afvoerbuiss (Sani-Reno)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	829,98		AAN 173	202310		Lek opsporing+ontstopping (Sani-Reno)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	358,28		AAN 209	202312		Lek herstelling (Sani-Reno)
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	533,71		AAN 208	202312		Verstopping 4de verd. (Sani-Reno)
	Totaal voor rekening 61037	3.115,34					
61038	Meters en meteropname	2.565,10		AAN 166	202304		(Techem - Caloriebel)
61038	Meters en meteropname	-2.529,95			202312		Verdeling techem
	Totaal voor rekening 61038	35,15					
61053	Materieel schoonmaak	24,71		AAN 170	202310		kuisproducten (Vaes Marleen)
	Totaal voor rekening 61053	24,71					
6106	Tuinen, parkings en wegen	-6.360,00			202304		AN95 betaald via reservefonds
6106	Tuinen, parkings en wegen	6.360,00		AAN 95	202304		Uitzetvoeg parking (Sani-Reno)
6106	Tuinen, parkings en wegen	11.216,92		AAN 109	202305		Uitzetvoeg parking (Sani-Reno)
6106	Tuinen, parkings en wegen	-11.216,92			202305		AN109 betaald via reservefonds
6106	Tuinen, parkings en wegen	-7.950,00			202310		Betaling via reservefonds
6106	Tuinen, parkings en wegen	7.950,00		AAN 174	202310		Deel 1 (Sani-Reno)
6106	Tuinen, parkings en wegen	11.986,48		AAN 204	202311		Uitzetvoeg parking (Sani-Reno)
6106	Tuinen, parkings en wegen	-11.986,48			202311		AN204 betaald via reservefonds
	Totaal voor rekening 6106	0,00					
6120	Water	7.250,76		AAN 133	202303		14/12/22-13/03/23 (Waterlink)
6120	Water	7.956,55		AAN 134	202306		14/03/23-14/06/23 (Waterlink)
6120	Water	7.436,08		AAN 130	202309		15/06/23-10/09/23 (Waterlink)
6120	Water	7.692,58		AAN 201	202312		11/09/23-10/12/23 (Waterlink)

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566)
01-01-2023 tot 31-12-2023

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
6120	Water	-30.335,97			202312		Verdeling techem
	Totaal voor rekening 6120	0,00					
61202	Zout voor waterverzachter	336,38		AAN 139	202309		(Leylines)
	Totaal voor rekening 61202	336,38					
6121	Elektriciteit	3.384,15		AAN 43	202302		(Engie)
6121	Elektriciteit	3.475,52		AAN 62	202303		(Engie)
6121	Elektriciteit	3.248,54		AAN 91	202304		(Engie)
6121	Elektriciteit	3.087,68		AAN 106	202305		(Engie)
6121	Elektriciteit	2.552,00		AAN 119	202306		(Engie)
6121	Elektriciteit	2.636,60		AAN 8	202307		(Engie)
6121	Elektriciteit	2.500,78		AAN 20	202308		(Engie)
6121	Elektriciteit	2.653,11		AAN 132	202309		(Engie)
6121	Elektriciteit	2.589,00		AAN 161	202310		(Engie)
6121	Elektriciteit	2.687,59		AAN 181	202311		(Engie)
6121	Elektriciteit	2.849,00		AAN 187	202312		(Engie)
6121	Elektriciteit	2.768,68		AAN 212	202312		(Engie)
	Totaal voor rekening 6121	34.432,65					
61300	Erelonen syndici	2.035,59		AAN 38	202301		01/2023 (Solvio (syndicus))
61300	Erelonen syndici	2.035,59		AAN 63	202302		02/2023 (Solvio (syndicus))
61300	Erelonen syndici	2.035,59		AAN 92	202303		03/2023 (Solvio (syndicus))
61300	Erelonen syndici	2.035,59		AAN 105	202304		04/2023 (Solvio (syndicus))
61300	Erelonen syndici	2.056,84		AAN 112	202305		05/2023 (Solvio (syndicus))
61300	Erelonen syndici	1.064,00		AAN 7	202306		Licentie 06/2023-12/2023 (Portas bv)
61300	Erelonen syndici	2.365,59			202306		
61300	Erelonen syndici	-210,00		AAN 12	202306		contract parte 2023 correctie (Solvio (syndicus))
61300	Erelonen syndici	-21,25		AAN 11	202306		dossiers advocaten (sol) correctie (Solvio (syndicus))
61300	Erelonen syndici	15.960,00		AAN 6	202307		06/2023-12/2023 (Portas bv)
	Totaal voor rekening 61300	29.357,54					
61301	Erelonen advocaten	5.073,93		AAN 215	202306		Ambassador/Abbi (CASTOR ADVOCATEN)
61301	Erelonen advocaten	0,00	1.391,49	AAN 202	202311		Terugbetaald 01/2024 - betreft flat roof BV (CASTOR ADVOCATEN)
	Totaal voor rekening 61301	5.073,93	1.391,49				
61302	Erelonen architecten/ingenieurs	372,08		AAN 53	202302		Werfopvolging dakrenovatie (Lumo architecten)
	Totaal voor rekening 61302	372,08					

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566)
01-01-2023 tot 31-12-2023

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
61303	Erelonen deskundigen	2.015,65		AAN 107	202304		begeleiding vernieuwing centraal ventilatie systeem (Studiebureau Lenders)
	Totaal voor rekening 61303	2.015,65					
61306	Erelonen deurwaarder	311,82		AAN 30	202306		(Eyskens - segers)
	Totaal voor rekening 61306	311,82					
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	90,00		AAN 124	202303		Q1.2023 (Vaes Marleen)
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	90,00		AAN 123	202303		Q1.2023 (Dupont Herman)
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	90,00		AAN 122	202303		Q1.2023 (Schellekens Michel)
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	90,00		AAN 121	202303		Q1.2023 (Van De Sande)
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	90,00		AAN 78	202306		Q2.2023 (Dupont Herman)
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	60,00		AAN 144	202306		Q2.2023 - rechtzetting (Sweert)
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	90,00		AAN 81	202306		Q2.2023 (Sweert)
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	60,00		AAN 143	202306		Q3.2023 - rechtzetting (Geudens)
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	90,00		AAN 80	202306		Q2.2023 (Geudens)
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	60,00		AAN 142	202306		Q2.2023 - rechtzetting (Vaes Marleen)
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	90,00		AAN 79	202306		Q2.2023 (Vaes Marleen)
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	60,00		AAN 141	202306		Q2.2023 - rechtzetting (Dupont Herman)
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	150,00		AAN 145	202309		Q3.2023 (Dupont Herman)
61310	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	150,00		AAN 146	202309		Q3.2023 (Vaes Marleen)
	Totaal voor rekening 61310	1.260,00					
6140	Brandverzekering	7.159,20			202301		01/01/23-31/03/23
6140	Brandverzekering	7.159,20		AAN 70	202303		01/04/23-01/07/23 (AXA VERZEKERINGEN)
6140	Brandverzekering	132,57		AAN 104	202304		06/05/2023-06/05/2024 (AXA VERZEKERINGEN)

Portas bv	Onkosten en opbrengsten						
Nieuwstraat 8							
2830 Willebroek							

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566)
01-01-2023 tot 31-12-2023

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
6140	Brandverzekering	9.293,50		AAN 27	202306		01/07/23-01/10/23 (PORTUGAELS IMCOVER)
6140	Brandverzekering	9.290,03		AAN 150	202309		01/10/23-01/01/24 (AXA VERZEKERINGEN)
	Totaal voor rekening 6140	33.034,50					
61401	Schaderegeling	-1.321,46			202303		BET - Binnenkomende betaling van PORTUGAELS IMCOVER (320-0679383-65): SCHADE VAN 18-05-2022
61401	Schaderegeling	-571,14			202305		WATERSCHADE
61401	Schaderegeling	-200,00			202307		AXA 2022/004570822E0378301
61401	Schaderegeling	-544,56			202308		SCHADE VAN 06-04-2023 - aanrijding slagboom
61401	Schaderegeling	200,00			202309		SCHADE VAN 19-02-2022
	Totaal voor rekening 61401	-2.437,16					
6141	Burgerlijke aansprakelijkheid	204,00		AAN 17	202307		(AXA Belgium)
	Totaal voor rekening 6141	204,00					
6142	Arbeidsongevallenverzekering	497,23		AAN 50	202302		13/02/23-01/01/24 (Baloise Insurance)
6142	Arbeidsongevallenverzekering	0,00	562,38	AAN 200	202312		01/01/24-01/01/25 (Baloise Insurance)
	Totaal voor rekening 6142	497,23	562,38				
6146	Rechtsbijstand	3.763,39		AAN 52	202301		(ARAG)
	Totaal voor rekening 6146	3.763,39					
615	Conciërgewoning	2.174,55		AAN 120	202301		Q1.2023 (Van Den Brande)
615	Conciërgewoning	359,59		AAN 71	202303		onkosten 2021 (Van Den Brande)
615	Conciërgewoning	640,32		AAN 72	202303		onkosten 2022 (Van Den Brande)
615	Conciërgewoning	2.326,47		AAN 73	202303		Q2.2023 (Van Den Brande)
615	Conciërgewoning	2.326,47		AAN 148	202309		Q4.2023 (Van Den Brande)
615	Conciërgewoning	2.326,47		AAN 147	202309		Q3.2023 (Van Den Brande)
	Totaal voor rekening 615	10.153,87					
616	Administratie- en beheerskosten	72,62		AAN 39	202302		01/2023 (SD Worx VZW)
616	Administratie- en beheerskosten	72,62		AAN 54	202302		02/2023 (SD Worx VZW)
616	Administratie- en beheerskosten	54,48		AAN 199	202303		(SD Worx VZW)
616	Administratie- en beheerskosten	56,27		AAN 66	202303		03/2023 (SD Worx VZW)
616	Administratie- en beheerskosten	72,62		AAN 74	202303		03/2023 (SD Worx VZW)
616	Administratie- en beheerskosten	72,60		AAN 103	202304		04/2023 (SD Worx VZW)
616	Administratie- en beheerskosten	72,56		AAN 113	202305		05/2023 (SD Worx VZW)
616	Administratie- en beheerskosten	72,68		AAN 176	202306		06/2023 (SD Worx VZW)
616	Administratie- en beheerskosten	72,26		AAN 135	202308		07/2023 (SD Worx VZW)
616	Administratie- en beheerskosten	72,29		AAN 198	202308		08/2023 (SD Worx VZW)

Portas bv	Onkosten en opbrengsten
Nieuwstraat 8	
2830 Willebroek	

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566)
01-01-2023 tot 31-12-2023

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
616	Administratie- en beheerskosten	72,37		AAN 177	202309		09/2023 (SD Worx VZW)
616	Administratie- en beheerskosten	72,87		AAN 179	202311		10/2023 (SD Worx VZW)
616	Administratie- en beheerskosten	72,90		AAN 188	202312		11/2023 (SD Worx VZW)
616	Administratie- en beheerskosten	72,98		AAN 213	202312		12/2023 (SD Worx VZW)
616	Administratie- en beheerskosten	-0,14			202312		
	Totaal voor rekening 616	981,98					
6160	Administratiekosten syndicus	1.272,97		AAN 86	202302		recup syndicuskosten -bijstand schadegeval 19/02/2022 (Solvio (syndicus))
6160	Administratiekosten syndicus	257,74		AAN 85	202302		Recup syndicuskost - bijstand schadegeval 05/10/2022 (Solvio (syndicus))
6160	Administratiekosten syndicus	696,97		AAN 84	202302		Recuperatie syndicuskosten - bijstand schadegeval 11/09/2021 (Solvio (syndicus))
6160	Administratiekosten syndicus	25,05		AAN 168	202310		Inschrijving KBO (Portas bv)
6160	Administratiekosten syndicus	180,00		AAN 168	202310		Plaatsbezoek (Portas bv)
6160	Administratiekosten syndicus	119,99		AAN 168	202310		RVM (Portas bv)
6160	Administratiekosten syndicus	839,86		AAN 207	202312		Boekhouding (Portas bv)
6160	Administratiekosten syndicus	500,11		AAN 207	202312		BAV (Portas bv)
	Totaal voor rekening 6160	3.892,69					
61602	Telefoon	23,00		AAN 21	202301		(ORANGE)
61602	Telefoon	23,00		AAN 22	202302		(ORANGE)
61602	Telefoon	23,00		AAN 23	202303		(ORANGE)
61602	Telefoon	23,24		AAN 24	202304		(ORANGE)
61602	Telefoon	23,00		AAN 25	202305		(ORANGE)
61602	Telefoon	32,26		AAN 126	202306		(ORANGE)
61602	Telefoon	23,00		AAN 125	202307		(ORANGE)
61602	Telefoon	33,46		AAN 127	202308		(ORANGE)
61602	Telefoon	28,04		AAN 149	202309		(ORANGE)
61602	Telefoon	24,18		AAN 163	202310		(ORANGE)
61602	Telefoon	24,48		AAN 182	202311		(ORANGE)
61602	Telefoon	23,72		AAN 205	202312		(ORANGE)
	Totaal voor rekening 61602	304,38					
61610	Gebruik vergaderzalen	1.139,97		AAN 68	202303		AV 16/03/23 (Bluepoint)
61610	Gebruik vergaderzalen	275,00		AAN 183	202311		AV 20/11/23 (Ontmoetingscentrum Bergheem)
	Totaal voor rekening 61610	1.414,97					
61611	Consumpties vergaderingen	511,68		AAN 68	202303		AV 16/03/23 (Bluepoint)
61611	Consumpties vergaderingen	8,30		AAN 183	202311		AV 20/11/23 (Ontmoetingscentrum Bergheem)

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566)
01-01-2023 tot 31-12-2023

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
	Totaal voor rekening 61611	519,98					
6163	Procedurekosten	2.370,16			202307		Abbi - juridische procedure
	Totaal voor rekening 6163	2.370,16					
61663	Overige kosten beheer	101,00		AAN 16	202307		(Securex Ondernemingsloket)
	Totaal voor rekening 61663	101,00					
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	-157,25			202301		1AR0479 8561259 : BV
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	2.193,22		AAN 39	202302		01/2023 (SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	1.868,24		AAN 54	202302		02/2023 (SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	1.524,78		AAN 199	202303		(SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	2.154,96		AAN 74	202303		03/2023 (SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	1.976,57		AAN 103	202304		04/2023 (SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	2.275,50		AAN 113	202305		05/2023 (SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	-84,26			202306		1AR0479 0103091 : RSZ
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	2.227,17		AAN 176	202306		06/2023 (SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	-52,07			202307		
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	2.004,14		AAN 135	202308		(SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	2.258,85		AAN 198	202308		08/2023 (SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	1.535,86		AAN 177	202309		09/2023 (SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	1.371,89		AAN 178	202310		10/2023 (SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	992,54		AAN 179	202311		10/2023 (SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	1.600,53		AAN 180	202311		11/2023 (SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	666,41		AAN 188	202312		11/2023 (SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	685,94		AAN 186	202312		(SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	1.559,60		AAN 213	202312		12/2023 (SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	-816,05		AAN 214	202312		12/2023 (SD Worx VZW)
62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	0,14			202312		
	Totaal voor rekening 62	25.786,71					
620	Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	1.927,88			202302		
620	Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	1.976,29			202302		
620	Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	2.063,91			202303		
620	Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	2.049,84			202305		
620	Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	2.012,20			202305		
620	Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	2.089,84			202306		
620	Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	1.997,60			202308		
620	Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	2.063,10			202308		
620	Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	1.709,39			202309		
620	Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	2.097,15			202311		
620	Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	2.072,03			202312		

Portas bv Nieuwstraat 8 2830 Willebroek	Onkosten en opbrengsten
---	--------------------------------

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566)
01-01-2023 tot 31-12-2023

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
620	Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	2.089,28			202312		
	Totaal voor rekening 620	24.148,51					
65	Financiële kosten	150,00			202312		
65	Financiële kosten	32,12			202312		
	Totaal voor rekening 65	182,12					
650	Bankkosten en kosten van schulden	30,00			202301		024 000939977901-01-2023 31-03-2023 03 30,000 EUR Q
650	Bankkosten en kosten van schulden	30,00			202304		024 000939977901-04-2023 30-06-2023 03 30,000 EUR Q
650	Bankkosten en kosten van schulden	30,00			202307		024 000939977901-07-2023 30-09-2023 03 30,000 EUR Q
650	Bankkosten en kosten van schulden	30,00			202310		024 000939977901-10-2023 31-12-2023 03 30,000 EUR Q
	Totaal voor rekening 650	120,00					
652	sparen naar reservekapitaal	75.000,00			202312		Sparen 2023
	Totaal voor rekening 652	75.000,00					
66	Uitzonderlijke kosten	1.358,09		AAN 131	202308		fedris - boete arbeidsongevallen (Divers)
	Totaal voor rekening 66	1.358,09					
7	Opbrengsten	-64,61			202301		AUTOSTAANPLAATS 1 - VOET
7	Opbrengsten	-53,78			202301		HUUR AUTOSTAANPLAATS PLAATSNUMMER 8AMBASSADOR WAGEMANS CLAUDINE
7	Opbrengsten	-64,61			202301		AUTOSTAANPLAATS 1 - VOET
7	Opbrengsten	-53,39			202301		AUTOSTAANPLAATS NUMMER 2
7	Opbrengsten	-56,70			202301		HUUR AUTOSTAANPLAATS NUMMER 6
7	Opbrengsten	-53,39			202302		AUTOSTAANPLAATS NUMMER 2
7	Opbrengsten	-53,78			202302		HUUR AUTOSTAANPLAATS PLAATSNUMMER 8AMBASSADOR WAGEMANS CLAUDINE
7	Opbrengsten	-56,70			202302		HUUR AUTOSTAANPLAATS NUMMER 6
7	Opbrengsten	-64,61			202303		AUTOSTAANPLAATS 1 - VOET
7	Opbrengsten	-64,61			202303		AUTOSTAANPLAATS 1 - VOET
7	Opbrengsten	-53,78			202303		HUUR AUTOSTAANPLAATS PLAATSNUMMER 8AMBASSADOR WAGEMANS CLAUDINE
7	Opbrengsten	-56,70			202303		HUUR AUTOSTAANPLAATS NUMMER 6
7	Opbrengsten	-53,39			202303		AUTOSTAANPLAATS NUMMER 2
7	Opbrengsten	-53,78			202304		HUUR AUTOSTAANPLAATS PLAATSNUMMER 8AMBASSADOR WAGEMANS CLAUDINE
7	Opbrengsten	-53,39			202304		AUTOSTAANPLAATS NUMMER 2
7	Opbrengsten	-56,70			202304		HUUR AUTOSTAANPLAATS NUMMER 6

Portas bv	Onkosten en opbrengsten
Nieuwstraat 8	
2830 Willebroek	

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566)
01-01-2023 tot 31-12-2023

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
7	Opbrengsten	-64,61			202304		AUTOSTAANPLAATS 1 - VOET
7	Opbrengsten	-75,00			202305		HUUR AUTOSTAANPLAATS PLAATSNUMMER 8AMBASSADOR
7	Opbrengsten	-75,00			202305		AUTOSTAANPLAATS 1
7	Opbrengsten	-53,39			202305		AUTOSTAANPLAATS NUMMER 2
7	Opbrengsten	-75,00			202305		HUUR AUTOSTAANPLAATS NUMMER 6
7	Opbrengsten	-75,00			202306		HUUR AUTOSTAANPLAATS PLAATSNUMMER 8AMBASSADOR
7	Opbrengsten	-75,00			202306		HUUR AUTOSTAANPLAATS NUMMER 6
7	Opbrengsten	-53,39			202306		AUTOSTAANPLAATS NUMMER 2
7	Opbrengsten	-75,00			202307		AUTOSTAANPLAATS 1
7	Opbrengsten	-75,00			202307		HUUR AUTOSTAANPLAATS PLAATSNUMMER 8AMBASSADOR
7	Opbrengsten	-53,39			202307		AUTOSTAANPLAATS NUMMER 2
7	Opbrengsten	-75,00			202307		HUUR AUTOSTAANPLAATS NUMMER 6
7	Opbrengsten	-75,00			202307		AUTOSTAANPLAATS 1
7	Opbrengsten	-75,00			202308		HUUR AUTOSTAANPLAATS NUMMER 6
7	Opbrengsten	-53,39			202308		AUTOSTAANPLAATS NUMMER 2
7	Opbrengsten	-75,00			202309		AUTOSTAANPLAATS 1
7	Opbrengsten	-75,00			202309		AUTOSTAANPLAATS 1
7	Opbrengsten	-75,00			202309		HUUR AUTOSTAANPLAATS NUMMER 6
7	Opbrengsten	-53,39			202309		AUTOSTAANPLAATS NUMMER 2
7	Opbrengsten	-75,00			202310		AUTOSTAANPLAATS 1
7	Opbrengsten	-75,00			202310		HUUR AUTOSTAANPLAATS NUMMER 6
7	Opbrengsten	-53,39			202310		AUTOSTAANPLAATS NUMMER 2
7	Opbrengsten	-75,00			202311		HUUR AUTOSTAANPLAATS NUMMER 6
7	Opbrengsten	-53,39			202311		AUTOSTAANPLAATS NUMMER 2
7	Opbrengsten	-75,00			202312		AUTOSTAANPLAATS 1
7	Opbrengsten	-75,00			202312		AUTOSTAANPLAATS 1
7	Opbrengsten	-75,00			202312		HUUR AUTOSTAANPLAATS NUMMER 6
7	Opbrengsten	-53,39			202312		AUTOSTAANPLAATS NUMMER 2
7	Opbrengsten	2.830,65			202312		Huuropbrengsten naar reservefonds app + garage
	Totaal voor rekening 7	0,00					
75	Financiële opbrengsten	-1,45			202312		betalingsverschil sd worx
75	Financiële opbrengsten	-571,56			202312		
	Totaal voor rekening 75	-573,01					
	Totaal van verdeelsleutel Basisakte	273.912,89	1.953,87				

Gebouw: Residentie Ambassador (0850.518.566)
01-01-2023 tot 31-12-2023

Verdeelsleutel	Rekening	Bedrag	Overdracht	Document	Periode	Groep	Omschrijving
----------------	----------	--------	------------	----------	---------	-------	--------------

Parking - Parking

61041	Onderhoud garagepoort	0,00	686,31	AAN 157	202310		Schade poort na aanrijding - over te dragen -> verzekering ontvangen 2024 (Libre BV)
61041	Onderhoud garagepoort	0,00	5.189,76	AAN 203	202312		Vernieuwen poort na aanrijding- over te dragen kost --> verzekering ontvangen 2024 (De Poortenhersteller)
	Totaal voor rekening 61041	0,00	5.876,07				
	Totaal van verdeelsleutel Parking	0,00	5.876,07				

Algemeen totaal	333.597,20	(7.829,94)
-----------------	------------	------------

DEEL 1 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW

Onderhavig reglement heeft betrekking op de vereniging van mede-eigenaars "**Ambassador**", gelegen te **Fruithoflaan 118-120, 2600 Berchem** met KBO nummer **850518566**.

Dit reglement is een aanvulling op de bepalingen in de basisakte of het reglement van mede-eigendom. Behoudens de in dit reglement opgenomen bepalingen, blijven alle bepalingen in de basisakte of reglement van mede-eigendom van kracht.

1. BEKENDMAKING EN TEGENSTELBAARHEID

Het reglement van interne orde betreft een onderhandse akte, die door de syndicus wordt aangepast telkens wanneer de algemene vergadering overgaat tot een wijziging ervan.

Wanneer er aanpassingen vereist zijn omwille van wetswijzigingen, dan zal de syndicus deze wijzigingen doorvoeren zonder dat er hiervoor een voorafgaande beslissing vereist is van de algemene vergadering.

Iedere bepaling van het reglement van interne orde is bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden:

- met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht: door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving
- met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel: door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het verslag van de algemene vergadering, op initiatief van degene die dat verslag heeft ontvangen

De eigenaar zal indien hij verhuurder is in elke huurovereenkomst een clause inlassen waaruit blijkt dat de huurder kennis genomen heeft van dit reglement en er zorg voor dragen dat de huurder deze voorschriften strikt naleeft.

2. TOEGANG TOT HET GEBOUW

Elke bewoner zorgt ervoor dat alle toegangswegen tot het gebouw zoals voordeur van de inkomhal(len), de kelderdeuren, de garagepoorten,...uit veiligheidsoverwegingen terug gesloten worden.

Het is echter verboden deze deuren slotvast te draaien omdat dit voor problemen kan zorgen bij het verlenen van toegang aan hulpdiensten (brandweer, politie, dokter, enz.) Dit is niet van toepassing in geval er een automatisch motorslot is.

Iedere bewoner zal er op toezien de sasdeur/inkomdeur enkel te openen voor personen die het recht hebben op toegang tot het gebouw, en eventueel de identiteit van de bezoeker verifiëren.

In verband met de brandveiligheid wordt gevraagd de deuren naar de nooduitgangen, met inbegrip van de tussendeuren, steeds gesloten te houden. De tussendeuren op de persoonlijke terrassen moeten vrij blijven zodat deze kunnen geopend worden ingeval van nood. Bij brand moet men het gebouw verlaten

via de trap en de gelijkvloerse nooddeur. Deze laatste wordt geopend door een simpele druk op de paniekbar.

De bewoners moeten toegang verlenen tot hun privatieve lokalen indien er aan de gemeenschappelijke delen (zoals leidingen) dient gewerkt te worden of de privatieve delen die nadelige invloed hebben op de gemene delen.

Bij langdurige afwezigheid van de bewoners moeten de privatieve lokalen in geval van nood steeds toegankelijk blijven. Dit geldt ook wanneer blijkt dat werken van algemeen nut via het appartement, garage, berging, ... dienen te gebeuren. Het is aan de eigenaar om in voorkomend geval de toegang te organiseren, en dit geheel op zijn last.

Sleutels en badges

Sleutels die gekoppeld zijn aan een codekaart of sluitplan kunnen bijgemaakt worden met toestemming van de eigenaar en na aanvraag bij de syndicus. De kosten voor bijmaken van de sleutels zijn privaat en worden aangerekend via de kostenafrekening aan de eigenaar, die desgevallend doorrekent aan zijn huurder. Dit geldt eveneens voor badges of andere toegangssystemen. Toegangsbadges zijn te koop bij de leden van de raad van mede-eigendom of na aanvraag bij de syndicus.

3. GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN

3.1 ALGEMEEN

In de inkom, de trapzaal, op de overlopen en de gangen mogen geen fietsen, steps, kindervagens, kasten of om het even welke andere voorwerpen geplaatst worden. De gemene delen van het gebouw moeten altijd vrij blijven. De vluchtwegen mogen nooit versperd zijn. Dit geldt eveneens voor tussenschotten aan de terrassen in geval die als vluchtweg dienen bij brandgevaar.

Iedereen moet het nodige doen om de inkom -en trappenhallen proper en ordelijk te houden. De brievenbussen dienen tijdig gelicht te worden. Elke bewoner dient er zelf voor te zorgen dat overtollig en/of ongewenst reclamedrukwerk opgeruimd wordt. Het drukwerk op de grond gooien is verboden.

Wie de gemene delen bevuilt, wordt verzocht deze onmiddellijk zelf schoon te maken. Indien hieraan niet wordt voldaan, zullen kosten hiervoor aangerekend worden aan de betreffende eigenaar of bij ontstentenis daarvan aan de gemeenschap.

De meterlokalen moeten te allen tijde volledig vrij blijven en mogen niet gebruikt worden voor enig ander doeleinde.

3.2 GEBRUIK VAN DE TERRASSEN

Het is verboden hinderlijke / ontplofbare / brandbare of slecht ruikende producten zoals vuilnis op de terrassen te stockeren.

Tapijten, tafellakens, beddengoed, e.a. mogen over de balustrades niet uitgeklopt worden. Er moet steeds vermeden worden bij het reinigen van de terrassen of balustrades de onderliggende panden te bevuilden. Het is eveneens verboden sigarettenpeuken over de balustrades te werpen.

De afvoerputjes moeten regelmatig geruimd worden terwijl de afloop ervan dient verzekerd te blijven. De terrasbevloering waaronder het voegwerk moet regelmatig onderhouden worden.

Het is verboden linnengoed of was uit te hangen of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw zou kunnen beïnvloeden.

Het is niet toegelaten eten te voeren aan vogels of dieren.

Wegens brandgevaar alsook o.w.v. geur - en rookhinder is het verboden om te barbecueën op de terrassen, zowel met kolen, op gas als elektrisch.

Zoals voorzien in de basisakte, beschikken de appartement studio's van het gelijkvloers niet over een terras. Deze ruimtes vallen dus niet onder privaat gebruik en kunnen dan ook niet afgesloten worden.

Installaties en voorwerpen moeten op de terrassen onder het niveau van de reling van de borstwering blijven (bv. schotelantenne, aircotoestel etc.) Aan of op de borstwering mogen geen voorwerpen geplaatst en vastgemaakt worden.

3.3 GEBRUIK VAN DE LIFT

Elke gebruiker zorgt ervoor dat de lift netjes blijft. De lift mag niet gebruikt worden door niet vergezelde kinderen jonger dan 12 jaar. Een personenlift mag niet gebruikt worden om te verhuizen of goederen te transporteren.

De schade die aan de lift aangebracht wordt, zal verhaald worden op de eigenaar, die zal moeten verhalen op de veroorzaker.

De liftdeuren mogen niet geblokkeerd worden en de liften moeten zo snel mogelijk ontruimd worden. Gebruik nooit de lift bij brand.

Vervoer van fietsen via de liften is ten strengste verboden.

Als de (auto)lift blokkeert, gebruik de noodbel. Bij gebrekkige werking van de lift, verwittigt men zo snel mogelijk de syndicus op kantoornummer 03/239.04.09.

3.4 GEBRUIK VAN DE (GEMEENSCHAPPELIJKE) TUIN

Het is verboden dieren te voederen of dieren uit te laten in de groenzone rondom het gebouw.

3.5 NAAMPLAATJES

De bewoners dienen zich op korte termijn (binnen de maand na start van de bewoning) reglementair in orde stellen met de vermelding van naam en appartement nummer en dit op brievenbus en bellenbord, volgens de norm en standaardafmetingen die te bekomen zijn bij de syndicus via solutions@solvio.be. Het uniform uitzicht dient ten allen tijde bewaard te worden. Indien hieraan niet wordt voldaan, zullen de nodige naampaatjes worden vervangen en aangebracht op kosten van de eigenaar.

3.6 PUBLICITEIT

Het is niet toegelaten om publiciteit onder welke vorm dan ook (reclame, affiches, ...) aan de terrassen, gevels, balustrades of achter de ruiten te hangen.

Aankondigingen van verkoop of verhuur mogen aangebracht worden en onmiddellijk na de voltooiing van de verhuur of verkoop verwijderd worden.

3.7 GEBRUIK VAN DE GARAGE

Het is enkel toegelaten om voertuigen te parkeren op de daarvoor voorziene staanplaatsen of garageboxen. Enkel bewoners die een staanplaats of garage hebben of huren in de ondergrondse parking mogen hun voertuig stationeren op de voor hen voorziene parkeerplaats. Elk voorwerp dat hier niet thuishoort draagt bij tot een minder veilige situatie bij brand en/of het gebruik van de vluchtwegen. De aansprakelijkheid van de eigenaar in kwestie (en zijn evt. huurder) kan hiermee ernstig in het gedrang komen.

Het is ten strengste verboden in de garage (privatieve en gemeenschappelijke delen):

- Handel te drijven
- Wagens of ander voertuigen te onderhouden of te herstellen
- Kinderen te laten spelen
- Te roken
- Benzine, olie, ontplofbare, onwelriekende, ongezonde, schadelijke of andere ontvlambare producten te stapelen
- Te parkeren in de in- of uitrij of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren

- De garagelokalen te bevuilen

Elektrische voertuigen mogen nooit worden opgeladen via de gemene meter. Toestemming voor het plaatsen van een individueel oplaadpunt kan enkel gegeven worden door de syndicus of door de algemene vergadering.

3.8 GEBRUIK VAN DE GEMENE FIETSENBERGING OF FIETSENREKKEN

De fietsenberging dient enkel om fietsen in te plaatsen en is geen opslagruimte voor groot huisvuil of ander materiaal. Fietsen / brommers e.a. mogen niet in de hal, de gangen of tegen de buitengevels geplaatst worden. Indien er fietsenrekken zijn, moeten fietsen daar geplaatst worden.

Op fietsen die langdurig in onbruik zijn, zal een label worden aangebracht. De gebruiker van de fiets dient binnen de 2 maanden na het aanbrengen van het label zijn appartementsnummer op het label te vermelden. Indien het label onbeschreven blijft twee maanden na het aanbrengen ervan, zal de fiets verwijderd worden. Deze kosten zijn ten laste van de gemeenschap.

Elektrische fietsen mogen nooit worden opgeladen via de gemene meter. Toestemming voor het plaatsen van een individueel oplaadpunt kan enkel gegeven worden door de syndicus of door de algemene vergadering.

3.9 GEBRUIK AFVOERLEIDINGEN

De sanitaire leidingen van Wc's, gootstenen, baden en wastafels zijn slechts voorzien om fecaliën en vuilwater af te voeren.

Vermijd verstoppingen en beschadigingen die kunnen ontstaan door het:

- doorspoelen van papier, enkele toiletpapier is toegelaten
- doorspoelen van hygiënische banden en luiers
- ingieten van kleverige en/of verhardende producten
- ingieten van bijtende producten

Bedenk dat het buiten gebruik geraken van deze gemeenschappelijke leidingen, ingevolge en verkeerd gebruik, zware gevolgen heeft en aanleiding heeft tot dure herstellingswerken van lange duur.

3.10 AFVALBEHEER

Het huishoudelijk afval moet in de correcte afvalcontainer zo compact mogelijk in het afvallokaal worden gesorteerd.

- Het gewone huisvuil: in gesloten plastic zakken door de vuilschuif.
- PMD: in de speciale pmd-containers. Volg hierbij strikt de gegevens die bij elke pmd-container zijn opgehangen.
- Papier en karton: in de containers aan de brievenbussen of in de kleine blauwe containers in de garage.
- Glas: in de containers op straat bij de bushalte...
- Chemisch afval: op het gemeentelijke container park: Arbeidersstraat 2A 2600 Berchem.
- Groot huisvuil: enkel overeen te komen met conciërge.

Er mag geen huisvuil in de kelders, inkom, garages of voor de garagepoort worden neergelegd. Er mag geen afval gestockeerd worden op de terrassen.

Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark van de stad of gemeente.

3.11 LAWAAIHINDER

De bewoners worden verondersteld alles te doen wat nodig is om de burens niet te storen, zowel overdag als 's nachts.

Tussen 22 uur en 7 uur dient de rust absoluut gerespecteerd te worden.

Op zon- en feestdagen mogen geen renovatiewerken uitgevoerd worden in de appartementen die de rust verstoren.

3.12 HUISDIEREN

Huisdieren zijn in het gebouw toegelaten in zoverre ze andere bewoners niet hinderen (lawaai, reuk of andere ongemakken).

Buiten de privatieven moeten honden aan de leiband gehouden worden.

Ingeval van overlast zal de Algemene Vergadering met de vereiste meerderheid van stemmen mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

4 UITZICHT VAN HET GEBOUW

Aan het algemeen uitzicht van het gebouw mag niets gewijzigd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de syndicus of algemene vergadering. Dit geldt voor o.m. uithangborden, reclame, affiches, radio -of televisieantennes, schotelantennes, aircotoestellen.

Aan of op de ramen, de gevels, de terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

Elke eigenaar of zijn huurder dient ervoor te zorgen dat de ramen regelmatig gereinigd worden en dat gebarsten ruiten onmiddellijk vervangen worden

Bij twijfel dient steeds de syndicus geraadpleegd te worden. Niet uniform of reglementair aangebrachte wijzigingen aan de gemene delen moeten door de eigenaar op zijn kosten terug in oorspronkelijke staat hersteld worden.

5 VERHUIZINGEN

Verhuizen gebeurt steeds na voorafgaandelijk afspraak met de conciërge en de Raad van mede-eigendom zodat de nodige schikkingen kunnen getroffen worden. Voor elke inkomende verhuis zal een vergoeding van 70 € (zeventig euro) worden aangerekend; voor een uitgaande verhuis bedraagt de vergoeding 50 € (vijftig euro.) Dit bedrag dekt de administratiekosten, de kostprijs van het gegraveerd naamplaatje aan de brievenbus en de kosten voor het aanpassen van de bellenborden en de naamborden in de liften.

De verhuis van **grote en/of zware voorwerpen** mag enkel gebeuren met behulp van een verhuislift. Dit betekent dat er niet via de gemene delen, noch via de traphal of via de lift van het gebouw verhuisd mag worden.

Indien vastgesteld wordt dat er alsnog via de lift of de gemene delen van het gebouw verhuisd wordt dan zal er € 150,00 worden aangerekend verhoogd met de eventueel veroorzaakte schade. Als bewijs kan gelden een foto of videobeeld met een digitale datum geverifieerd door de syndicus. Indien ter vrijwaring van de rechten van de gemeenschap een deurwaarder moet worden aangesteld, vallen deze kosten ten laste van de eigenaar, die op zijn beurt desgevallend verhaalt op de huurder.

Bij transport van **kleine** goederen dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, de inkomhallen, ingangen, liften en trapzalen.

Aangebrachte schade moet steeds gemeld worden bij de syndicus en aan het slachtoffer vergoed worden.

Naam en adres van alle nieuwe bewoners, eigenaars of huurders, moeten onmiddellijk aan de syndicus bekend gemaakt worden door de eigenaar.

6 RENOVATIEWERKEN IN DE APPARTEMENTEN

Elke bewoner die renovatiewerken plant in zijn appartement dient de syndicus hiervan te verwittigen. Dit kan via het onlineplatform van de syndicus of via mail op syndicus@solvio.be . De conciërge dient eveneens verwittigd te worden.

Onder renovatie worden grote werken verstaan die overlast kunnen veroorzaken aan de medebewoners of in de gemene delen zoals breekwerk, werken aan privaat leidingwerk zoals keukens of badkamers, openbreken en plaatsen van bevloering, installatie van gepantserde voordeuren... Deze opsomming is evenwel niet beperkend.

De eigenaar dient een aangetekend schrijven of een e-mail te zenden naar de syndicus met een beschrijving van de werken, de aanvangsdatum en het einde ervan, de naam van de uitvoerder en/of begeleidende architect en dit minstens twee weken voor de start der werken. Indien hieraan niet wordt voldaan, heeft de syndicus het recht de werf stil te leggen.

De syndicus dient hierover zijn akkoord te geven betreffende de werken die een weerslag kunnen hebben op gemeenschappelijke delen. Hierbij wordt verwezen naar eventuele afbraak of beschadiging van steunmuren.

De eigenaar verwittigt de gemeenschap van de geplande werken door middel van een bericht via het onlineplatform van de syndicus.

De eigenaar is t.a.v. de gemeenschap verantwoordelijk voor de opvolging van de werken, d.w.z. hij informeert en begeleidt, al dan niet via zijn huurder, de werklui over wat kan en niet kan in het gebouw.

Het is eveneens aan te raden tijdens de werken de verluchtingsgaten in het appartement zo goed mogelijk te dicht en de voordeur afgesloten te houden. De werf (minstens de gemene delen, de gangen, de liften) dient elke dag na de werken te worden schoongemaakt en proper te worden achtergelaten. Indien hieraan niet wordt voldaan, worden deze schoonmaakwerken uitgevoerd op kosten van de eigenaar.

De eigenaar dient een **renovatiewaarborg** van € 500,00 aan de gemeenschap te betalen bij renovatiewerken. Deze wordt binnen de 2 maanden teruggestort na het einde der werken. Deze borg zal echter gebruikt worden in geval de werken schade toebrengen aan gemeenschappelijke delen en de werken een extra onderhoud van de gemene delen veroorzaken. Wanneer er een beroep op de waarborg wordt gedaan zal de eigenaar hiervan in kennis worden gesteld. Starten de werken vooraleer de waarborg op de rekening van VME werd gestort dan wordt er een boete van 10% van de waarborgsom afgehouden ten voordelen van de VME.

Er kan enkel afgezien worden van de betaling van een renovatiewaarborg indien de eigenaar voorafgaand aan de werken bewijs toont van een Alle Bouwplaats Risico (ABR) polis die hij heeft afgesloten en waardoor de rechten van alle partijen (VME, bewoners, eigenaars, aannemers) worden gewaarborgd. Meer informatie hierover is desgewenst te bekomen via verzekeringen@solvio.be of via de eigen verzekeraar.

Er zal

7 HET GEVEN VAN OPDRACHTEN OVER DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Bij eventuele defecten, storingen in of aan de gemene delen dient men steeds de syndicus op de hoogte te brengen, zodat het nodige kan worden gedaan. Geen enkele bewoner of gebruiker mag in naam of voor rekening van de gemeenschap opdrachten geven.

De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden, kunnen voor betaling geweigerd worden en die factuur kan ten laste gelegd worden van de opdrachtgever.

Opmerkingen over onderhoudspersoneel en/of firma's die werken uitvoeren voor de gemene delen kunnen enkel besproken worden met de syndicus of met de raad van mede-eigendom, die op haar beurt communiceert met de syndicus.

8 VERZEKERINGEN EN VRIJSTELLING

8.1 REGELING AANREKENING VRIJSTELLING IN GEVAL DE OORZAAK GEDEKT IS DOOR DE BRANDVERZEKERAAR

De vrijstelling die wordt afgehouden door de verzekeraar in geval van uitbetaling van gevolgschade is ten laste van de eigenaar van het privaat goed waar de oorzaak zich bevindt.

In geval de oorzaak afkomstig is van een gemeenschappelijk deel, is de vrijstelling ten laste van de gemeenschap.

Als er geen aansprakelijke tegenpartij is waarop de schade kan verhaald worden, is de vrijstelling ten laste van de eigenaar van het beschadigde privaat goed. Dit laatste kan bv. het geval zijn bij glasbreuk, stormschade, inbraak of vandalisme.

8.2 REGELING GEVOLGSCHADE WANNEER DIT LAGER IS DAN HET BEDRAG VAN DE VRIJSTELLING

Als gevolgschade wordt aangegeven t.g.v. een gemeenschappelijke oorzaak en als het schadebedrag onder de vrijstelling blijkt, heeft de syndicus het recht om een deskundige aan te stellen om bv. de schade correct te begroten ter vrijwaring van de lasten van de gemeenschap. De kosten van de deskundige zijn ten laste van de gemeenschap.

Als de schade onder de vrijstelling blijkt en zowel oorzaak als gevolgschade privaat zijn, is het aan de eigenaars onderling om de schade op elkaar te verhalen en kan de gemeenschap hierin niet tussenkomen.

8.3 REGELING VAN DE GEVOLGSCHADE IN GEVAL DE OORZAAK NIET GEDEKT IS DOOR DE BRANDVERZEKERAAR

Als de brandverzekering geen dekking verleent en de oorzaak is afkomstig van een gemeenschappelijk deel, is de gevolgschade ten laste van de gemeenschap.

Als de brandverzekering geen dekking verleent en de oorzaak is afkomstig van een privaat deel, is de gevolgschade ten laste van de eigenaar van het privaat goed. In dit geval is het aan de eigenaars onderling om de schade op elkaar te verhalen en kan de gemeenschap hierin niet tussenkomen.

8.4 VERHAAL EIGENAAR – HUURDER

Het is aan de eigenaar om desgevallend verhaal uit te oefenen op zijn huurder wanneer diens aansprakelijkheid betrokken is.

9 OVERTREDINGEN OP HET REGLEMENT

Overtredingen op de basisakte, het reglement van mede-eigendom of het reglement van interne orde worden door de syndicus ter kennis gebracht aan de eigenaar, die op zijn beurt zijn huurder moet inlichten. Manifeste overtredingen worden aangetekend ter kennis gebracht aan de eigenaar, hiervoor wordt een administratieve kost aangerekend door de syndicus van 30,00 EURO die wordt aangerekend via de post 'individuele kosten' in de eigenaarsafrekening .

Indien een advocaat moet worden ingeschakeld t.g.v. een voortdurende of herhaaldelijke manifeste overtreding van het reglement, zal de eigenaar hiervoor een administratieve kost van 150,00 EURO worden aangetekend ter kennis gebracht aan de eigenaar, hiervoor wordt een administratieve kost aangerekend door de syndicus van 30,00 EURO ter dekking van de kosten van de aangetekende zending en bijkomende administratie. Deze kost wordt aangerekend via de post 'individuele kosten' in de eigenaarsafrekening .

Indien een advocaat moet worden ingeschakeld t.g.v. een voortdurende of herhaaldelijke manifeste overtreding van het reglement, zal de eigenaar hiervoor door een minimale administratieve kost van

150,00 EURO worden aangerekend via de post 'individuele kosten' in de eigenaarsafrekening als vergoeding voor de opvolging van het dossier voor de vertegenwoordiging in rechte van de VME conform het syndicuscontract, en dit bovenop de eventuele andere juridische kosten.

GOEDKEURING VAN HET REGLEMENT

Dit reglement werd voorgelegd en goedgekeurd op de algemene vergadering van

1. REGELS M.B.T. DE BIJEENROEPING, WERKWIJZE EN BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

1.1 WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel 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 **16/03-31/03** 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 ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

1.2 BIJEENROEPING 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 het 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 nadere regels waar de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping van de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

1.3 VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

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

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.

1.4 AANWEZIGHEIDSVEREIESTE OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering 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.

1.5 VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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

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

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

1.6 STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

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.

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

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

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

1.7 BEVOEGDHEDEN - MEERDERHEDEN ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beslist:

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

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

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 volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4,4°;

c) [...] is opgeheven

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

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

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

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

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

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

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

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

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;

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

h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs

van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3;

Er wordt met **eenparigheid van de stemmen** van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van mede-eigendom middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, § 1, tweede lid.

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

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

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

1.8 NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid, 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.

1.9 MEDEDINGING

Op de Algemene Vergadering werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer): **EUR 5000**

Voor opdrachten en contracten boven dit bedrag zal de syndicus meerdere kostenramingen opvragen.

1.10 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.

Andere personen behalve mede-eigenaars of lasthebbers worden niet toegelaten op de algemene vergadering behoudens op specifieke uitnodiging van de syndicus zoals leveranciers i.h.k.v. toelichting van een offerte of een presentatie der werken.

2. REGELS M.B.T. DE SYNDICUS

2.1 BENOEMING VAN DE SYNDICUS EN PUBLICATIE

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

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

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

In functie van het type onderhoudscontract heeft de syndicus in voorkomend geval mandaat om contracten af te sluiten die de duur van zijn mandaat te boven gaan. Dit gaat bv. over - indien van toepassing - liftcontracten of calorimetercontracten.

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

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

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

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

2.2 TAKENPAKKET VAN DE SYNDICUS

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

1. De beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
2. Alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
4. De vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.
5. De lijst van de schulden bedoeld in artikel 577- 11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
6. Aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
7. Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
8. Een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
9. Het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom;
10. Desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
11. Ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek vanaf **€ 5000**;
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 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het bevoegde kantoor van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15. De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.
16. De begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

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.

2.3 VOORTIJDIGE BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST MET DE SYNDICUS

De Algemene Vergadering kan de syndicus te allen tijde ontslaan mits in achtneming van het syndicuscontract.

2.4 VERPLICHTINGEN VAN DE SYNDICUS BIJ HET EINDE VAN ZIJN OPDRACHT

Indien het mandaat als syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, zal hij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

3. REGELS M.B.T. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, belast met de controle van de rekeningen en de boekhouding van de vereniging. De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit aan de algemene vergadering.

De commissaris kan een mede-eigenaar zijn of een professioneel, bezoldigd of onbezoldigd, en kan uit meer dan 1 persoon bestaan. In dat geval wordt gesproken van een college van commissarissen. De algemene vergadering bepaalt de voorwaarden.

Jaarlijks zal de syndicus alle boekhoudkundige stukken (facturen, kostennota's, bankafschriften, boekhoudkundige documenten, ...) via digitale weg ter beschikking stellen aan de commissaris van de rekeningen. Bij vragen of onduidelijkheden kan de commissaris eventuele ontbrekende informatie of verduidelijkingen opvragen bij de syndicus, die er zich toe engageert om op korte termijn (minstens voor de algemene vergadering waarop de rekeningen ter goedkeuring voorgelegd worden) de noodzakelijke inlichtingen aan de commissaris te bezorgen. De commissaris van de rekeningen maakt een schriftelijk verslag op over zijn vaststellingen en brengt hierover, zo noodzakelijk, mondeling verslag uit aan de mede-eigenaars tijdens de algemene vergadering.

De commissaris kan desgewenst ook een afspraak maken op kantoor van de syndicus.

4. REGELS M.B.T. DE 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 verplicht door de algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering met een volstrekte meerderheid van de stemmen beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom.

Kandidaten om in de raad te zetelen dienen zich ten laatste 7 dagen voor de algemene vergadering te melden bij de syndicus, behalve wanneer het een eerste algemene vergadering betreft in het kader van een nieuwe mede-eigendom.

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

Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar. Indien de vergadering geen voorzitter aanduidt, verkiezen de leden van de raad uit haar schoot een voorzitter met gewone meerderheid.

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom.

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

Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

In geval t.g.v. een bevoegdheidsdelegatie een stemming dient gehouden te worden binnen de raad over een bepaald onderwerp, zal deze stemming met gewone meerderheid geschieden (50%+1) van alle leden van de raad. Elk raadslid heeft 1 stem. De uitslag van de stemming wordt door de voorzitter aan de syndicus bezorgd. De resultaten van de stemming worden opgenomen in een door de raad ondertekend verslag en vermeldt de stemresultaten (ja, neen of onthouding). Onthoudingen of blanco stemmen worden niet meegeteld cfr. de toepasselijke wetgeving in de wet op de mede-eigendom.

5. 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.

Alle relevante documenten worden via digitale weg / online platform ter beschikking gesteld. In dit laatste geval bekomt de mede-eigenaar op eenvoudig verzoek de noodzakelijke inloggegevens om hiertoe toegang te krijgen. Website syndicus : www.solvio.be

Om organisatorische redenen dient de mede-eigenaar die niet over een e-mailadres beschikt en documenten wenst in te kijken hiertoe voorafgaand een afspraak te maken met de syndicus of dossierbeheerder.

DEEL 3: BIJLAGE CONTRACT SYNDICUS MET REMUNERATIE EN DIENSTEN

KOSTEN DIE PRIVATIEF WORDEN AANGEREKEND VIA DE EIGENAARSAFREKENING (POST INDIVIDUELE KOSTEN)

- Gewone aanmaning wanbetaling: 8 EURO per stuk
- Aangetekende aanmaning: 25 EURO per stuk
- Overdracht dossier aan advocaat: 150 EURO per stuk
- Opzoekingswerk en notificatie incl. kostensplitsing bij (vooruitzicht van) overdracht tot of aanwijzing van het eigendomsrecht cfr. art. 577-11, §1 en 2§ B.W.: 300 EURO per stuk (t.i.v. de verkoper) (12 maanden geldig vanaf het eerste antwoord).
- Indexatie huurovereenkomst (op aanvraag): 50 EURO per stuk
- Opsplitsing kosten tussen eigenaar en huurder (op aanvraag): 75 EURO per stuk

TAKEN DIE NIET INBEGREPEN ZIJN IN HET NORMAAL BEHEER VAN DE SYNDICUS EN IN REGIE WORDEN AANGEREKEND (85 EURO PER UUR):

- Het beheer van de dossiers voor de vertegenwoordiging in rechte van de VME
- Opstellen van contracten voor personeel van het gebouw
- Opzoeken van het eigenaarsstatuut in de kadastrale legger
- Alle uren gepresteerd t.b.v. aanwezigheid tijdens voorlopige / definitieve oplevering (enkel voor nieuwbouw)
- Werfvergaderingen indien er geen deskundige (architect, ingenieur) werd aangesteld door de vereniging i.h.k.v. renovatiewerken
- Vergaderingen met de raad van mede-eigendom en/of de rekencommissaris die buiten de kantooruren (9u-17u) plaatsvinden. In het normaal beheer zitten 3 vergaderingen met de raad tijdens de kantooruren inbegrepen.
- Organisatie van een hernieuwde/buitengewone algemene vergadering. Er wordt een startvergoeding aangerekend van 150 EURO te vermeerderen met het aantal uren dat vergaderd wordt
- Opnemen van de tellerstanden en het verdelen van het privéverbruik indien dit niet wordt gedaan door een externe firma
- De uren die gepresteerd worden ten gevolge van de implementatie van nieuwe wetgeving van toepassing op de mede-eigendom zoals bijstand of verrichtingen van boekhoudkundige, juridische, technische of fiscale aard
- Alle uren noodzakelijk voor de persoonlijke begeleiding op kantoor van eigenaars of van de commissaris van de VME ter controle van de rekeningen, behalve in het kader van het jaarlijks nazicht en opstellen van het verslag van de rekencommissaris (alles wordt digitaal ter beschikking gesteld)
- Aangetekende zendingen in naam van de gemeenschap (25 EURO per stuk)
- Het beheer van schadedossiers door de syndicus wordt niet doorgerekend aan de eigenaars. Als er in de brandpolis een clause 'onrechtstreekse verliezen' van toepassing is, zal dit bedrag per schadegeval worden doorgestort aan de syndicus ter vergoeding van de extra tijd en administratie die ten gevolge van het schadedossier wordt besteed. Indien de brandpolis wordt beheerd als verzekeringsmakelaar door Solvio Verzekeringen, is deze regeling niet van toepassing. In elk scenario zijn er alleszins geen kosten ten laste van de VME
- Opdrachten door de algemene vergadering gegeven die niet tot de wettelijke of contractuele taak van de syndicus behoren

TAKEN EN KOSTEN DIE NOOIT VOORZIEN ZIJN IN DE HONORARIA VAN DE SYNDICUS:

- Beheerskosten van een sociaal secretariaat voor het personeel
- Begeleiding door deskundigen zoals architecten, ingenieurs,...
- Aangiftes van bestanden bij de commissie bescherming persoonlijke levenssfeer
- Vertalingen in een andere landstaal dan de taal van het gewest waarin het gebouw gevestigd is
- Gebruik Isabel (optionele banktoepassing) of andere bankkosten
- Administratiekosten (post, papier, kopies) in het geval de mede-eigenaar over e-mail beschikt maar documenten toch op papier wenst te verkrijgen (behalve voor de uitnodigingen van vergaderingen). Alle documenten worden gratis digitaal aangeboden via het onlineplatform van de syndicus.

Alle tarieven zijn vrij van btw zolang de wetgever dit toelaat. Het beheersloon van de syndicus wordt gekoppeld aan ABEX index van de maand waarop het contract ingaat. De vergoeding wordt van rechtswege, en zonder voorafgaande verwittiging, verhoogd overeenkomstig volgende formule, en dit telkens in de maand januari, waarbij de nieuwe index steeds die van de maand december is. De nieuwe vergoeding kan nooit lager zijn dan die van het voorgaande jaar noch dan de originele vergoeding.

$$\frac{\text{basisvergoeding x nieuwe index maand december}}{\text{basisindex van maand ingang contract}}$$



FOD Economie, K.M.O., Middenstand en Energie

Kruispuntbank van Ondernemingen: 0314.595.348

VOLLEDIG UITTREKSEL VAN DE GEGEVENS VAN EEN GEREgistREERDE ENTITEIT RECHTSPERSOON

Ondernemingsnummer 0850.518.566

Naam Vereniging van Mede-eigenaars van het gebouw Fruithoflaan 118-120 te Berchem

Toestand van 01/10/1981 tot een onbepaalde datum

Naam

Type	Taal	Naam	Begindatum	Einddatum
Naam	Nederlands	Vereniging van Mede-eigenaars van het gebouw Fruithoflaan 118-120 te Berchem	01/10/1981	

Zetel

Adres	Begindatum	Einddatum
Fruithoflaan 118-120 2600 Antwerpen België Bijkomende adresgegevens	01/10/1981	

Algemene informatie

Begindatum van de entiteit 01/10/1981

Einddatum van de entiteit

Rechtstoestand	Status	Begindatum	Einddatum
Normale toestand	Actief	01/10/1981	

Rechtsvorm	Begindatum	Einddatum
Vereniging van Mede-eigenaars	01/10/1981	

Activiteiten	NACEBEL	Versie	Type	Begindatum	Einddatum
RSZ-activiteiten					
Beheer van residentieel onroerend goed voor een vast bedrag of op contractbasis (*)	68321	2008	Hoofdactiviteit	01/01/2008	
Beheer van residentiële gebouwen	70321	2003	Hoofdactiviteit	01/10/1981	31/12/2007

(*) Op 1/1/2008 is de classificatie van de activiteiten (NACEBEL) gewijzigd. Het uittreksel bevat zowel de bestaande activiteiten volgens de oude classificatie 2003, geldig tot 31/12/2007, als de nieuwe classificatie 2008, geldig vanaf 1/1/2008. Het betreft dus een louter administratieve conversie en geen wijziging van de activiteiten van de entiteit of de vestiging.

Functionies	Naam, voornaam	Geregistreerde entiteit	Reden van de stopzetting	Begindatum	Einddatum
Syndicus		PORTAS		17/06/2023	
Syndicus		HEYLEN & BLOCKHUYS	Einde opdracht	08/05/2017	17/06/2023

Vertegenwoordiger rechtspersoon

Blockhuys Olivier

HEYLEN & BLOCKHUYS

Einde opdracht

16/03/2022

17/06/2023

Hoedanigheden	Fase	Duur	Reden van de stopzetting	Begindatum	Einddatum
Werkgever RSZ	hoedanigheid/Toelating verworven	Onbepaald		01/10/1981	

Externe identificaties

Nummer RSZ

88685353

Voor volgende rubrieken zijn geen gegevens beschikbaar: Toelatingen, Bankrekeningen, Ondernemersvaardigheden - ambulante kermisuitbater, Ambtshalve doorhaling, Linken tussen geregistreerde entiteiten

Vestigingseenheidsnummer 2.190.183.982

Naam VME FRUITHOFLAAN 118-120 VME

Toestand van 01/10/1981 tot een onbepaalde datum

Geregistreeerde entiteit

Naam Vereniging van Mede-eigenaars van het gebouw Fruithoflaan 118-120 te Berchem

Ondernemingsnummer 0850.518.566

Rechtstoestand Normale toestand

Begindatum van de entiteit 01/10/1981

Einddatum van de entiteit

Naam

Type	Taal	Naam	Begindatum	Einddatum
Commerciële naam	Nederlands	VME FRUITHOFLAAN 118-120 VME	01/01/2008	

Adres

Adres	Begindatum	Einddatum
Fruithoflaan 118-120	01/01/2008	
2600 Antwerpen		
België		
Bijkomende adresgegevens		

Algemene informatie

Begindatum van de vestigingseenheid 01/01/2008

Einddatum van de vestigingseenheid

Begindatum van de link met de entiteit 01/01/2008

Einddatum van de link met de entiteit

Activiteiten	NACEBEL	Versie	Type	Begindatum	Einddatum
RSZ-activiteiten					
Beheer van residentieel onroerend goed voor een vast bedrag of op contractbasis	68321	2008	Hoofdactiviteit	01/01/2008	

(*) Op 1/1/2008 is de classificatie van de activiteiten (NACEBEL) gewijzigd. Het uittreksel bevat zowel de bestaande activiteiten volgens de oude classificatie 2003, geldig tot 31/12/2007, als de nieuwe classificatie 2008, geldig vanaf 1/1/2008. Het betreft dus een louter administratieve conversie en geen wijziging van de activiteiten van de entiteit of de vestiging.
